



Wegwijzer aankoop nieuwbouwwoning

116

Wonen aan de Gantel

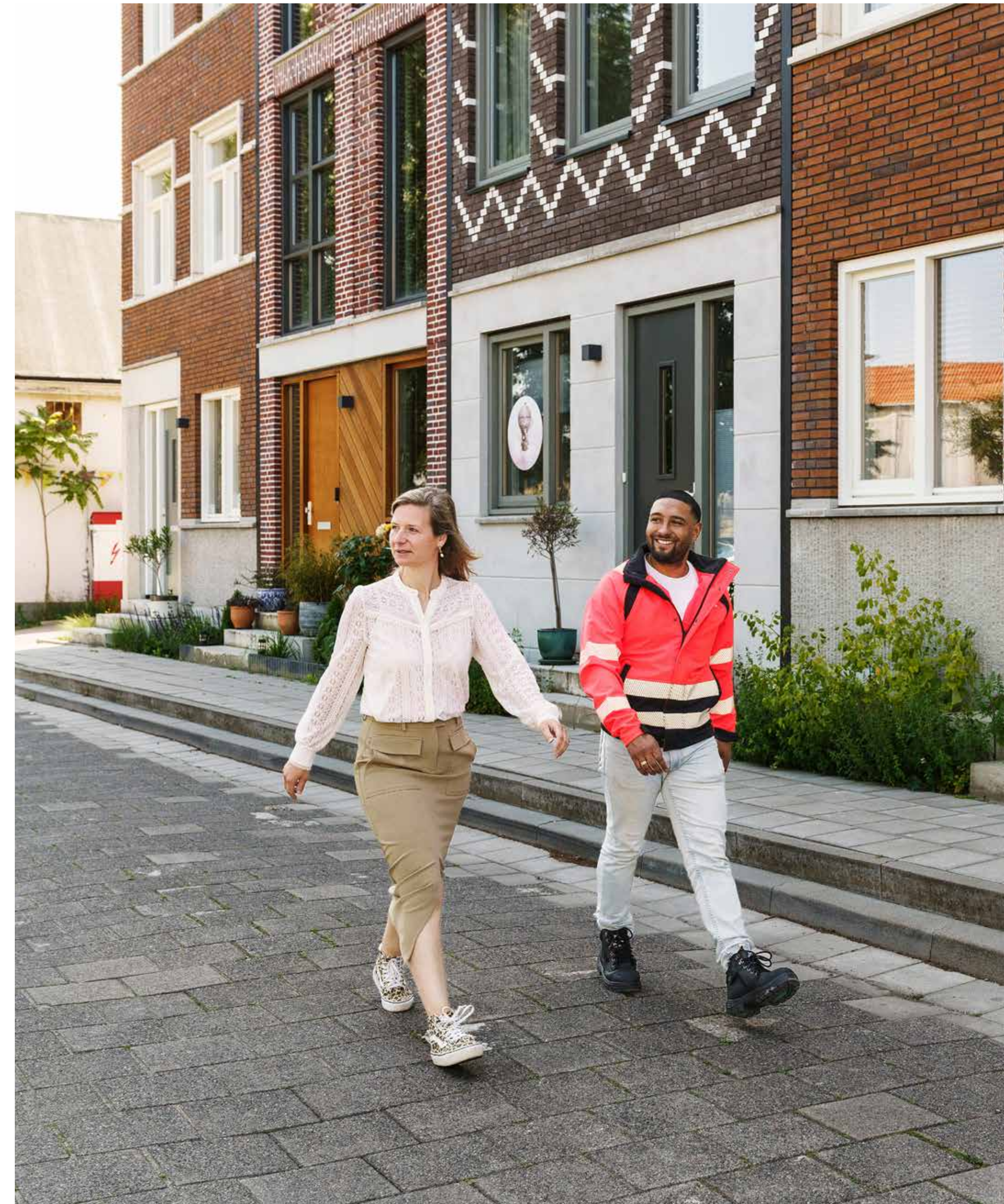


Wegwijzer bij aankoop nieuwbouwwoning

Het kopen van een nieuwbouwwoning is een leuk en spannend proces waar veel bij komt kijken. Na de aankoop volgt een drukke periode waarin u veel moet regelen en veel keuzes moet maken. U staat er niet alleen voor. Van Wijnen kent de weg die u moet doorlopen als geen ander. Wij nemen u in 10 stappen graag mee in het proces van het dromen over een nieuwbouwwoning tot aan het moment dat u in uw nieuwe woning kunt gaan wonen.

