

## KOPERSINFORMATIE



# KOPERSINFORMATIE

## TUINDERSHOF FASE 1C 37 EENGEZINSWONINGEN, 6 TWEE ONDER EEN KAPWONINGEN EN 3 VRIJSTAANDE WONINGEN TE PIJNACKER

Een project uitgevoerd door:



**Bezoekadres:**

**Waal**

Schiedamsedijk 22  
3134 KK VLAARDINGEN

**Postadres:**

Postbus 165  
3130 AD VLAARDINGEN

t. 010 - 248 28 28  
e. [info@waal.nl](mailto:info@waal.nl)  
i. [www.waal.nl](http://www.waal.nl)

Vlaardingen, 29 april 2021

Beste (potentiële) koper,

Bedankt voor uw interesse in een woning in het project Tuindershof Fase 1C in Pijnacker. Wanneer u over gaat tot aankoop van de woning begint er een periode waarin zaken met betrekking tot de bouw en inrichting uw aandacht zullen vragen. U kunt hierbij denken aan het naar wens indelen van uw woning en het uitzoeken van uw keuken, het sanitair en het tegelwerk.

Deze kopersinformatie is opgesteld om u te ondersteunen tijdens deze drukke periode en om het bouwproces te verduidelijken. Er wordt een woonconsultant aangesteld bij wie u met al uw vragen terecht kunt. Na de koop van de woning wordt u door de woonconsultant uitgenodigd voor een maatwerkgesprek. In dit gesprek wordt het project nader toegelicht, is uw woning digitaal te bekijken en worden uw maatwerkwenen besproken.

Wij hopen met u een mooie voorbereidings- en bouwperiode tegemoet te gaan!

Directie en medewerkers Waal

## INHOUDSOPGAVE KOPERSINFORMATIE

<b>1. Projectgegevens</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Algemene informatie</b> .....	<b>3</b>
2.1 AANKOOP .....	3
2.2 VERZEKERINGEN .....	3
2.3 VRIJ OP NAAM (V.O.N.).....	3
2.4 AANSLUITINGEN NUTSBEDRIJVEN .....	4
2.5 TERMIJNREGELING .....	5
<b>3. Woningborg garantie- en waarborgregeling</b> .....	<b>6</b>
3.1 GARANTIE EN WAARBORGREGELING .....	6
3.2 BEPERKTE GARANTIE .....	6
<b>4. Klantgericht bouwen</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Woonconsultant</b> .....	<b>8</b>
5.1 ÉÉN AANSPREEKPUNT .....	8
5.1 WONINGDOSSIER.....	8
5.2 TELEFONISCHE BEREIKBAARHEID.....	9
<b>6. Maatwerk</b> .....	<b>10</b>
6.1 LEEFID .....	10
6.2 BEPERKINGEN EN FINANCIËLE CONSEQUENTIES MAATWERK .....	10
6.3 VAN MAATWERKOFFERTE NAAR OPDRACHT .....	12
6.4 SLUITINGSDATA.....	13
6.5 FACTURERING .....	14
6.6 VOORBEHOUD CONTRACTSTUKKEN .....	14
<b>7. Inrichting keuken, badkamer en toilet</b> .....	<b>15</b>
7.1 KEUKEN .....	15
7.2 BADKAMER EN TOILET .....	15
<b>8. Casco opleveringen</b> .....	<b>16</b>
8.1 KEUKEN VIA DERDEN.....	16
8.2 CASCO BADKAMER EN TOILET .....	17
8.3 VOORWAARDEN CASCO OPLEVERING .....	18
<b>9. Informatievoorziening en bezoeken bouw</b> .....	<b>19</b>
9.1 NIEUWSBRIEVEN .....	19
9.2 KIJKMIDDAGEN .....	19
<b>10. Opleveringsprocedure van de woning</b> .....	<b>21</b>
10.2 VOORSCHOUW .....	21
10.1 INFORMATIEVOORZIENING OVER OPLEVERING .....	21
10.3 OPLEVERING.....	21
<b>11. Betalingen</b> .....	<b>23</b>

## 1. Projectgegevens

### OPDRACHTGEVER

Ontwikkelingscombinatie Tuindershof BV  
Poortweg 2  
Postbus 752600 AB Delft

De ontwikkelingscombinatie is een samenwerking tussen:

- BPD ontwikkeling BV,
- Waaijer Projectrealisatie BV en
- Kavel vastgoed BV.



### HOOFDAANNEMER

Waal  
Postbus 165  
3130 AD Vlaardingen

010 - 248 28 28  
[www.waal.nl](http://www.waal.nl)



### ARCHITECT

Van Manen  
Atjehweg 9  
2202 AM Noordwijk aan Zee



### GARANTIE- EN WAARBORG

Woningborg B.V.  
Boelekade 3  
Postbus 805  
2800 AV Gouda

0182 - 58 00 04  
[info@woningborg.nl](mailto:info@woningborg.nl)  
[www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)



### NOTARIS

Westvest 38, 2611 AZ Delft  
Postbus 2823, 2601 CV Delft  
telefoon: 015 – 219 19 99  
fax: 015 – 219 19 88  
[info@westvest-notarissen.nl](mailto:info@westvest-notarissen.nl)



**KEUKENSHOWROOM**

KeukenVision Naaldwijk  
Warmoezenierstraat 9  
2671 ZP Naaldwijk

Telefoon: 078 618 38 88

Website: [www.keukenvision.nl](http://www.keukenvision.nl)



## 2. Algemene informatie

### Over Waal

Waal is meer dan producent van gebouwen. Een platformorganisatie als spil in het complexe proces van de ontwikkeling, engineering en realisatie van woningen. Wij zijn altijd onderweg en in beweging. We willen meer waarde toevoegen en verbeteren continu. Door duurzaam samen te werken, verspilling tegen te gaan en maatschappelijk verantwoord te ondernemen. Met meer klanttevredenheid als resultaat.

Voor projectontwikkelaars, beleggers en corporaties leggen wij de verbinding met toekomstige bewoners. We werken graag samen en gebruiken innovatieve technieken, van concept tot en met realisatie. Wij leveren de bewoners snel en efficiënt een duurzaam nieuw thuis.

Onze missie is dan ook: Integraal verbinden. Slimmer bouwen. Beter wonen.

Wij stellen alles in het werk om uw verwachtingen waar te maken. Onze projectleiding houdt voortdurend het oog op de kwaliteitsaspecten. Zij geeft tevens adviezen over de technische installaties en onderzoekt de bouwfysische eigenschappen van alle toegepaste materialen.

