

Kopersinformatie

# Goed voorbereid op weg naar uw nieuwe woning!

VAN WIJNEN

Meer dan bouwen



# Voorwoord

Een nieuw huis kopen is best spannend. Er komt immers veel op u af. U moet in een korte tijd veel keuzes maken en er moet van alles geregeld worden: contractueel, financieel en ondertussen gaat u kiezen uit woonwensen. Maar u staat er natuurlijk niet alleen voor! Vanaf het moment van aankoop tot de oplevering kunt u rekenen op persoonlijke begeleiding. Als uw wooncoach denk ik met u mee en geef u graag advies.

Wij willen u op weg helpen met dit document. Hierin vindt u belangrijke informatie over een aantal praktische zaken en wordt u meegenomen in het proces van het kopen van een nieuwbouwwoning. Wat komt er allemaal bij kijken en hoe gaat het nu verder met de voorbereiding en realisatie van uw huis? Neem dit document zorgvuldig door, zodat u op de hoogte bent van de procedures en mogelijkheden.

Heeft u verder nog vragen? Dan kunt u contact met mij opnemen via 06- 228 580 74. Van maandag t/m donderdag ben ik bereikbaar. Daarnaast kunt u altijd uw vragen stellen via ons kopersportaal.

Een spannende en leuke tijd breekt aan. Samen maken we van dit huis uw thuis!

Yvette Wiebenga

Wooncoach bij Van Wijnen

# Inhoudsopgave


1. Over Van Wijnen 4
2. Inzicht in het koopproces 5
3. Uw woonwensen bespreken met uw wooncoach 7
4. Van dit huis een thuis maken 10
5. Uw budget bepalen 13
6. Keuken, badkamer en toilet 17
7. Een nieuw huis met nieuwe technieken 25
8. Goed om te weten 26
9. Communicatie 29




# 1. Over Van Wijnen

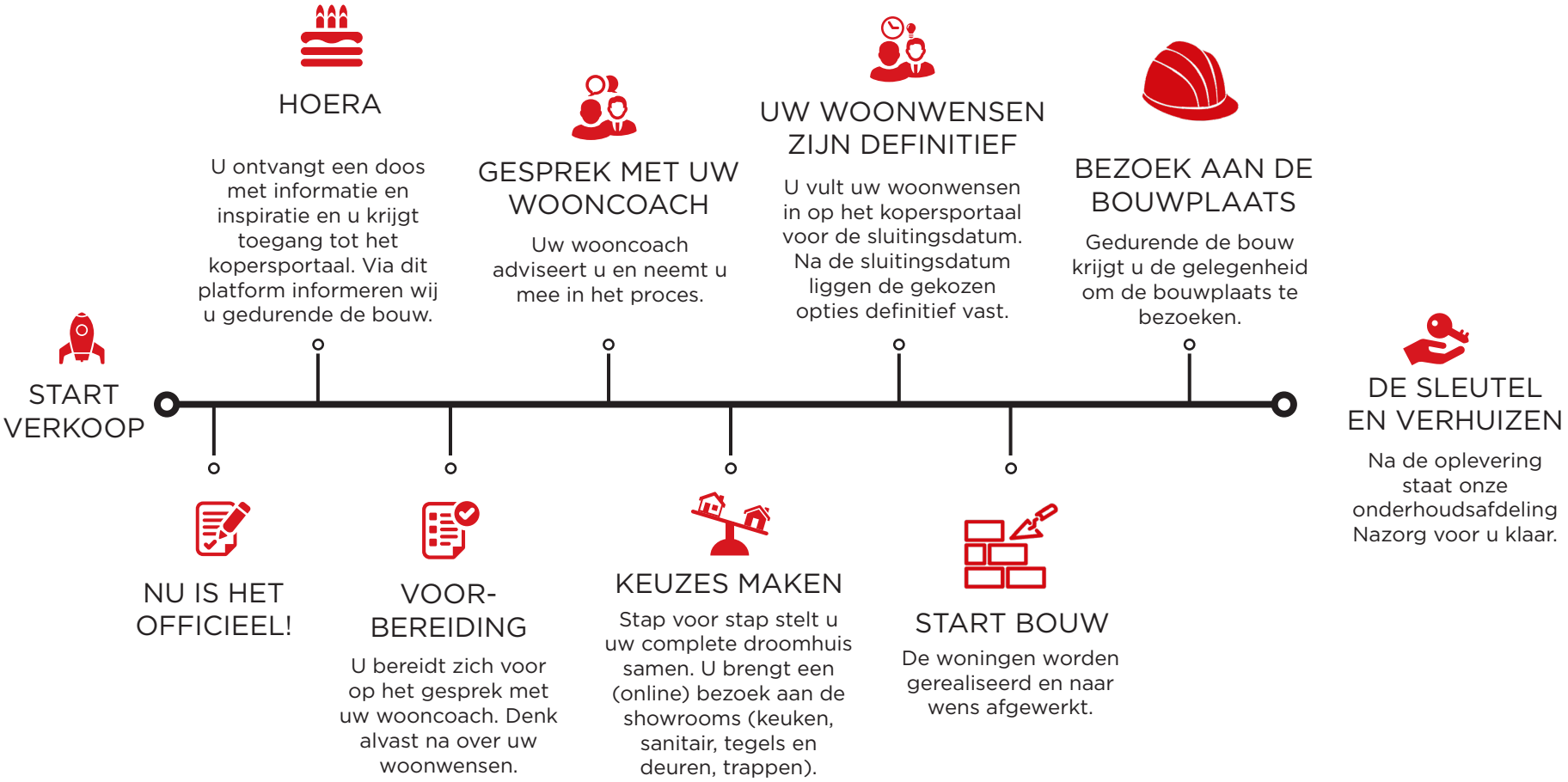


**Wielewaal wordt gebouwd door Van Wijnen: een solide familiebedrijf met meer dan 110 jaar ervaring in het ontwikkelen, bouwen en onderhouden van woningen. Dit doen we met oog voor de toekomst. Zo creëren we woningen en omgevingen die de tijd aankunnen.**