Disclaimer

Deze algemene brochure is van toepassing op grondgebonden woningen. We omschrijven het algemene proces rondom de aankoop van een nieuwbouwwoning. Eventuele projectspecifieke afspraken zijn hierin niet meegenomen.



Inhoud

Dromen

| | | |
|--------|-----------------------------------|---|
| Stap 1 | Woonwensen | 4 |
| Stap 2 | (On)mogelijkheden nieuwbouwwoning | 5 |
| Stap 3 | Budget bepalen | 6 |

Kopen

| | | |
|--------|---------------------------------|----|
| Stap 4 | Officiële documenten | 9 |
| Stap 5 | Financiering en betaaltermijnen | 10 |
| Stap 6 | Keuzemogelijkheden | 14 |
| Stap 7 | Notaris | 16 |

Bouwen

| | | |
|--------|---------------------------------|----|
| Stap 8 | Bouwperiode | 24 |
| Stap 9 | Oplevering en sleuteloverdracht | 25 |

Wonen

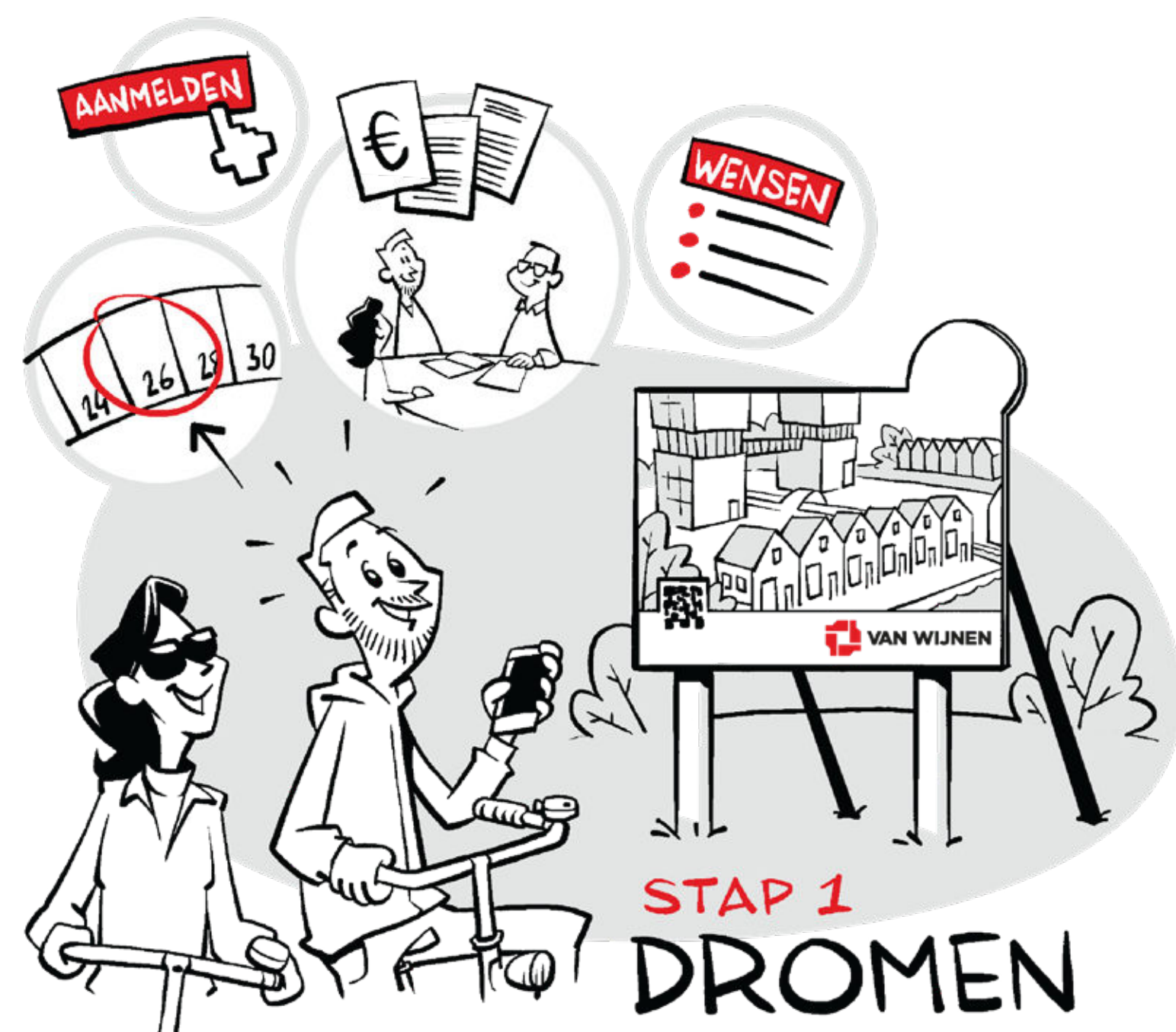
| | | |
|---------|------------------------|----|
| Stap 10 | Inrichten en verhuizen | 29 |
|---------|------------------------|----|