Onderstaand treft u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

### 2.1 Aankoop

Als u de woning koopt, wordt dit vastgelegd in een overeenkomst. In deze overeenkomst verplicht de ontwikkelaar/bouwer zich de woning te bouwen en te leveren. U verplicht zich onder andere de koop-/aanneemsom te betalen. Deze overeenkomst wordt de koop-/aannemingsovereenkomst genoemd. Met (bouwer) Waal sluit u de aannemingsovereenkomst af, de koopovereenkomst sluit u met Ontwikkelingscombinatie Tuindershof BV, de overeenkomst wordt online door ontwikkelaar BPD aangeboden.

Nadat deze overeenkomst door de koper en ontwikkelaar/bouwer is getekend, ontvangen beide partijen daarvan een exemplaar en één exemplaar gaat naar de notaris. Met het origineel maakt de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht op. De makelaar en Woningborg ontvangen een digitale kopie.

### 2.2 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat u zelf een opstalverzekering afsluit die start op de dag dat uw woning wordt opgeleverd. Zo is uw woning verzekerd vanaf het moment dat u de sleutel in ontvangst neemt.

### 2.3 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architecten- en constructeur honoraria;
- notarishonorarium in verband met transportakte;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeenteleges i.v.m. het verkrijgen van de bouwvergunning;
- BTW (thans 21%, eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de éénmalige aansluitkosten van water, riool en elektra;
- Woningborg-premie t.b.v. het verkrijgen van het garantiecertificaat;
- Keuken cf. technische omschrijving;
- Sanitair cf. technische omschrijving.

Niet bij de koopsom zijn inbegrepen:

- gemeentelijke heffingen;
- alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- aansluit- en abonnementskosten data-aansluitingen;
- rente over de grond vanaf het vervallen van de opschortende voorwaarden;
- rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- meubilair, huishoudelijke apparatuur en losse kasten;
- tuininrichting
- bodembron, warmtepomp en boiler/voorraadvat warm water (deze huurt u van Eteck);
- financieringskosten;
- keukeninrichting.

De makelaar of hypotheekadviseur zal op uw verzoek graag een overzicht maken van alle bijkomende kosten welke verband houden met de eventuele hypotheekgarantie of met de financiering van de woning. U kunt in dit geval denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening en notariskosten voor de hypotheekakte.

#### **2.4 Aansluitingen Nutsbedrijven**

De woning wordt voor oplevering door Waal aangesloten op het waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. De éénmalige aanlegkosten hiervoor zijn bij de koopsom inbegrepen. De glasvezel (en indien van toepassing CAI-) aansluitingen worden in de meterkast aangesloten, het afsluiten van een abonnement bij een aanbieder dient u zelf te regelen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

Waal zal voor de woning vooruitlopend op de oplevering een contract afsluiten voor de levering van energie. Op de dag van de oplevering (uiterlijk in de week erop) zegt Waal de contracten bij de energieleverancier(s) op. Vanaf de dag van oplevering kiest u, voor eigen rekening en risico, een eigen energieleverancier.



## 2.5 Termijnregeling

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen. In de koop-/aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. De opbouw van de termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Steeds als er een deel van de woning gereed is, wordt de omschreven termijn in rekening gebracht. Hieronder is toegelicht bij welke stand van het werk een termijn vervalt en u hiervoor een factuur ontvangt.

<b>Omschrijving termijn</b>	<b>Stand van het werk</b>
Grond (termijn 1)	Grondoverdracht bij notaris, zie onlosmakelijke koopovereenkomst.
Start van de bouw (termijn 2)	Zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt. De eerste termijn wordt gefactureerd wanneer met het grondwerk van de woningen is gestart.
Ruwe begane grondvloer gereed (termijn 3)	De ruwe begane grondvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De vloeren zijn nog niet afgestort en de afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe eerste verdiepingvloer gereed (termijn 4)	De ruwe eerste verdiepingvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De vloeren zijn nog niet afgestort en de afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe tweede verdiepingvloer gereed (termijn 5)	De ruwe tweede verdiepingvloer is gelegd of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De vloeren zijn nog niet afgestort en de afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwbouw gevels begane grond (termijn 6)	De ruwe betonnen binnenspouwbladen, inclusief kozijnen (welke voorzien zijn van beglazing) zijn gereed/gemonteerd op de begane grond.
Ruwbouw gevels verdiepingen (termijn 7)	De ruwe betonnen binnenspouwbladen, inclusief kozijnen (welke voorzien zijn van beglazing) zijn gereed/gemonteerd op de verdiepingen.
Dak van de woning waterdicht (termijn 8)	De bitumineuze dakbedekking of de dakpannen zijn aangebracht. De nokvorsten (nokpannen), gevelpannen, boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
Dekvloeren gereed (termijn 9)	De afwerkvloeren (dekvloeren) op de begane grond en verdiepingen zijn gereed.
Stuc-, spuit- en tegelwerk (termijn 10)	Het stucwerk, spuitwerk en tegelwerk is aangebracht in de gehele woning.
Oplevering (termijn 11)	Te declareren bij oplevering van de woning, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht (het bedrag dient op de dag van oplevering zichtbaar te zijn rekening van Waal).

*LET OP! De termijnen zijn in willekeurige volgorde aangegeven, de factureringsvolgorde is afhankelijk van de bouwvolgorde en kan zodoende afwijken.*

### 3. Woningborg garantie- en waarborgregeling

#### 3.1 Garantie en Waarborgregeling

Waal bouwt uw woning onder de garantie van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering. Door Woningborg wordt hiervoor een certificaat uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Jaarlijks wordt dit opnieuw getoetst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen de koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan Woningborg hierin bemiddelen.

Het plan wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Na aankoop van uw woning én planacceptatie van Woningborg ontvangt u een certificaat met de vastgelegde garanties op constructies en gebruikte materialen.

#### 3.2 Beperkte garantie

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals eventuele casco opleveringen), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst, technische omschrijving en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van garantie zijn uitgesloten.

Wanneer u onderdelen via het maatwerktraject laat vervallen (minderwerk) wordt hiervoor een minderwerkformulier van Woningborg opgesteld, welke u bij het akkoord voor het definitieve maatwerk eveneens ondertekent. U ontvangt daarna van Woningborg een aanhangsel behorende bij uw Woningborg certificaat. Hierop staan de onderdelen vermeld welke uitgesloten zijn van de Woningborg-garantie.

Om uw Woningborg Garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, kunnen alle maatwerkopdrachten alleen via Waal geregeld worden.

Volledigheidshalve willen wij u erop attent maken dat, bij het laten vervallen van toilet-/badkamerinrichting, diverse zaken nog steeds bouwvergunning plichtig kunnen zijn. U dient een en ander zelf af te stemmen, zie ook hoofdstuk Casco opleveringen.