Als betrokken vakliefhebbers kijken we voorbij de techniek. We luisteren naar uw woonwensen en denken met u mee. Een ervaren wooncoach helpt u stap voor stap bij het maken van de juiste keuzes om uw droomwoning te realiseren.

# 2. Inzicht in het koopproces

Welke stappen doorloopt u bij het kopen van een nieuwbouwhuis?





**“Heeft u hulp nodig bij het creëren van een bepaalde sfeer in uw woning, bijvoorbeeld door middel van een goed verlichtingsplan? Of wilt u een luxegevoel ervaren in uw slaapkamer met een walk-in-closet? Ook hierin adviseren wij u graag.”**

# 3. Uw woonwensen bespreken met uw wooncoach

**Uw wooncoach**
Uw wooncoach adviseert u van aankoop tot oplevering en zorgt ervoor dat u precies weet welke opties u kunt kiezen en wanneer u in actie moet komen.

Na ontvangst van de nieuwe plattegrondtekeningen neemt uw wooncoach contact met u op om een afspraak te maken voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek bespreekt u samen uw wensen en kunt u alles vragen over uw woning en de mogelijkheden. In de volgende hoofdstukken leest u meer over de mogelijkheden.

**Denk alvast na over uw woonwensen**
Tijdens het gesprek met uw wooncoach bespreekt u al uw wensen. Dit werkt het beste als u vooraf goed heeft nagedacht over uw woonwensen. Maar wat is er allemaal mogelijk? Alle mogelijkheden zijn opgenomen in de woonwensenlijst en zijn uitgesplitst in drie groepen:

- Groep 0 Gevelwijzigingen (uitbouw)
- Groep 1 Daken, Indelingen en Bergingen
- Groep 2 & 3 Keuken, Toilet, Badkamer, Elektra, Techniek, Verwarming, Binnendeuren, Trappen, Vensterbanken en Inrichting

De woonwensenlijst vindt u op de website van het project www.nieuwbouw-dewielewaal.nl. Neem de woonwensenlijst en ook de technische omschrijving van uw woning goed door. Wanneer u hier vragen over heeft, kunt u deze stellen tijdens het gesprek. De woonwensenlijst is zeer uitgebreid en zorgvuldig samengesteld door de wooncoaches van Van Wijnen, op basis van hun ervaring en het volgen van de laatste woontrends. Door deze uitgebreide woonwensenlijst worden binnen het project geen individuele wensen in behandeling genomen.

Het gesprek met uw wooncoach neemt ongeveer 1,5 uur in beslag en vindt plaats tijdens kantooruren op ons kantoor aan de Calandstraat 4 in Dordrecht. Het is verstandig om de afspraak met uw wooncoach zo snel mogelijk plaats te laten vinden. Zo heeft u daarna voldoende tijd om showrooms te bezoeken en uw keuzes te maken voor sluitingsdatum.

## De spelregels in het kort

Aandachtspunten voor een soepel verloop van meer- en minderwerktraject en een duidelijk verwachtingspatroon.

- Vermeld op alle correspondentie, woonwensenlijst en tekeningen de datum, uw bouwnummer en uw naam.
- Stel uw vragen zo veel mogelijk via het kopersportaal en niet via de mail, whatsapp of sms. Dit vertraagt een reactie op uw vraag.
- Controleer de opdrachtbevestiging en tekening goed voordat u digitaal akkoord geeft op de documenten in ondertekenen.nl. De wooncoach ontvangt hiervan een melding en zorgt voor de verdere afhandeling.
- De bedragen op de woonwensenlijst zijn vermeld in euro's inclusief btw van 21%. De genoemde prijzen zijn geldig tot de sluitingsdatum.
- Na de sluitingsdatum kunt u de woonwensen waarvoor u opdracht heeft gegeven, niet meer wijzigen.
- Gewenste wijzigingen buiten de woonwensenlijst zijn niet mogelijk. Dit betekent dat individuele wensen niet in behandeling worden genomen.
- Zelf uitgevoerde werkzaamheden of in opdracht uitgevoerde werkzaamheden, na oplevering van de woning, vallen buiten de garantie.
- Tijdens de bouw is het niet toegestaan om eigen leveranciers of andere partijen werk te laten uitvoeren in en/of aan de woning.
- Het laten vervallen van de afwerkvloer is niet mogelijk. Leidingen in dekvloeren worden doorgaans per type woning in de werkplaats al op lengte gemaakt en voorbereid voor montage. Om deze reden, en om beschadigingen te voorkomen, is het verleggen van leidingen in de dekvloer beperkt mogelijk.
- Als u de afwerking van de badkamer en het toilet laat vervallen, geldt een gelimiteerde garantieregeling.
- Als u voor casco kiest is zowel de badkamer als het toilet casco. Ruimtes zijn niet afzonderlijk te kiezen.
- Als u voor casco badkamer en toilet kiest, worden er geen leidingwerkaanpassingen gedaan en blijft het leidingwerk op de standaard plaats.
- Kleuren en materialen conform kleur- en materiaalstaat kunnen wij niet op individuele basis wijzigen, tenzij de optie in de woonwensenlijst is opgenomen.
- De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst.
- Wensen in keuken en badkamer die in strijd zijn met garantiebepalingen volgens het SWK en het bouwbesluit kunnen wij niet realiseren.