1

Dromen

Laat uw woonwensen in vervulling gaan



Dromen

4

Stap 1 Woonwensen

5

Stap 2 (On)mogelijkheden nieuwbouwwoning

6

Stap 3 Budget bepalen

8

Welke woonwensen wilt u in uw nieuwe woning in vervulling laten gaan? Een inloopkast of een aparte werkplek? Of droomt u van een woonkeuken waar u heerlijk met vrienden of familie kunt eten? Het grote voordeel van een nieuwbouwwoning is dat uw nieuwe huis er uit kan zien zoals u dat wilt.



Stap 1. Woonwensen

Hoe wilt u wonen?

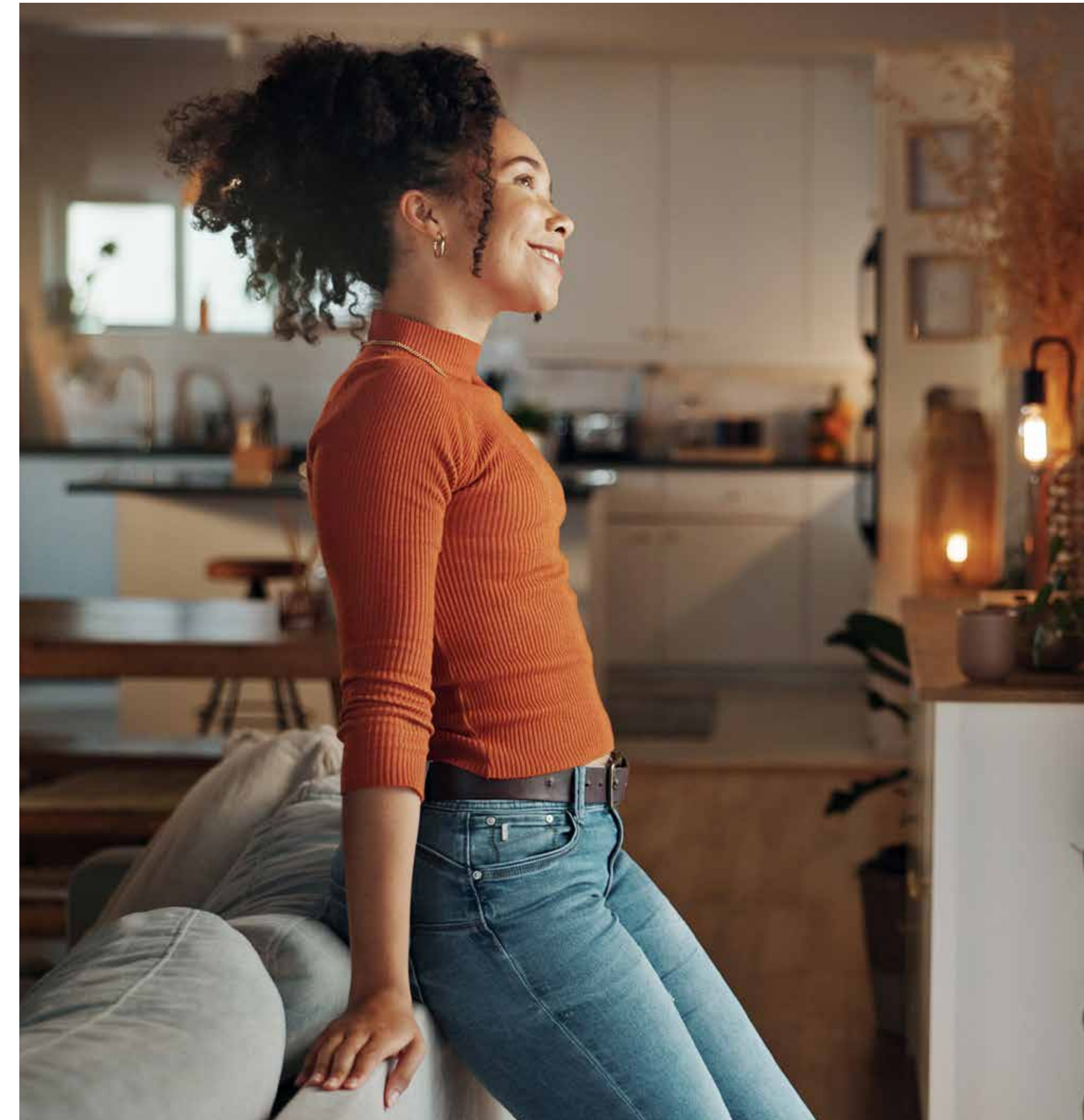
Bij het kopen van een nieuwbouwhuis is het belangrijk om vooraf goed na te denken over uw woonwensen. U heeft de vrijheid om uw huis naar uw eigen wens in te delen. Daarnaast kiest u onder andere waar de stopcontacten en de lichtpunten moeten komen. Ook uw keuken en het sanitair kunt u naar uw eigen smaak bepalen. Wij adviseren u de plattegrond van uw favoriete woning erbij te pakken en uw woonwensen te noteren. Maak een lijstje en noteer hoe u

Koperskeuzelijst

Een koperskeuzelijst is een overzicht met de mogelijke opties. Dit zijn de standaard wijzigingen en/of uitbreidingen van de woning die passen binnen het bouwsysteem en de bouwplannen. Smaken verschillen en niet iedereen vindt hetzelfde belangrijk of mooi aan een woning. Daarom kunt u kiezen uit standaard opties, ook wel meer- en minderwerk genoemd.

Planning

Het realiseren van een nieuwbouwproject is een complex proces en vereist een gedegen organisatie en voorbereiding. Voordat de bouw start, zijn er verschillende keuzemomenten voor het meer- en minderwerk. Van Wijnen geeft data aan u door waarop u uw keuzes uiterlijk aan ons door moet geven. Deze data noemen wij sluitingsdata.



Stap 2. (On)mogelijkheden nieuwbouwwoning



Kiezen voor een nieuwbouwwoning is een slimme zet. U draagt niet alleen bij aan een duurzamere toekomst, maar u kiest ook voor een huis dat voldoet aan alle nieuwe regelgeving en normeringen. Een nieuwbouwwoning is zeer energiezuinig, goed geïsoleerd en voorbereid op de toekomst. Daarnaast heeft u invloed op de indeling en/of de afbouw van de woning.