#### 4. Klantgericht bouwen

Bouwend Nederland (de vereniging van bouw- en infrabedrijven) richtte in 2003 de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) op. Dit keurmerk wordt jaarlijks uitgereikt aan bouwondernemers die bovengemiddeld presteren. Ook Waal is deelnemer bij SKB. Het keurmerk geeft kopers zekerheid dat de bouwer goed werk levert en dat hij tijdens de bouw op een goede manier met zijn klanten communiceert. De kwaliteit van het werk van de bouwer wordt voortdurend gecontroleerd. Uw mening en uw bevindingen tellen zwaar mee bij de beoordeling of een bouwondernemer voor de eerste keer het keurmerk haalt, mag houden of het zelfs weer verliest.

Wij streven er naar om een voor u een woning te bouwen die geheel naar uw wens is. Wij horen dan ook graag gedurende het proces en na oplevering hoe u Waal heeft ervaren. Dit toetsen wij door gebruik te maken van het platform Stichting Klantgericht Bouwen (SKB).

Stichting Klantgericht Bouwen vraagt u, na de aankoopfase, na het maatwerktraject, na oplevering en enige tijd na oplevering van uw nieuwe huis om een kopers enquête in te vullen. Door middel van rapportcijfers geeft u aan of u tevreden bent over de dienstverlening van Waal. Deze beoordeling kan gepubliceerd worden op Bouwnu.nl.

We hopen dat u de moeite wilt nemen om de enquête van Klantgericht bouwen in te vullen zodat we de kwaliteit van onze dienstverlening kunnen verbeteren. We horen graag uw mening!

## 5. Woonconsultant

Een huis is meer dan alleen een huis; een huis laat zien wie u bent. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst bieden we u daarom de mogelijkheid om uw woning aan te passen en in te delen zodat deze aansluit op uw woonwensen.

### 5.1 Één aanspreekpunt

Om u optimaal van dienst te kunnen zijn, wordt u geadviseerd en begeleid door onze woonconsultant. Hij of zij wikkelt alle zaken af welke te maken hebben met uw maatwerk. Onderstaande opsomming geeft een indruk wat u van uw woonconsultant kunt verwachten.

De woonconsultant:

- is de contactpersoon voor al uw maatwerkwensen. Hier kunt u terecht om uw wensen door te geven en al uw vragen te stellen over uw maatwerk;
- nodigt u uit voor een maatwerkgesprek om uw woonwensen te bespreken;
- zal uw woonwensen verwerken in maatwerktekeningen en offertes;
- draagt zorg voor correspondentie en informatieverstrekking;
- is uw aanspreekpunt voor vragen tijdens de bouw;
- organiseert kijkmiddagen op de bouw, eventuele kopers informatieavonden en stuurt eventuele errata bij een wijziging tijdens het bouwproces.

Om uw maatwerkwensen voor uw woning te bespreken, nodigt de woonconsultant u via het woningdossier uit voor een maatwerkgesprek. Tijdens het gesprek maakt u kennis met uw woonconsultant, worden alle keuzemogelijkheden omtrent maatwerk toegelicht en kunt u via ons model uw woning in 3D bekijken. Wij verzoeken u dit gesprek voor te bereiden en vooraf uw vragen en/of wensen door te geven.

Wij streven ernaar u binnen 2 weken antwoord te geven op uw vragen die u tijdens het maatwerkgesprek, via het woningdossier of telefonisch gesteld heeft.

#### Coronavirus

*Waal is afhankelijk van de eisen vanuit de Rijksoverheid omtrent het huidige Coronavirus. Het kan zijn dat een maatwerkafpraak hierdoor alleen digitaal kan plaatsvinden in plaats van op kantoor bij Waal. Indien dit het geval is zal uw woonconsultant u hierover informeren. Ook als er andere maatregelen van toepassing zijn.*

### 5.1 Woningdossier

Voor aanvang van het maatwerktraject ontvangt u van uw woonconsultant per mail toegang tot een persoonlijk, online woningdossier van HomeDNA. Het woningdossier is de plek voor u om informatie over uw woning in te zien (bijvoorbeeld verkoopdocumenten en maatwerkdocumenten) en te communiceren met uw woonconsultant. U kunt bijvoorbeeld de verkoopdocumenten van uw woning inzien en ook de maatwerkplattgrond en -offerte ontvangt u via het woningdossier.

U kunt via het woningdossier op een gemakkelijke manier een bericht sturen aan uw woonconsultant. Hij/zij beantwoordt uw vragen weer via het woningdossier. U heeft hier altijd een overzicht van alle communicatie. Daarnaast kunt u uw maatwerk via het dossier in opdracht geven en ook uw keuze voor bijvoorbeeld luxe binnendeuren geeft u hier door.

## 5.2 Telefonische bereikbaarheid

Mocht u naast het contact via het woningdossier behoefte hebben om uw woonconsultant telefonisch te spreken dan kan dit natuurlijk ook. Om u zo goed en zo snel mogelijk te woord te kunnen staan, hebben wij een aantal vaste momenten in de week waarop wij telefonisch bereikbaar zijn. Dit geeft ons de mogelijkheid de overige tijd efficiënt te gebruiken voor de maatwerkgesprekken, de verwerking ervan en de terugkoppeling aan u. Wij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Waal: 010 – 248 28 28.

Voor Tuindershof Fase 1C wordt een vaste woonconsultant aangesteld. Hij/zij zal contact opnemen voor het maatwerkgesprek via het woningdossier en u informeren over zijn/haar bereikbaarheid. Natuurlijk geldt dat urgente vragen zo snel als mogelijk worden opgepakt, ook buiten de telefonische bereikbaarheid om. Het heeft de voorkeur dat u uw vragen/opmerkingen via het woningdossier stelt aan de woonconsultant, zo kunnen wij het beste overzicht houden op alle vragen.

## 6. Maatwerk

### 6.1 LeefiD

Tuindershof Fase 1C wordt gebouwd met onze leefiD filosofie. U wordt persoonlijk begeleid bij de indeling en afwerking van uw toekomstige woning. Aan de hand van het maatwerkgesprek met de woonconsultant stellen wij u in de gelegenheid de woning en uw woonwensen te bespreken.

Figuur 1, pagina 12, geeft de klantreis weer die u gaat doorlopen als u een woning in Tuindershof Fase 1C koopt. Hierin is weergegeven wat u van Waal mag verwachten en wat Waal van u verwacht in het proces om het maatwerk in uw woning te bepalen.