# 4. Van dit huis een thuis maken

**Keuzes maken en doorgeven**
De door u gekozen woonwensen voor uw nieuwbouwwoning geeft u aan ons door via het kopersportaal. De verschillende woonwensen, inclusief de daarbij horende sluitingsdata en prijzen, staan in het kopersportaal weergegeven. Op eenvoudige wijze kunt u direct aangeven van welke woonwensen u gebruik wilt maken, waarbij u tevens direct inzicht krijgt in de totale kosten voor de bouw van uw nieuwbouwwoning.

**Geef uw woonwensen door voor de sluitingsdatum**
Het is belangrijk dat wij uw woonwensen voor de vastgestelde sluitingsdatum ontvangen. Dat geldt ook voor de showroomkeuzes. Na de sluitingsdatum kan er niets meer worden gewijzigd en liggen de gekozen opties definitief vast.

**Waarom een sluitingsdatum?**
Het bouwen van een woning is een ingewikkeld proces. Het vereist een goede voorbereiding en organisatie. Materialen en de werkzaamheden van onderaannemers moeten in een vroeg stadium worden vastgelegd om een woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Iedere wijziging op het basisontwerp geeft risico op fouten. Dat voorkomen we door de tijd te nemen om deze wijzigingen tijdig door te laten voeren.

**Controle**
Als alle keuzes vaststaan ontvangt u van uw wooncoach een opdrachtbevestiging met alle gemaakte keuzes en een aangepaste plattegrondtekening. Neem dit overzicht en de plattegrondtekening nog eenmaal goed door. Kloppen alle gegevens? Onderteken beide documenten digitaal via ondertekenen.nl. Hiermee zijn uw keuzes definitief en heeft u de opdracht verleend. De opdrachtbevestiging en de plattegrondtekening worden gebruikt tijdens de bouw. Ook de facturen van het meer- en minderwerk worden op basis van de opdrachtbevestiging gemaakt.

| KEUZELIJST | SLUITINGSDATUM |
|---|---|
| Groep 0: Gevelwijzigingen (uitbouw) | Bij het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst |
| Groep 1: Daken, Indelingen, Techniek en Buiten | Twee weken na het gesprek met uw wooncoach |
| Groep 2 & 3: Keuken, Toilet, Badkamer, Elektra, Techniek, Verwarming, Binnendeuren, Trappen en Vensterbanken | Acht weken na het gesprek met uw wooncoach |
| Offerteaanvraag leidingwerk aanpassen (in het geval van een casco keuken) | Vier weken na het gesprek met uw wooncoach |

*De exacte sluitingsdata vindt u terug op uw persoonlijke pagina in het kopersportaal.*



**“Na het kopen van uw huis ontvangt u van ons een ideeënboekje met plattegrond en uitdrukmeubeltjes. Heel handig! Hiermee krijgt u een goed gevoel bij de ruimte en mogelijkheden. Met het ideeënboekje maakt u een eerste stap om uw woonwensen helder te krijgen.”**



# 5. Uw budget bepalen

We hebben het steeds over woonwensen, maar u zult zich afvragen wat u allemaal kunt kiezen en welke kosten hier aan verbonden zijn. In dit hoofdstuk geven we u graag een indicatie van de kosten zodat u kunt bepalen of de opties iets voor u zijn en of u hier in uw budget rekening mee wilt houden. Daarnaast bevat de woonwensenlijst wellicht opties waarvan u zich afvraagt of u deze nodig heeft. Ook daar helpen we u graag bij op weg!

**Uw keuken**
In een korte periode gaat u veel keuzes maken die van invloed zijn op uw woongenot, zoals de keuken en badkamer. Uw woning is in de basis voorzien van een standaard keuken. Asto Keukens heeft een ontwerp gemaakt die in uw woning past. Na ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst neemt Asto Keukens contact met u op voor een afspraak, om uw persoonlijke wensen in beeld te brengen.

**Uw badkamer**
Tegenwoordig zijn de keuken en badkamer elkaars gelijken. De badkamer moet de ruimte zijn die u en uw gezin elke morgen een goede start geeft, waar alle spullen geordend zijn en waar voldoende ruimte is. Indien u niet voor standaard sanitair en tegels kiest, maar u maakt keuzes aan de hand van uw persoonlijke wensen in onze projectshowroom, houd dan rekening met een bedrag van ongeveer € 10.000,- dat u voor sanitair en tegels budgetteert. Gaat u voor casco? Houd dan rekening met circa € 15.000,-. Houd er tevens rekening mee dat het plaatsen van een badkamer na oplevering circa 3 weken duurt. Dit zorgt ervoor dat andere ruimtes in uw woning nog niet kunnen worden afgewerkt. Bij de keuze voor casco moet u daarom rekening houden met twee extra maanden dubbele woonlasten.