Individuele woonwensen

Bij de meeste nieuwbouwprojecten zijn er allerlei mogelijkheden om uw huis helemaal op maat te maken. Naast de standaard opties kunt u individuele woonwensen aan Van Wijnen kenbaar maken. Uw woning maakt deel uit van een projectmatig te bouwen woningbouwplan. Houd u er daarom rekening mee dat wellicht niet al uw woonwensen mogelijk zijn door bouwtechnische beperkingen, wettelijke regels, voorschriften van de overheid/nutsbedrijven of om andere uitvoeringstechnische redenen. Als uw individuele woonwens technisch mogelijk is en past binnen het seriematige bouwproces, dan gaan wij akkoord en ontvangt u een offerte op maat.





Spelregels bij individuele woonwensen

Heeft u een individuele woonwens die niet op de koperskeuzelijst staat? Onderstaande spelregels bepalen of deze wens mogelijk is:

- Minderwerk wordt alleen uitgevoerd als de woning blijft voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en de SWK-normen.
- Wensen die in strijd zijn met de SWK-garantiebepalingen, vergunningen, verordeningen, voorschriften of Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) worden niet gerealiseerd.
- Aanpassingen waar een omgevingsvergunning voor nodig is, zijn niet mogelijk.
- Gevelwijzigingen, wijzigingen aan de (draag)constructie, schachten, meterkasten en technische installaties die niet in de koperskeuzelijst staan, zijn niet mogelijk.
- Kleuren en materialen kunnen niet individueel gewijzigd worden, tenzij ze opgenomen zijn in de koperskeuzelijst.
- Het is niet mogelijk om trappen te verplaatsen.
- Voor inbouwspots zijn beperkte modellen en posities mogelijk. Vraag hiernaar bij de kopersbegeleider.
- WTW(warmteterugwinning)-punten kunnen niet verplaatst worden. De posities worden bepaald door de installateur en zijn ter indicatie aangegeven op de tekening.
- De dekvloer (afwerkvloer) kan niet vervallen (behalve bij een casco badkamer).
- Als u kunt kiezen voor casco sanitair in bijvoorbeeld de badkamer en/of het toilet, dan is er sprake van een beperkte garantieregeling.
- Bij een casco badkamer en toilet zijn geen leidingwerkenaanpassingen mogelijk.
- Als u tegels wilt plaatsen buiten de sanitaire ruimtes, dan is dit na de oplevering van de woning mogelijk.
- Een andere wandafwerking dan tegels in de badkamer en het toilet is niet mogelijk.
- Er kunnen geen werkzaamheden door derden plaatsvinden voor de oplevering.
- Wanden en plafonds kunnen niet sausklaar opgeleverd worden.
- In de basis nieuwbouwwoning zit meestal geen keuken. De zelf uitgezochte keuken wordt na de oplevering geplaatst. In de technische omschrijving leest u of in de verkoopprijs een keuken is inbegrepen.

Stap 3. Budget bepalen



Heeft u uw oog laten vallen op een mooie nieuwbouwwoning? Dan is het verstandig een blik te werpen op uw financiële situatie. Om eventuele vervelende verrassingen te voorkomen, bepaalt u vooraf uw budget. Een nieuwbouwwoning kost namelijk meer dan alleen de aankoopprijs.

Kosten van woonwensen

Het is belangrijk om te bekijken hoe de woning standaard opgeleverd wordt. Deze informatie vindt u in de verkoopdocumentatie van het project. Om een woning aan uw woonwensen aan te kunnen passen, biedt Van Wijnen altijd een koperskeuzelijst aan. In deze lijst staan de opties met een prijsopgave zodat u een goed beeld krijgt van eventuele extra kosten. U kunt meerwerk (deels) meefinancieren in uw hypotheek. Hypotheekverstrekkers hanteren eigen regels omtrent het financieren van meerwerk.

Kosten na oplevering

Tot slot maakt u nog kosten voor de inrichting van uw nieuwe woning en uw eventuele tuin. De vloeren en de raambekleding kunnen een flinke kostenpost zijn. Vraag daarom vooraf offertes op bij verschillende winkels. En wat wilt u met de muren? Behangen, stucen of schilderen? Gaat u dit zelf doen? Of besteed u het liever uit? En regelt u de verhuizing zelf of huurt u een verhuisbedrijf in? Ook dit zijn extra kosten waar u rekening mee moet houden.