Om u een indruk te geven van mogelijkheden, is een maatwerklijst opgesteld. De bouwkundige opties kiest u bij de aankoop van de woning. De overige opties uit de maatwerklijst kunt u in het maatwerkgesprek met uw woonconsultant bespreken.

***Gezien de keuzemogelijkheden in maatwerk zijn wij genoodzaakt enig voorbehoud te maken met betrekking tot de bouwtijd. Ondanks het feit, dat wij er uiteraard naar zullen streven om binnen de gecommuniceerde tijd op te leveren, bestaat de mogelijkheid dat de bouwtijd verlengd zal worden als gevolg van gekozen maatwerkopties. Hierover zullen wij u tijdig informeren.***

### 6.2 Beperkingen en financiële consequenties maatwerk

Wij stellen een zo gevarieerd en compleet mogelijke maatwerklijst voor u op. Er is echter een aantal wijzigingen dat door bijvoorbeeld de wettelijke bouwvoorschriften, de welstandscommissie en de planning en organisatie van het bouwproces niet (technisch) uitvoerbaar is. Voor dit project gelden de volgende voorwaarden:

- Het is niet mogelijk om de indeling van de woning te wijzigen behoudens de vastgestelde indelingsvarianten uit de optielijst;
- De badkamer kan behoudens de vastgestelde optie niet in afmetingen en indeling gewijzigd worden;
- U kunt kiezen uit diverse sanitair- en tegelpakketten, zie hiervoor de sanitair- en tegelbrochure.
- De keukenaansluitingen worden alleen bij aankoop van een keuken via de project showroom aangepast (zie montage prijslijst);
- Bij casco oplevering van sanitair en keuken wordt het leidingwerk op de standaard positie afgedopt. De koper dient het leidingwerk na oplevering in eigen beheer aan te passen.

De financiële consequenties van het maatwerk worden op de volgende manier berekend:

- Prijzen van maatwerkopties worden gecommuniceerd via de maatwerklijst.

Verplaatsen van elektra:

- Bij de tweekappers en vrijstaande woningen is het verplaatsen van elektra wel mogelijk (voor kosten zie maatwerklijst);
- Bij de rijwoningen is het verplaatsen van elektra niet mogelijk, de kopers kunnen het elektraplans alleen uitbreiden (voor kosten zie maatwerklijst).

Aangezien de woning bij oplevering moet voldoen aan de gestelde wensen en wettelijke eisen in het Bouwbesluit (waar Woningborg op toetst), kan zowel het toevoegen van maatwerk of toepassen het minderwerk gevolgen hebben voor uw woning. Mocht het zo zijn dat naar aanleiding van een bouwkundige optie of een combinatie van bouwkundige opties extra maatregelen getroffen moeten worden, zoals bijvoorbeeld een extra PV-paneel, dan zullen deze kosten afzonderlijk van het maatwerktraject in rekening worden gebracht.

Voor standaard maatwerkopties en wijzigingen van de indeling en elektra worden de prijzen gecommuniceerd via de maatwerklijst.

Voor het laten vervallen van badkamer- en toiletinrichting (casco opleveren) of het wijzigen van de keuken via KeukenVision:

- bij KeukenVision kunt u voor de keukenaansluitingen uw gewenste posities bepalen tegen vooraf vastgestelde prijzen;
- bij de keuze voor een casco keuken en/of badkamer en toilet is het niet mogelijk de aansluitingen aan te passen, het leidingwerk zal worden afgedopt op de standaard positie.

Onderhandelen over de aangeboden prijzen is niet mogelijk.

# Klantreis maatwerktraject



**leefiD®**  
Bouwen aan idealen



**Figuur 1** | Klantreis maatwerktraject leefiD



### 6.3 Van maatwerkofferte naar opdracht

Bij aankoop van de woning geeft u bij de makelaar of Waal uw definitieve keuze voor bouwkundig maatwerk door, door het ondertekenen van het keuzeformulier Bouwkundig maatwerk. Dit is mogelijk tot de sluitingsdatum voor Bouwkundig maatwerk. Uw bouwkundige keuze wordt verwerkt in uw maatwerkplattegrond voordat u het maatwerkgesprek heeft met de woonconsultant.

Na het maatwerkgesprek, waarin de door u gewenste keuzes zijn besproken, ontvangt u binnen 2 weken een eerste maatwerkofferte en bijbehorende maatwerkplattegrond van ons. In deze documenten worden uw keuzes weergegeven. Wij verzoeken u hier via het woningdossier op te reageren. Vervolgens kunt u tot de sluitingsdatum bepalen of u wijzigingen in het maatwerk wilt aanbrengen.

Naast het maatwerktraject met de woonconsultant geeft u ook aan hem/haar uw pakketkeuze voor het sanitair en tegelwerk of uw keuze voor casco opleveren van badkamer en toilet(ten) door voor de sluitingsdatum Maatwerk.

Wij streven ernaar u binnen enkele weken na de sluitingsdatum de definitieve maatwerkdocumenten (plattegrond en bevestiging) te sturen. Na controle geeft u deze door ondertekening in opdracht bij Waal. Alle wensen worden na uw akkoord door Waal in opdracht gegeven aan alle betrokken partijen (uitvoering, bouwpartners, etc.).

Wij vragen u nadrukkelijk de definitieve maatwerkdocumenten goed te controleren op eventuele fouten en opgenomen opties. U krijgt hiervoor eenmalig de mogelijkheid. Bij wijzigingen en/of aanvullingen ontvangt u altijd een nieuwe bevestiging.

Alleen schriftelijke afspraken die als zodanig door de woonconsultant zijn bevestigd en door u tijdig getekend retour zijn gestuurd, worden door Waal in uitvoering genomen.

Hierbij benadrukken wij nogmaals dat uw woning na het uitvoeren van eventuele wijzigingen ten aanzien van de afwerking en de indeling bij de oplevering te allen tijde dient te voldoen aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit, de eventuele eisen vanuit de waarborgende instelling en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving, behoudens de zaken die middels Woningborg minderwerkformulieren zijn uitgesloten van garantie.

### 6.4 Sluitingsdata

De sluitingsdata zijn belangrijke momenten in het maatwerkproces. In het gehele proces zijn een aantal ijkmomenten waarvoor u uw keuzes dient te maken. Bij Tuindershof Fase 1C zijn drie sluitingsdata van toepassing (de exacte data worden nader bepaald en door de woonconsultant aan u gecommuniceerd):

1. Sluitingsdatum Bouwkundige keuzes (opties zoals: uitbouw en dakkapel);
2. Sluitingsdatum Maatwerk (keuken, pakketten sanitair-/tegelwerk, overig maatwerk);
3. Sluitingsdatum Afwerking (vensterbanken en binnendeuren).