**Uw elektra**
In de woonwensenlijst komt u ook het hoofdstuk elektra tegen. Het is van belang goed over de elektra na te denken. Vraag u bijvoorbeeld eens af hoe het internet in uw huidige woning is geregeld en of u daar tevreden over bent. Of heeft u misschien een laadpaal nodig voor uw auto? Of misschien extra groepen in de meterkast voor de keuken in verband met een extra oven, een ingebouwde koffiezetmachine of een Quooker?

**Uw lichtplan**
U gaat ook aan de slag met een lichtplan. Denk aan fijne sfeerverlichting tijdens een diner of aangepast licht wanneer u met het hele gezin TV kijkt. Een extra spotje of extra lamp is dan geen overbodige luxe. En waarschijnlijk wilt u dit ook graag dimbaar hebben. Het schakelmateriaal kan worden aangepast aan uw woonstijl. Houd voor uw elektrawensen rekening met circa € 7.500,-.



**Uw techniek en verwarming**

Misschien zijn de onderdelen techniek en verwarming in de woonwensenlijst wel de meest lastige. Hierin komen veel installaties voor die u misschien niet kent of nooit heeft gebruikt, zoals de stadsverwarming en WTW unit. Hieronder vindt u wanneer bepaalde woonwensen nodig of handig zijn, maar ook woonwensen die vaak worden gekozen. U kunt zelf beoordelen of deze woonwens bij u en uw situatie past:

- Maakt u op zolder zelf een indeling? Zorg dan alvast voor vloerverwarming. Anders moet u later elektrische radiatoren plaatsen. (woonwens 2.J.0.30)
- Kiest u voor een bad of regendouche? Dan zal de warmtecapaciteit verhoogd moeten worden. (woonwens 2.I.0.50 of 2.I.0.52)
- Veel mensen zijn allergisch voor pollen in het voorjaar. Hoe fijn zou het zijn als uw ventilatiesysteem in uw woning die vervelende pollen alvast uit de lucht haalt? (woonwens 2.J.0.46)
- Wilt u de badkamer makkelijk schoon kunnen houden? Dan is het handig het vocht goed uit uw badkamer te ventileren. Door een vochtsensor te plaatsen in de WTW unit blijft deze langer op een hogere stand afzuigen en wordt het vocht beter afgevoerd. (woonwens 2.J.0.44)

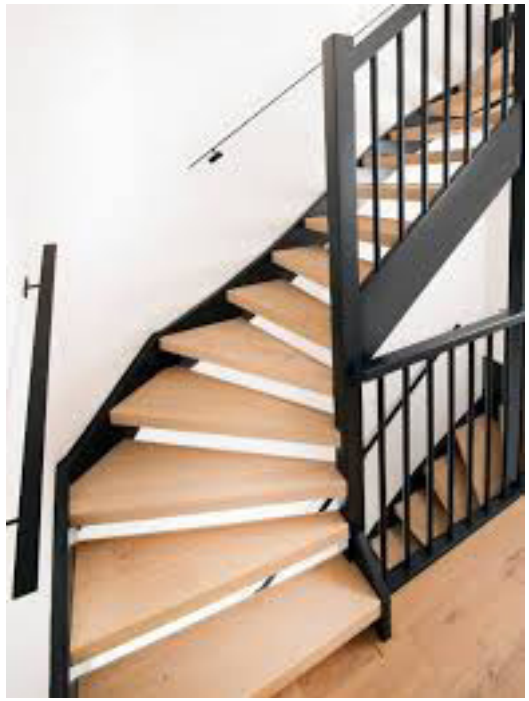
**Uw woonsfeer**

*Binnendeuren*

Ook in de richting van sfeer is er tijdens de bouw veel te kiezen. Het neerzetten van een woonstijl begint niet meer bij een kleurtje op de wand. Zo maakt u zelf de keuze voor binnendeuren. Wilt u een binnendeur met industriële look en bijpassende dichte deuren? Neem een kijkje op het kopersportaal bij de Svedex brochure. U heeft al een industrieel pakket vanaf € 1350,-.

*Trappen*

Ook de trap kan vanuit de bouw direct aangepakt worden, zodat deze opgaat in uw woonstijl. De trappen zijn uit te voeren van decor treden met stoere betonlook tot massief eikenhouten treden. Maar ook de traditionele witte vuren houten trap krijgt al een hele andere look als hij antracietgrijs is en wordt aangevuld met een luxe trapleuning. Dergelijke wensen bedragen € 500,- tot € 3500,- per trap.





**“Een fijn huis wordt ook bepaald door de tuin. De tuin biedt ontspanning in de zomer, maar ook in de winter wilt u iets moois hebben om op uit te kijken. Tijdens het bouwproces kunnen wij u helpen met het ontwerpen van uw droomtuin.”**

# 6. Keuken, badkamer en toilet

**Showrooms**
Uw woning wordt standaard voorzien van een keuken en sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet. In de technische omschrijving van uw woning staat wat u mag verwachten. Wilt u liever iets anders? Dat kan! Omdat het een nieuwbouwhuis betreft, kunt u dit nog aanpassen naar uw wensen. Wij hebben alvast een aantal showrooms voor u geselecteerd.

De showrooms hebben uw gegevens van ons ontvangen. Zij nodigen u binnenkort uit voor een bezoek aan de showroom. Zo'n afspraak kan zomaar een halve dag in beslag nemen door de hoeveelheid keuzes die u moet maken. Check (zeker in de vakantieperiode) even de openingstijden. Het beste moment om een showroom te bezoeken is na het eerste gesprek met uw wooncoach.