Indicatie meerwerkkosten

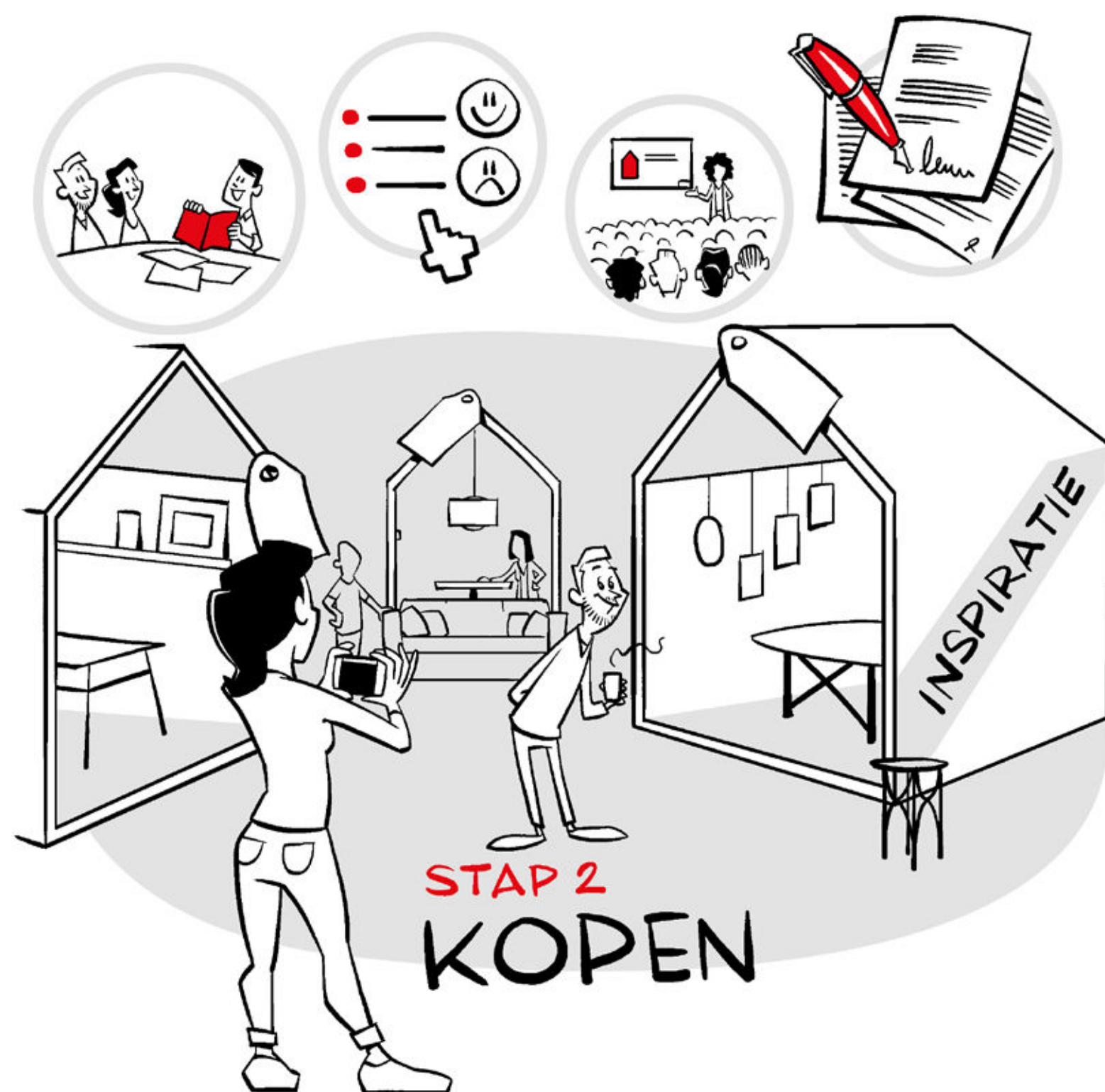
Een nieuwbouwwoning kunt u zo duur maken als u zelf wilt. Sommige kosten zijn lastig vooraf in te schatten. Om een totaalbudget vast te kunnen stellen, geven wij u een indicatie van eventuele meerwerkkosten.