U geeft uw bouwkundige keuzes door via de makelaar of Waal (indien de woning geheel online wordt aangekocht) met het keuzeformulier Bouwkundig maatwerk. Indien een verkoopproces langere tijd in beslag neemt wordt de sluitingsdatum Bouwkundige keuzes van toepassing om eventuele keuzes tijdig mee te kunnen nemen in de bouw van de woningen. Indien de sluitingsdatum Bouwkundige keuzes nadert of reeds is verlopen zal de makelaar/Waal u informeren.

Tot de sluitingsdatum heeft u de mogelijkheid om uw maatwerkwensen voor de woning door te geven en te wijzigen. Na de sluitingsdatum worden uw keuzes verwerkt tot een definitieve maatwerkplattegrond en maatwerkbevestiging door uw woonconsultant. Tevens wordt het maatwerk van alle woningen gecontroleerd en beoordeeld door Waal en betrokken bouwpartners. Eventuele noodzakelijke wijzigingen die uit deze controle komen, worden meegenomen in de definitieve maatwerkdocumenten. Deze ontvangt u vervolgens ter controle en ondertekening.

***Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen en/of extra maatwerk niet meer mogelijk. Het is daarom belangrijk dat u in de periode tot de sluitingsdatum goed bedenkt wat u wilt en keuzes maakt. Zo voorkomt u dat uw wensen niet meer uitgevoerd kunnen worden.***

## **6.5 Facturering**

Na ontvangst van de voor akkoord ondertekende maatwerkdocumenten na de sluitingsdatum zendt Waal u, overeenkomstig de voorwaarden van Woningborg, een termijn van 25% over het door u in opdracht gegeven maatwerk. De eerste factuur voor 25% van de bouwkundige opties zal na akkoord van u én na het passeren van de akte bij de notaris in rekening worden gebracht.

De factuur van de laatste termijn van 75% dient vóór oplevering en sleuteloverdracht van de woning te worden voldaan. Facturen worden per e-mail ([termijnen@waal.nl](mailto:termijnen@waal.nl)) aan u verstuurd.

Indien het totaal van uw maatwerkbevestiging resulteert in een retourbedrag dan ontvangt u samen met de laatste termijn van de aanneemsom vóór oplevering een creditfactuur voor 100% van het retourbedrag van Waal welke u kunt verrekenen met de betaling van de laatste termijn van de aanneemsom.

## **6.6 Voorbehoud contractstukken**

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van tekeningen verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, echter is dit geen contractstuk waar rechten aan ontleend kunnen worden. De contractstukken zijn de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarin opgenomen bijlagen zoals verkooptekeningen, technische omschrijving en deze kopersinformatie.

Wij dienen een voorbehoud te maken ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en nutsbedrijven. Ook is het mogelijk dat Waal gedwongen is andere dan in de technische omschrijving omschreven materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat de oorspronkelijke materialen niet of niet tijdig leverbaar zijn. Waal is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten. Dergelijke wijzigingen worden aan de koper gecommuniceerd door middel van het sturen van een zogenoemd erratum. Een erratum vervangt hetgeen in de verkoopdocumentatie is aangegeven, is daarmee leidend voor de uitvoering van uw woning en geeft geen nimmer recht op enige reclamatie.

De op de verkooptekening en maatwerkplattegrond aangegeven maten zijn 'circa' maten. Kleine afwijkingen die kunnen ontstaan in het bouwproces zijn voorbehouden. Voor onderdelen welke afwijken van de verkooptekeningen (tenzij als maatwerk is gekozen door de koper) is de verkooptekening leidend ten opzichte van de maatwerkplattegrond.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de ons laatst bekende gegevens van de gemeente waarbinnen het project wordt gerealiseerd. Wijzigingen hierop vallen buiten de aansprakelijkheid van Waal.

## 7. Inrichting keuken, badkamer en toilet

### 7.1 Keuken

De woning wordt standaard voorzien van een keuken. Op de verkooptekening zijn de basis aansluitpunten aangegeven op een standaard positie.

#### Keuken via KeukenVision

Waal is voor Tuindershof fase 1C een samenwerking aangegaan met KeukenVision. Indien u dit wenst, kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom van KeukenVision:

Indien u via KeukenVision een keuken uitzoekt, zal Waal voor de coördinatie zorgdragen. Zo zal Waal de keukentekening ontvangen nadat u deze definitief heeft afgerond bij KeukenVision en de posities van het leidingwerk verwerken op de maatwerkplattgrond van uw bouwnummer. Extra installaties, bouwkundige wijzigingen en/of verplaatsingskosten (indien u afwijkt van de standaard positie) worden tevens verwerkt. KeukenVision zal deze kosten in kaart brengen en na uw akkoord aan Waal doorgeven. Waal verwerkt deze kosten in uw maatwerkbevestiging.

De keuken zal na oplevering van de woning worden geplaatst. De keukenshowroom neemt hiervoor contact met u op voor het plannen van een afspraak en levert de keuken separaat aan u op. Eventuele servicepunten aan uw gemonteerde keuken kunt u rechtstreeks melden bij KeukenVision, dit loopt niet via Waal.

De facturatie van de keuken zal eveneens rechtstreeks via KeukenVision plaatsvinden. De kosten van extra installaties, bouwkundige wijzigingen of verplaatsingskosten worden door Waal via het maatwerk gefactureerd.

#### Afspraak

KeukenVision neemt contact met u op voor het maken van een (vrijblijvende) afspraak. U kunt ook zelf contact opnemen met hen.

### 7.2 Badkamer en toilet

Voor het sanitair is een basisopstelling uitgewerkt, de omschrijving ziet u terug in de Technische Omschrijving (TO) en een uitgebreid overzicht is opgenomen in de sanitair brochure. Voor het sanitair en tegelwerk in de badkamer en toilet(ten) heeft u de keuze uit sanitair- en tegelpakketten. In de showroom van Tegelidee is de bemonstering te zien om u een indruk te geven van de keuzemogelijkheden.

Voor het sanitair in de badkamer en toilet(ten) kunt u kiezen uit één van de pakketten. Wanneer u liever uw sanitair zelf naar smaak wenst uit te kiezen en in te delen, kunt u de badkamer casco op laten leveren.

Ook voor het tegelwerk zijn er pakketten samengesteld. Binnen de verschillende tegelpakketten heeft u nog de mogelijkheid om te kiezen tussen een aantal kleur- en tegelkeuzes voor het tegelwerk op de wand en vloer. Mocht u geen keuze uit de tegelpakketten kunnen maken is het mogelijk om bij Tegelidee een individuele keuze te maken

De badkamer en toilet(ten) worden voor oplevering gerealiseerd, zodat u er direct gebruik van kunt maken wanneer u de sleutel van uw woning ontvangt.