**U kunt er ook voor kiezen om uw keuken en sanitaire ruimten casco op te laten leveren en deze door een eigen gekozen partij af te laten werken. In de volgende hoofdstukken staat omschreven hoe het werkt als u bij de door ons geselecteerde showroom 'winkelt' of kiest voor een partij naar eigen keuze.**

- **Showroom voor het sanitair**

  *Het Woonlab*
  Pesetastraat 36
  2991 XT Barendrecht
  010-798 6061

- **Showroom voor het tegelwerk**

  *Lingen Keramiek*
  Rivium Westlaan 22
  2092 LD Capelle aan den IJssel
  010-202 1515

- **Showroom voor de keuken**

  *Asto Keukens*
  Driemanssteeweg 170
  3084 CB Rotterdam
  010-443 0210

- **Showroom voor de binnendeuren**

  *Svedex*
  www.svedexdeurplus.nl
  Toegang gaat via het kopersportaal.

- **Showroom voor de trap(pen)**

  *VIOS*
  www.viostrapselect.nl
  Toegang gaat via het kopersportaal.




TIME
AEG
Dubbel Frisss
de tritese smaak van
framboos &
cranberry

# Keukenprocedure

**Variant 1: u kiest voor een keuken bij de door ons geselecteerde showroom**
De medewerkers van de showroom van Asto Keukens kennen het project. Zij kunnen u goed adviseren, omdat zij weten wat er bouwkundig en technisch mogelijk is. Hiermee worden onverwachte situaties en mogelijk bijkomende kosten voorkomen. Nadat u uw keuzes gemaakt heeft, maken zij voor u de kosten van de keuken, de apparatuur en de montage inzichtelijk. Ook kunnen de showroommedewerkers een inschatting maken van eventuele bijkomende installatiekosten. De definitieve offerte van de installatiekosten ontvangt u van uw wooncoach.

Kiest u voor een keuken uit de projectshowroom, dan hoeft u zich geen zorgen te maken om het leidingwerk. Wij stemmen dat onderling af. Ook hoeft u niet aanwezig te zijn bij het inmeten van de keuken.

De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat u eerst de wandafwerking en vloerbedekking kan aanbrengen. De showroom stemt, rond de oplevering van uw woning, de exacte datum en tijd met u af.

**Variant 2: u kiest voor een partij naar eigen keuze**
Bij deze variant kiest u zelf uw keukenleverancier. Het is mogelijk het leidingwerk voor uw keuken aan te passen voor oplevering van de woning. Als u dit wenst, stuurt u dan vóór de sluitingsdatum een duidelijke plattegrond met wandaanzichten en installatiepunten naar uw wooncoach. Bij deze tekening voegt u een renvooi toe om uw wensen toe te lichten (zie het voorbeeld in het kopersportaal). Uw wooncoach neemt contact met u op als de tekeningen niet duidelijk zijn of als er stukken ontbreken. Wij maken vervolgens voor u de kosten inzichtelijk. Na de sluitingsdatum kunt u geen aanvraag meer indienen.

Op de volgende pagina’s vindt u meer informatie waar u rekening mee moet houden bij het kiezen van een eigen keukenleverancier.

**Offerte**
Op basis van uw tekeningen en het renvooi maken wij een offerte. Voor de coördinatie en verwerking hiervan rekenen wij € 275,- en € 150,- voor het tekenwerk, ook als u uiteindelijk geen gebruik maakt van de offerte. De offerte is bestemd voor de opdracht van de installatiewijzigingen, schrijft u hier alstublieft niet op. Als u vragen heeft of uitleg wilt, bel dan gerust met uw wooncoach. Bent u akkoord met de offerte? Onderteken deze digitaal via het kopersportaal. Hiermee zijn uw keuzes definitief en heeft u de opdracht verleend. De kosten voor het aanpassen van het leidingwerk verwerken we in de opdrachtbevestiging, waar ook het overige meer- en minderwerk in staat.

**Voor een goede offerte moeten de installatietekeningen aan onderstaande voorwaarden voldoen:**
- Op de tekeningen en het renvooi staan een datum en uw bouwnummer.
- De maatvoering van de installatiepunten wordt vanuit één vast punt aangegeven, bij voorkeur vanuit de binnenzijde van een buitengevel of een bouwmuur.
- Iedere aansluiting (elektra, water, afvoer en overige aansluitingen) wordt zowel horizontaal als verticaal in maten aangegeven vanuit het midden (hart) van het installatiepunt.
- De elektrische aansluitingen voor de keukenapparatuur zijn voorzien van aansluitwaardes.
- Als er een kookeiland komt voegt u een bovenaanzicht toe met daarop de posities en maten van de installatiepunten, gemeten vanuit hetzelfde punt (vanuit de buitengevel of bouwmuur).
- De wandcontactdozen (voor huishoudelijk gebruik) boven het aanrechtblad worden met de maatvoering ingetekend. Standaard plaatsen we deze wandcontactdozen op 1.250 mm boven de vloer. Dat is circa 250 mm boven het aanrecht.
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik zijn verplicht. U kunt ze wel wegwerken, bijvoorbeeld in het aanrechtblad.
- Extra wand- of plafondlichtpunten nummert u en voorziet u van een maatvoering op de tekeningen. Let op dat u ook de bijbehorende schakelaar aangeeft en nummert.