| | |
|---------------------------|--|
| Keuken | De keukenshowroom heeft ontwerpen gemaakt die passen bij uw woning, inclusief prijsindicaties. Het is daarnaast mogelijk een ontwerp op maat te laten maken. Gemiddelde keukenprijs nu in Nederland is € 16.500,- |
| Sanitair en tegels | Via de projectshowroom kunt u kiezen voor het standaard sanitair en tegelwerk. Als u in de projectshowroom zelf de keuze maakt voor het sanitair en tegelwerk, budgetteer dan ongeveer € 12.500,-. Indien u kunt kiezen voor casco sanitair, houd dan rekening met circa € 17.500,-. |
| Elektra | In de koperskeuzelijst komt u ook het hoofdstuk elektra tegen. Wellicht heeft u extra groepen in de meterkast nodig voor keukenapparatuur zoals een extra oven, een ingebouwde koffiezetmachine of een Quooker? Denk daarnaast aan de verlichting in uw woning. Een extra (eventueel dimbaar) lichtpunt is vaak geen overbodige luxe. En misschien wilt u het schakelmateriaal aan uw woonstijl aanpassen? Budgetteer circa € 7.500,- voor uw elektrawensen. |
| Binnendeuren | Gaat u voor de standaard deuren of past u de deuren aan uw eigen woonstijl aan? De luxe pakketten van Svedex zijn beschikbaar vanaf € 1.800,-. |
| Trappen | Trappen kunnen tijdens de bouw direct worden aangepast aan uw woonstijl. Er zijn veel keuzes mogelijk, van treden met een betonlook tot massief eikenhouten treden. Of kiest u voor de standaardtrap en geeft u deze een andere look door hem antraciet te laten verven in combinatie met een luxe trapleuning? De kosten variëren van € 500,- tot € 3.500,- per trap. (Let op: vraag bij uw kopersbegeleider of deze keuze mogelijk is binnen uw project.) |

2

Kopen

De aankoop uw nieuwbouwwoning



Kopen

9

| | | |
|--------|---------------------------------|----|
| Stap 4 | Officiële documenten | 10 |
| Stap 5 | Financiering en betaaltermijnen | 14 |
| Stap 6 | Keuzemogelijkheden | 16 |
| Stap 7 | Notaris | 23 |

U heeft besloten uw droom te volgen en de nieuwbouwwoning te kopen. Het kopen van een nieuwbouwwoning werkt anders dan het kopen van een bestaand huis. Wat u in deze periode kunt verwachten, leggen we graag aan u uit.

Let op!

Let op! Het lijkt soms aantrekkelijk uw bestaande woning zo spoedig mogelijk te verkopen. Wij adviseren u echter uw huidige woning pas te verkopen nadat de opschortende voorwaarden vervuld verklaard zijn. Een ander idee is om in de koopakte van uw bestaande woning een clause op te nemen waarin de datum van overdracht variabel wordt gesteld. Ook bij de opzegtermijn van een huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid in acht te nemen. Het kan voorkomen dat er een bezwaarschrift wordt ingediend bij de gemeente op de verleende vergunning voor de bouw van uw nieuwbouwwoning. In zo'n geval duurt het langer dan verwacht om aan de opschortende voorwaarden te voldoen en ontstaat er vertraging op de planning. In heel uitzonderlijke situaties kan het gebeuren dat de getekende koop- en aannemingsovereenkomsten ontbonden worden en de bouw van de nieuwbouwwoning (nog) niet doorgaat.