Het is mogelijk om voor het sanitair een ander pakket te kiezen dan voor het tegelwerk. Het is niet mogelijk om sanitair- of tegelkeuzes uit het ene pakket te combineren/wisselen met een keuze uit een ander pakket.

Uw pakketkeuze geeft u vóór de sluitingsdatum door aan de woonconsultant via het woningdossier die deze verwerkt in de maatwerkbevestiging.

## 8. Casco opleveringen

Dit gedeelte omvat de standaard mogelijkheden die betrekking hebben op het casco opleveren van de keuken en/of sanitaire ruimten. De keuken wordt casco opgeleverd, waarbij het leidingwerk op standaard positie wordt afgedopt, tenzij u een keuken bij KeukenVision heeft aangeschaft.

Casco opleveren van de badkamer en toilet(ten) betekent dat de **inrichting** van de badkamer en toilet(ten) geheel komt te vervallen. Ook onderdelen zoals de dekvloer (niet van toepassing bij een separaat toilet), spuitwerk op wanden boven het tegelwerk in het toilet én op het plafond komen bij casco opleveren eveneens te vervallen. De elektrische radiator wordt bij een casco badkamer wel aangebracht om aan de warmte-eis in de ruimte te voldoen. Wij verzoeken u voor het aangeven van deze keuze onderstaande tekst goed door te nemen. De Woningborg garantie wordt gelimiteerd (beperkt).

Als gevolg van het minderwerk voldoet de woning (waarschijnlijk) niet meer aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en/of aanvullende garantienormen vanuit de waarborgende instelling Woningborg. Het gevolg hiervan is dat u Waal niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen. Dit houdt tevens in dat een derde Waal niet aansprakelijk kan stellen en u geen woninggarantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van de in het minderwerk genoemde onderdelen, alsmede op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschade.

Indien u hiervan gebruik wilt maken, ontvangt u van de woonconsultant de betreffende gelimiteerde garantieregelingen van Woningborg ter ondertekening bij de definitieve maatwerkbevestiging.

### 8.1 Keuken via derden

Indien u via een andere keukenshowroom dan projectshowroom KeukenVision een keuken uitzoekt dan wordt het leidingwerk in de keuken op standaard posities afgedopt opgeleverd. Het leidingwerk kan niet worden aangepast voor oplevering. Indien het standaard leidingwerk voor uw gewenste keukenindeling moet worden aangepast, dan dient u hier na oplevering zelf zorg voor te dragen. De retourprijs voor het laten vervallen van de keukeninrichting is opgenomen in de maatwerklijst.

De keuken dient na oplevering van de woning te worden geplaatst. Waal organiseert een inmeetmiddag waarbij u uw leverancier kunt uitnodigen in de woning. De inmeetmogelijkheid vindt plaats na het aanbrengen van de binnenwanden en het storten van de dekvloer. U ontvangt via het woningdossier een uitnodiging voor de inmeetmiddag. Het is niet mogelijk om de bouw op een ander moment te bezoeken.

***Let op: het kan voorkomen dat het inmeten op zijn vroegst een paar weken voor oplevering mogelijk is.***

#### Aandachtspunten

Voor een keuken via derden dient u na oplevering zelf zorg te dragen voor het (laten) aanbrengen van een keukeninrichting en het aansluiten op de water-, riolerings- en elektraleidingen. Tevens dient u rekening te houden met de benodigde elekdragroepen, aardlekbeveiligingschakelaars en een eventuele hoofdschakelaar in de meterkast. De volledige keukeninstallatie wordt afgedopt op standaard positie zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Bij wijzigingen aan het standaard leidingwerk vervalt de Woningborg garantie.

U dient bij een keuken via derden rekening te houden met:

- Alle installatietechnische aspecten aangaande:
  - drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening;
  - riolering;
  - elektra;
  - mechanische ventilatie (bijvoorbeeld condens- of schimmelvorming).
- Breuk en/of lekkages in leidingen;
- Installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijvoorbeeld waterslag);

- Het niet voldoen aan specifieke eisen vanuit Woningborg voor warmwatervoorziening met betrekking tot:
  - tapcapaciteit;
  - wachttijden;
  - minimale watertemperaturen.
- De Model aansluitvoorwaarden.

## 8.2 Casco badkamer en toilet

Het is mogelijk om een leverancier naar keuze te kiezen voor het realiseren van uw badkamer en/of toilet. Dit traject loopt dan niet via Waal. U dient de keuze voor casco opleveren door te geven aan de woonconsultant voor de sluitingsdatum Maatwerk.

Bij casco opleveren komt de inrichting van uw badkamer en/of toilet te vervallen. Dit houdt in dat onder andere sanitair en tegelwerk (inclusief spuitwerk boven het tegelwerk en op het plafond) niet wordt aangebracht. De prijs die u terug krijgt voor het casco opleveren is opgenomen als een retourpost in de maatwerklijst. Ook vindt u hier de volledige omschrijving hoe deze ruimten casco worden opgeleverd. Houd er rekening mee dat een afvoer en waterleidingwerk, voor bijvoorbeeld de wastafel, over de ruwe betonvloer naar de standaard positie loopt.

De leidingen worden afgedopt aan de vloer (en vóór de wand) op de standaard positie, conform verkooptekening. Wij willen u erop attenderen dat het aanpassen van leidingwerk in de constructieve vloer niet mogelijk is. Indien u dit wenst dient u rekening te houden met een dikkere afwerkvloer die u zelf moet aanbrengen. De standaard dikte van de afwerkvloer in de woning is 7 cm. Wanneer u kiest voor casco in de badkamer wordt deze afwerkvloer niet aangebracht. De realisatie van de badkamer en/of toilet kan/mag alleen na oplevering uitgevoerd worden. Het is niet mogelijk om voor oplevering wijzigingen aan te laten brengen in het leidingwerk.

Indien u ervoor kiest om optioneel bijvoorbeeld een toilet toe te voegen in de badkamer dan wordt ook dit leidingwerk op standaard positie afgedopt, conform positie op de optietekening. Het voordeel van het in de bouw meenemen van deze optie is dat het leidingwerk al is aangelegd in de schacht en u deze niet meer open hoeft te maken om een aansluiting te maken.

Waal organiseert een inmeetmiddag waarbij u uw leverancier kunt uitnodigen in de woning. De inmeetmogelijkheid vindt plaats na het aanbrengen van de binnenwanden en het storten van de dekvloer. Het is niet mogelijk om de bouw op een ander moment te bezoeken.