**Aandachtspunten**
- Omdat de installaties bij verschillende installateurs zijn ondergebracht en het uitwerken van een offerte veel tijd kost kunt u eenmalig een offerte bij ons aanvragen.
- Na de sluitingsdatum kunnen wij geen nieuwe aanvragen of aanpassingen meer in behandeling nemen.
- Als uw keukenindeling niet mogelijk is volgens de normen, uitvoerbaarheid of regelgeving kunnen wij helaas geen offerte uitbrengen.
- Documenten moeten duidelijk leesbaar en in het Nederlands worden ingediend.
- U bent zelf verantwoordelijk voor de controle van de tekeningen. Bij de realisatie hierop terugkomen is niet mogelijk.
- Wanneer u akkoord geeft op de offerte gaat u ook akkoord met de bijgesloten installatietekening.
- Eventuele vloerverwarming kunt u aan laten passen aan de opstelling van uw keuken. De vloerverwarming wordt niet geplaatst waar het keukenblok is ingetekend.
- Het afzuigpunt voor de mechanische ventilatie (mv) in de keuken is vast.
- Het is via ons niet mogelijk een doorvoer door de gevel of vloer aan te laten brengen voor het aansluiten van een afzuigkap met motor.
- Verlaagde plafonds, koven en ombouwen brengen wij niet aan tijdens de bouw.

**Plaatsing keuken**
Van aankoop tot installatie bent u de contactpersoon voor uw keukenleverancier. U bent zelf verantwoordelijk voor het inmeten van uw keuken. Dit kan op de kijkmomenten die wij voor u organiseren. Uw keukenleverancier kan tijdens de inmeetmiddag mee onder uw begeleiding. Het dragen van persoonlijke beschermmiddelen zoals een bouwhelm en stevig schoeisel (conform de ARBO-wetgeving) is verplicht. Levering en plaatsing van de keuken kan na de oplevering van uw woning.



# Handige documenten

In het kopersportaal vindt u de volgende documenten ter ondersteuning van de casco keukenprocedure:

1. Voorbeeld van plattegrond en wanduitslagen
2. Nul-tekening van de keuken
3. Prijslijst voor aanpassen leidingwerk in de keuken
4. Tips om uw keuken te ontwerpen

# Sanitair- en tegelprocedure

**Variant 1: u kiest sanitair en tegels bij de door ons geselecteerde showroom**
De medewerkers van de sanitairshowroom en tegelshowroom kennen het project. Zij kunnen u goed adviseren, omdat zij weten wat er bouwkundig en technisch mogelijk is. Hiermee worden onverwachte situaties en mogelijk bijkomende kosten voorkomen. Daarbij is het prettig dat de badkamer en het toilet worden afgewerkt vóór de oplevering.

In de showrooms maakt u uw keuzes voor het sanitair en de tegels. Daarna ontvangt u een offerte. Zo weet u direct wat de kosten zijn. In de offerte worden ook het verplaatsen van leidingwerk en eventuele bouwkundige zaken meegenomen. Denk hierbij aan een muurtje, nisjes en een plateau naast het bad. De prijs staat vast tot de oplevering van uw woning.

**Variant 2: u kiest voor een luxe sanitairpakket**
Op het kopersportaal vindt u de mogelijkheden om een luxe sanitairpakket te kiezen. U kiest voor het totale pakket, wijzigingen hierin zijn niet mogelijk. U maakt de keuze voor het pakket dat u wenst aan ons bekend, zonder dat u bezoek hoeft te brengen aan de showroom. Vanuit de showroom ontvangt u een bevestiging van uw gemaakte keuzes. Deze ondertekent u.

**Variant 3: u kiest voor een partij naar eigen keuze**
U laat de badkamer en het toilet na oplevering van uw woning door een partij naar eigen keuze afwerken. We leveren de badkamer en het toilet dan casco op. Dat betekent het volgende bij oplevering:
Badkamer
- Er wordt geen sanitair, tegelwerk en dorpel onder de deur geleverd en aangebracht. Ook het reservoir van het toilet komt te vervallen.
- Eventuele schachten in de ruimte worden compleet geleverd, aangebracht en afgewerkt conform overige wanden in de badkamer. Hierin is geen inbouwreservoir opgenomen. Bij aanpassing van de schacht vervalt de garantie.
- De leidingen worden afgedopt opgeleverd op standaard plaatsen.
- Uw badkamer krijgt geen dekvloer.
- De elektrische radiator wordt op de standaard plaats geleverd en gemonteerd.
- De vloerverwarming wordt aangebracht conform de standaard indeling en afgeperst. Hiervan ontvangt u een testrapport.
- Het plafond wordt wit gespoten.
- De badkamer krijgt een afzuigpunt.
- De SWK-garantie is alleen van toepassing op het leidingwerk en de verwarming (gelimiteerde garantie).

Toilet
- Er wordt geen sanitair, tegelwerk en dorpel onder de deur geleverd en aangebracht. Ook het reservoir van het toilet komt te vervallen.
- Eventuele schachten in de ruimte worden compleet geleverd en aangebracht en afgewerkt conform overige wanden in de badkamer.
- De leidingen worden afgedopt opgeleverd op standaard plaatsen.
- Uw toilet krijgt een dekvloer.
- De vloerverwarming wordt aangebracht.
- Het plafond wordt wit gespoten, de wanden worden niet gespoten.
- Het toilet krijgt een afzuigpunt.
- De SWK-garantie is alleen van toepassing op het leidingwerk en de verwarming (gelimiteerde garantie).

Als u kiest voor casco, wordt zowel de badkamer als het toilet casco opgeleverd. Het is niet mogelijk om één van de twee casco te kiezen. In tegenstelling tot de keuken is het bij de badkamer en het toilet niet mogelijk om aanpassingen in het leidingwerk te doen. De ruimtes worden opgeleverd zoals hierboven omschreven. Op de volgende pagina's vindt u meer informatie waar u rekening mee moet houden bij het kiezen van een eigen badkamerleverancier.

**Garantiebepalingen en/of werkzaamheden die u of uw leverancier overnemen**

- Regel dat uw installateur de vervallen SWK-garanties overneemt zodat u bij lekkage een aanspreekpunt heeft en niet meteen contact met uw verzekering hoeft op te nemen.
- Wanneer er waterschade ontstaat, dient u in eerste instantie uw inboedelverzekering en/of uw eigen installateur in te schakelen. Wanneer Van Wijnen langskomt om de waterschade te herstellen bij casco badkamer- en toiletinstallatie, worden de onderzoeks- en herstelkosten bij u in rekening gebracht.
- Houd rekening met de kans op scheurvorming uit dilatatie onder het raam indien aanwezig (met name bij kalkzandsteen gevels); deze vallen niet onder garantie.
- Ook na de plaatsing van uw badkamer moet u bepaalde werkzaamheden overnemen, zoals sifons na een week opnieuw aandraaien ten gevolge van de werking van PVC warm water.
- Indien u de vloerverwarming heeft aangepast naar uw eigen ontwerp, moet u deze zelf testen (onder druk zetten) voordat u de vloer aanbrengt.
- Om de afvoer en toevoer van de WTW-unit (warmte-terugwin-unit) in balans te houden, moet u minimaal 1,4 cm onder de deur vrij te houden na het plaatsen van uw vloer.
- We raden u aan om het bestaande leidingwerk te testen, voordat u aanpassingen aanbrengt. Dit doet u door het afpersen van het leidingwerk en het resultaat te rapporteren bij onze onderhoudsafdeling Vastgoedbeheer via onderhoud.west@vanwijnen.nl. Anders kunt u geen reclamaties claimen.
- Neem bij oplevering foto’s van het leidingwerk. U legt daarmee de basis vast en weet op welke basis uw installateur de badkamer monteert.

In het kopersportaal vindt u de nul-tekening van de standaard badkamer en het toilet.





# 7. Een nieuw huis met nieuwe technieken

Wij voorzien uw nieuwe huis van nieuwe technieken. Zo voldoet uw woning aan de duurzaamheidseisen van nu en is uw woning zuinig in energiegebruik en uitstoot. In dit hoofdstuk leest u alvast het een en ander over de toegepaste installaties. Uiteraard informeren wij u hier later verder over.

**Verwarming en warm water**
Stadsverwarming zorgt voor de verwarming van uw huis en warm water uit de kraan. Bij stadsverwarming wordt afvalwarmte gebruikt die vrijkomt bij het opwekken van stroom of bij het verbranden van afval. De warmte gaat via een ondergronds leidingnet naar uw woning. De unit van de stadsverwarming vindt u in de meterkast. Standaard is de woning voorzien van CW4 (Comfort Warmwater label). Via de woonwensenlijst kunt u kiezen voor een hoger CW-label, CW5 of CW6. Hiermee krijgt u meer warm water per minuut op diverse plaatsen tegelijk in huis. Dit is bijvoorbeeld fijn als u kiest voor een bad en/of regendouche.

CW4 (standaard) geeft circa 7,5 liter warm water per minuut.
CW5 geeft circa 9 liter warm water per minuut.
CW6 geeft circa 16,5 liter warm water per minuut.

Voor een hoger CW-label betaalt u ook hogere vaste leveringskosten. Ook het verbruik kan omhoog gaan omdat u meer warm water op hetzelfde tijdstip kan gaan gebruiken. De stadsverwarming wordt geleverd door Vattenfall. Meer informatie kunt u vinden op de website van Vattenfall. Houd u er rekening mee dat vloerkoeling niet mogelijk is.

**Ventilatie**
Een goede ventilatie in huis is belangrijk voor een gezond binnenklimaat. Zowel de luchttoevoer als de luchtafzuiging gebeurt in uw woning mechanisch. Het plafond of de wand in bijvoorbeeld de badkamer, het toilet en de opstelplaats van de wasmachine voorzien we van een afzuigpunt, waar lucht mee wordt afgezogen. Het plafond in de woonkamer/keuken en slaapkamers voorzien we van inblaaspunt voor de toevoer van ‘verse’ lucht.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een ingebouwde warmtewisselaar. Via de warmtewisselaar wordt de warmte van de afgevoerde lucht afgegeven aan de verse, koude aangevoerde lucht. De aangevoerde buitenlucht wordt dus eerst verwarmd, voordat het de woning ingestuurd wordt. Zo is er een minimum aan warmteverlies en bespaart u energie!

**(B)ENG**
Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:
1. De energiebehoefte van uw woning
2. Het energieverbruik van uw woning
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning

Van de woning wordt verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van de hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie. Om de stap naar ENG te maken moet dit percentage 100% of meer zijn. Uw woning voldoet aan ENG. Meer uitleg vindt u in de technische omschrijving.



# 8. Goed om te weten

**Extra groepen en aardlekschakelaars**
Nadat alle keuzes voor de nieuwe woning bekend zijn, bepalen we of er extra groepen en eventueel extra aardlekschakelaars nodig zijn. Deze meerwerkkosten stemmen wij met u af en brengen wij u in rekening. In de woonwensenlijst staat wat standaard is en wat de kosten voor een extra groep en aardlekschakelaar zijn.