### Coronavirus

*Vanwege het Coronavirus in Nederland dient Waal een voorbehoud te maken met betrekking tot het bezoeken van de bouw. In verband met de door de Rijksoverheid gestelde randvoorwaarden omtrent het Coronavirus kan het nodig zijn om de standaard procedure voor kijk(-en inmeet)middagen bij Waal aan te passen aan de vanuit de overheid gestelde randvoorwaarden. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op het maximaal aantal bezoekers per woning en op het aantal kijkdagen dat kan worden georganiseerd.*

**Let op: het kan voorkomen dat het inmeten op zijn vroegst een paar weken voor oplevering mogelijk is.**

### Aandachtspunten

Hierdoor wordt aan diverse eisen conform het Bouwbesluit en/of aanvullende garantienormen niet voldaan, te denken valt aan:

- Geluidsisolatie;
- Bereikbaarheid;
- Minimale afmetingen van een toilet.

Verder dient rekening gehouden te worden met:

- Alle installatietechnische aspecten aangaande:
  - de drinkwaterinstallatie en de warmwatervoorziening;
  - riolering;

- elektra;
- cv-installatie;
- mechanische ventilatie (bijvoorbeeld condens of schimmelvorming).
- Breuk en/of lekkages in leidingen;
- Installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijvoorbeeld waterslag);
- Het niet voldoen aan specifieke eisen vanuit de waarborgende instelling voor warmwatervoorziening met betrekking tot:
  - tapcapaciteit;
  - wachttijden;
  - minimale watertemperaturen.
- De Model aansluitvoorwaarden.

### 8.3 Voorwaarden casco oplevering

Bij de keuze voor casco oplevering van badkamer en toilet(ten) wordt de garantie gelimiteerd volgens voorschriften van Woningborg. Volledigheidshalve willen wij u erop attent maken dat bij diverse zaken nog steeds bouwvergunning plichtig kunnen zijn. U dient één en ander zelf af te stemmen.

U dient zich adequaat door een deskundige derde te laten informeren inzake:

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door Waal opgeleverde werk.

U vrijwaart Waal van iedere wettelijke aansprakelijkheid alsmede aanspraken van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van Waal zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schade die daarvan, en/of werkzaamheden die niet onder de verantwoordelijkheid van Waal zijn verricht, het gevolg zijn. Deze gebreken vallen niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

## 9. Informatievoorziening en bezoeken bouw

Wij houden u graag zo goed mogelijk op de hoogte van alle ontwikkelingen in het project. In de klantreis 'bouwfase' (zie Figuur 2, pagina 20) is schematisch weergegeven hoe de bouwfase zal verlopen en wat u allemaal kunt verwachten.

### 9.1 Nieuwsbrieven

Om u op de hoogte te houden over de bouw van uw woning ontvangt u van ons tijdens het gehele traject per via het woningdossier een aantal nieuwsbrieven.

### 9.2 Kijkmiddagen

Tijdens de bouw worden (tenminste) twee kijkmiddagen georganiseerd. De procedure op een kijkmiddag en de dag en het tijdstip worden nader bekend gemaakt via de nieuwsbrief in het woningdossier. Tijdens een kijkmiddag krijgt u de kans om (samen met uw nieuwe burens) de bouwplaats te bezoeken.

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf (Waal) tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat Waal ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Waal laat om deze reden alleen kundig personeel of onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van Waal. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, **niet** toegestaan het bouwterrein zonder toestemming te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., worden kijkmiddagen georganiseerd. Alléén op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk. Op een kijkmiddag ontvangt u van Waal per woning twee bouwhelmen te leen. Het dragen van een bouwhelm is tijdens uw bezoek op de bouwplaats verplicht. Kinderen zijn niet toegestaan op de bouwplaats.

Eventuele vragen naar aanleiding van de kijkmiddag kunt u het beste via een bericht in het woningdossier stellen aan de woonconsultant.

#### Coronavirus

*Vanwege het Coronavirus in Nederland dient Waal een voorbehoud te maken met betrekking tot het bezoeken van de bouw. In verband met de door de Rijksoverheid gestelde randvoorwaarden omtrent het Coronavirus kan het nodig zijn om de standaard procedure voor kijkmiddagen bij Waal aan te passen aan de vanuit de overheid gestelde randvoorwaarden. Dit kan effect hebben op het aantal kijkmiddagen dat kan worden georganiseerd en/of de inhoud tijdens de kijkmiddag.*

# Klantreis bouwfase & oplevering



**leefiD<sup>®</sup>**  
Bouwen aan idealen

Figuur 2 | Klantreis Bouwfase



## 10. Opleveringsprocedure van de woning

### 10.2 Voorschouw

De voorschouw (vooroplevering) is een gedeeltelijke controle van de woning. Waal streeft ernaar om de woning bij de voorschouw zoveel mogelijk gereed te hebben, maar het kan voorkomen dat onderdelen nog niet gereed zijn. U krijgt tijdens de voorschouw de gelegenheid om te controleren of de woning volgens de afspraken is gebouwd. Minimaal één werkweek voor de (juridische) oplevering vindt deze voorschouw (vooroplevering) plaats.

Tijdens de voorschouw vindt samen met u een controle van de woning plaatst. Bij de voorschouw worden eventuele gebreken genoteerd. Wij streven er naar de door u genoteerde punten zoveel mogelijk voor de oplevering te verhelpen.

### 10.1 Informatievoorziening over oplevering

Wij zullen u zo goed mogelijk informeren over de verwachte oplevering van uw woning. De communicatie omtrent de opleverprognose is als volgt:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Meer dan 3 maanden voor oplevering    | <b>prognosekwartaal</b>  |
| - Tussen 3 en 1 maanden voor oplevering | <b>prognosemaand</b>     |
| - 2 weken voor oplevering               | <b>datum en tijdstip</b> |
|   | (conform Woningborg)     |

Let op! Een prognose is slechts een verwachting. Deze is gebaseerd op basis van werkbaar weer, voortgang nutspartijen en bijvoorbeeld de voortgang van de werkzaamheden betreffende het inrichten van het openbaar gebied. Waal is sterk afhankelijk van externe factoren en het verdere verloop van de Corona-crisis.

Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering van de woning wordt u schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van de formele oplevering van uw woning. Tot dat moment is de laatst afgegeven prognose van toepassing.

### 10.3 Oplevering

De oplevering van de woning is de officiële oplevering/sleuteloverdracht. Als de woning, behalve eventuele opleveringsgebreken, in orde is vindt ondertekening van het proces-verbaal van oplevering plaats en worden de sleutels overhandigd (mits alle betalingen door Waal zijn ontvangen). Op dat moment vindt de officiële juridische overdracht van de woning plaatst.