**Minderwerk**
Wij zijn verplicht een woning te bouwen volgens de afgegeven omgevingsvergunning. Zo moeten alle woningen voldoen aan de normen van het Bouwbesluit. Verder valt de woning onder de Garantie- en waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Wij vertellen u dit, omdat minderwerk alleen wordt uitgevoerd als de woning blijft voldoen aan dit Bouwbesluit en de door de SWK vastgestelde normen.

**Belangrijke regels**
Voor het overeengekomen minderwerk kunt u geen rechten ontlenen aan de Garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Hiervoor geldt een eventuele gelimiteerde garantieregeling. Dit geldt ook voor eventuele gebreken als gevolg van niet onder verantwoordelijkheid van de ondernemer aangebrachte constructies en materialen. Na de oplevering moet u ervoor zorgen dat uw huis volgens de regels in het Bouwbesluit en nutsbedrijven wordt afgebouwd. De kosten hiervan komen voor eigen rekening.

Het nog uit te voeren meerwerk maakt deel uit van de tussen u en Van Wijnen gesloten koop- en/of aannemingsovereenkomst en valt onder de Garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Ontbindt u de koop- en/of aannemingsovereenkomst en er is er al meerwerk uitgevoerd? Dan moet u deze kosten - en eventuele kosten van het ongedaan maken - betalen.

Zijn er afwijkingen en/of tegenstrijdigheden tussen de informatie in dit document (inclusief optietekeningen) en de informatie in de technische omschrijving (inclusief verkoopomschrijving en verkooptekeningen), dan geldt de informatie uit de technische omschrijving en de verkooptekeningen.

**Betalingsregelingen meer- en minderwerk**
Voor de in opdracht gegeven woonwensen mogen wij 25% declareren, als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. De resterende 75% wordt samen met de opleveringstermijn gefactureerd. Al het meerwerk moet betaald zijn voor oplevering van de woning. Wanneer er door uw keuzes een minbedrag is ontstaan, ontvangt u voor de oplevering een creditfactuur. Geef uw IBAN nummer en de tenaamstelling in dat geval door aan uw wooncoach. Dan kunnen we het creditbedrag aan u overmaken.

**Geringe afwijkingen en kleurnuances van producten**
Bij de in de technische omschrijving omschreven producten wordt uitgegaan van een standaard product. Geringe afwijkingen in kleur en/of uitvoering kunnen voorkomen. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten ten tijde van de uitvoering niet meer leverbaar zijn. Van Wijnen is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en/of waarde. Van Wijnen kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal, et cetera). Staan er in de woonwensenlijst verschillen ten opzichte van de technische omschrijving, dan geldt de informatie in de technische omschrijving. Alle genoemde maten zijn ‘circa maten’ en kunnen in de praktijk afwijken.

**Kijkmomenten op de bouwplaats**
Tijdens de bouw organiseren we kijkmomenten. Op die speciale momenten kunt u de bouwplaats bezoeken en vragen aan ons stellen. Om veiligheidsredenen en voor de voortgang van het werk is het betreden van de bouwplaats op andere momenten niet toegestaan. In de brief waarmee we u uitnodigen voor de kijkdag staan de regels uitgebreider omschreven.

**Uw tevredenheid staat voorop**
Wij zijn benieuwd hoe u het kopen van uw nieuwe woning bij ons ervaart. Vanaf de aankoop tot de oplevering sturen wij u drie onderzoeken toe. Het eerste onderzoek gaat over de aankoop van uw woning. Gedurende de bouw vragen wij u naar uw ervaringen tijdens het keuzeproces en andere contactmomenten. Na de oplevering sturen wij nog een laatste enquête. Wij waarderen het enorm als u de onderzoeken invult. De uitkomsten van de onderzoeken gebruiken wij om onze dienstverlening te verbeteren.





# 9. Communicatie

Service en kwaliteit staan bij Van Wijnen centraal. Dat betekent dat wij niet alleen een goede woning willen afleveren, maar u ook zo goed mogelijk willen ondersteunen en voorbereiden op het bouwproces.

**Kopersportaal**
Via het kopersportaal houden wij u op de hoogte van de bouw en allerlei belangrijke zaken omtrent uw nieuwbouwwoning. Het kopersportaal is uw woningdossier! U benadert dit platform via:

*https://kopers-west.vanwijnen.nl*

Uw inloggegevens ontvangt u van uw wooncoach.

In het kopersportaal vindt u onder andere de volgende de volgende informatie terug:

- contractstukken: koop- aannemingsovereenkomst, opdrachtbevestiging woonwensenoverzicht, plattegrondtekening, uw bouwtermijn en facturen van het meerwerk;
- verkoopgerelateerd: verkoopbrochure, technische omschrijving, materiaal- en kleurenstaat, concept leveringsakte;
- koperskeuze: woonwensenlijst, voorbeeld van plattegrond en wanduitslagen voor badkamer en keuken, nul- tekening van de standaard badkamer en toilet;
- een overzicht van uw budget en de kosten van uw woning;
- adressenboek met de gegevens van partijen waarmee u in aanraking komt (zoals de keukenleverancier) alsmede uw buren indien zij dat hebben geactiveerd in het kopersportaal.

Met het kopersportaal heeft u alle belangrijke informatie altijd bij de hand!

Van Wijnen West
Calandstraat 4
3316 EA Dordrecht