Tijdens de oplevering wordt de woning gekeurd aan de hand van de geldende normeringen aan het specifieke bouwonderdeel, ten tijde van de aankoop van uw woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de beoordeling van het glas. Voor beoordeling van glas zijn normeringen opgesteld. Het kan dus voorkomen dat er een krasje in een ruit zit, welke wel binnen de normering valt. In dat geval heeft u geen recht op reparatie en/of vervanging.

Daarnaast zijn alleen de punten welke op het formele opleverformulier van Waal genoteerd staan, officiële opleverpunten. Aan een eventuele schaduwrapportage kunnen geen rechten ontleend worden. Het daarom in uw eigen belang om kritisch door de woning te lopen en tijdens de oplevering de bemerkingen te bespreken.

Waal adviseert u om u bij de oplevering bij te laten staan door een onafhankelijke bouwkundige. Bijvoorbeeld een organisatie zoals Vereniging Eigen Huis kan u hierin bijstaan. Kosten voor dergelijke begeleiding zijn voor rekening van de koper.

#### Betalingen

Ongeveer 2 weken voor de oplevering ontvangt u de laatste facturen voor de laatste bouwtermijn en de kosten voor het gerealiseerde maatwerk (indien van toepassing). Deze betalingen dienen voor de oplevering te zijn bijgeschreven op de bankrekening van Waal. Houd er rekening mee dat deze facturen op tijd zijn voldaan, anders kan de sleuteloverdracht niet plaatsvinden (zie hoofdstuk 11 Betalingen). De opleveringskeuring vindt echter altijd plaats op het gecommuniceerde oplevermoment.

Indien op dat moment de betaling niet zichtbaar is op de rekening van Waal dan zal de sleuteloverdracht ingepland worden zodra dit wel het geval is.

#### Proces verbaal van oplevering Woningborg

Bij de oplevering van de woning controleert u met Waal de woning op zichtbare gebreken en/of tekortkomingen. Deze worden vastgelegd op een 'proces-verbaal van oplevering' van Woningborg. De woning wordt beoordeeld conform geldende normering. Persoonlijke smaak, of iets 'wel/niet mooi is', wordt niet meegenomen bij de beoordeling van een gebrek en/of tekortkoming.

Het proces-verbaal is een juridisch document. Met ondertekening accepteert u de woning met uitzondering van de genoteerde gebreken. Gebreken welke u tijdens de oplevering had kunnen constateren maar niet zijn genoteerd op het proces-verbaal worden door Waal niet in behandeling genomen.

#### Opleverpunten

Tijdens de oplevering worden mogelijk opleverpunten geconstateerd welke wij gezamenlijk noteren in een proces-verbaal van oplevering. Wij zullen er alles aan doen om deze punten zo snel mogelijk op te lossen. Echter zijn wij hierin afhankelijk van de beschikbaarheid van onze onderaannemers en vaklieden. Hierdoor bestaat er een kans dat sommige opleverpunten wat langer open staan. De punten welke genoteerd zijn op het proces-verbaal dienen binnen drie maanden na oplevering hersteld te worden conform Woningborg.

Indien opleverpunten niet worden opgelost binnen deze drie maanden dan heeft u de mogelijkheid gebruikt te maken van de 5%-regeling (bankgarantie). U dient zelf een melding te maken bij de notaris en bij Waal van de openstaande gebreken en het bedrag dat u wilt vasthouden. Het geld dat u wilt vasthouden moet in redelijke verhouding staan tot de nog aanwezige gebreken.

#### Bewonersinformatieboekje

Na de oplevering ontvangt u het Bewonersinformatieboekje van ons. Hierin treft u alle informatie over het onderhoud aan uw woning, hoe u een gebrek kunt melden en welke partijen betrokken zijn geweest bij de bouw.

#### Gebreken na oplevering

Om u ook na oplevering goed van dienst te kunnen zijn wordt na oplevering van de woning uw woningdossier aangevuld met een service onderdeel. Via het woningdossier kunt u gebreken aan uw woning die onder garantie vallen direct melden, eventueel voorzien van foto's. Ook kunt u hier de status van uw melding volgen. De betreffende onderaannemer zal (via het woningdossier) contact met u opnemen om een afspraak te maken.

Opleverpunten (genoteerd op uw Proces Verbaal van oplevering) zijn reeds bij ons in behandeling en hoeft u niet in het woningdossier te melden. De afhandeling van opleverpunten wordt door de uitvoering gecoördineerd.

## 11. Betalingen

De facturatie van de termijnen (van de aanneemsom) en het maatwerk zal via Waal plaatsvinden.

De termijnen worden conform de termijnregeling in de aannemingsovereenkomst aan u gefactureerd (bij werkzaamheden gereed). Op deze factuur brengen wij de reeds vervallen termijnen in rekening met verzoek tot betaling. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 dagen na factuurdatum.

Hierbij zijn twee mogelijkheden tot betaling:

- U betaalt niet met 'eigen' geld en zendt de originele factuur zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldverstrekker) die voor de betaling zorg draagt, binnen 14 dagen na factuurdatum, zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Zorg ervoor dat u altijd een kopie van de factuur bewaart voor uw eigen administratie;
- U betaalt met 'eigen' geld en betaalt de factuur zelf binnen 14 dagen na factuurdatum.

De eerste maatwerkfactuur zal na ontvangst van de voor akkoord ondertekende maatwerkdocumenten aan u worden verzonden. Indien u maatwerk in opdracht heeft gegeven, maar het transport bij de notaris nog niet heeft plaatsgevonden, zullen wij wel al facturen aan u verzenden.

Vanaf deze datum loopt de bouwrente, tevens bent u dan op de hoogte van de inmiddels vervallen termijnen. U hoeft deze facturen niet te betalen voordat het transport bij de notaris heeft plaatsgevonden. Bij het transport neemt de notaris de facturen van deze vervallen termijnen mee in het transport. Let wel op dat (bouw)rente over de periode van het vervallen van de termijn en transportdatum wordt berekend. Indien u een deel van de woning financiert met 'eigen middelen' kunt u deze facturen wel direct betalen.

De laatste termijn van de aanneemsom en de tweede factuur van het maatwerk (indien van toepassing) dient u te voldoen vóór de oplevering van de woning. Waal zet na ontvangst van uw betaling de bankgarantie van 5% apart bij de notaris. U hoeft hier zelf niets voor te doen. Indien het resterend openstaand bedrag op het moment van oplevering niet zichtbaar op de rekening van Waal staat zal de opleveringskeuring altijd door gaan. De sleuteloverdracht zal ingepland worden zodra het bedrag geheel ontvangen is.