Stap 4. Officiële documenten



Als u een nieuwbouwwoning koopt, krijgt u met verschillende officiële documenten en contracten te maken. We zetten de belangrijkste documenten op een rijtje en geven hier een toelichting bij.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Voor een nieuwbouwwoning tekent u twee contracten: een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst is een contract voor de aankoop van de grond. De aannemingsovereenkomst is een contract voor het bouwen van uw nieuwe woning. Uw rechten en plichten als koper en ook die van de verkoper zijn hierin vastgelegd. Daarnaast horen bij de contracten verschillende bijlagen. Deze contractstukken zijn bijvoorbeeld de verkooptekeningen, de technische omschrijving, de situatietekening en (het concept van) de leveringsakte. In de aannemingsovereenkomst staan opschortende en ontbindende voorwaarden. In sommige gevallen kan de aankoop van uw nieuwbouwhuis niet doorgaan op basis van deze voorwaarden. Maar wat betekenen deze voorwaarden precies?

| | |
|---------------------------------|--|
| Ontbindende voorwaarden | Weet u nog niet zeker of u de financiering voor de woning rond krijgt? Leg dan een voorbehoud van financiering vast in de aannemingsovereenkomst. U kunt dan nog afzien van de koop als de hypotheek door de geldverstrekker wordt geweigerd. U heeft meestal twee maanden de tijd om de financiering van de woning te regelen. |
| Opschortende voorwaarden | Ook de aannemer en/of de ontwikkelaar hebben voorwaarden om de koop ongedaan te maken. Dit zijn de opschortende voorwaarden. Opschorten is een soort uitstellen. De opschortende voorwaarden zijn voorwaarden die ervoor zorgen dat de overeenkomst wordt uitgesteld en de bouw van uw nieuwe huis daarmee dus ook. De overeenkomst treedt pas in werking als aan al de genoemde opschortende voorwaarden is voldaan. Een voorbeeld van een opschortende voorwaarde is dat binnen het nieuwbouwproject meestal een minimum aantal woningen verkocht moet zijn voordat er wordt begonnen met de bouw. Of de vergunning om te bouwen moet eerst rond zijn. Zijn aan alle opschortende voorwaarden voldaan? Dan treedt de overeenkomst in werking. Als de bouw van start kan gaan, wordt de grond aan u overgedragen en wordt u eigenaar. |

Let op!

Let op: sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouwprojecten in Nederland voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De BENG-berekening beoordeelt de energiezuinigheid van het gebouw, de installaties en de toepassing van hernieuwbare energie. Het doel van de BENG-eisen is om het energiegebruik te minimaliseren en de duurzaamheid te bevorderen. ENG is de overtreffende trap van BENG en staat voor Energieneutraal Gebouw (ENG). Een woning die voldoet aan de ENG-eisen wekt voldoende duurzame energie op om zelfvoorzienend te zijn voor de energie die het verbruikt. Het kan voorkomen dat keuzes die u maakt in het meerwerk van uw woning, van invloed zijn op de BENG/ENG berekening. Als koperskeuzes negatieve invloed hebben op de berekening, dan wordt deze in uw opdrachtbevestiging gecorrigeerd en eventuele kosten hiervoor in rekening gebracht.

Technische omschrijving

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst en geeft u een helder beeld van de specificaties en materialen die gebruikt worden. In de technische omschrijving vindt u de bouwkundige en installatietechnische aspecten van de woning. Het document beschrijft ook de energieprestatie van uw woning. U vindt in de technische omschrijving informatie over onder andere de fundering, vloeren, muren, gevels, daken, kozijnen, installaties (zoals verwarming, sanitair en elektra) en de afwerking van de woning. In de technische omschrijving vindt u ook informatie over de eventuele tuin en de omgeving van uw woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de erfafscheiding, de bestrating of een berging/parkeerplaats. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden gaat de tekst van deze technische omschrijving altijd voor de inhoud van de verkooptekeningen.

Energielabel

Bij de aanvraag van een omgevingsplanactiviteit en een bouwmelding voor nieuwbouw wordt een voorlopig energielabel berekend. Dit voorlopige energielabel is op aanvraag beschikbaar bij de makelaar. Tijdens de bouw van de woning wordt een definitief energielabel aangevraagd. Hierin worden ook de koperskeuzes verwerkt. Na de oplevering vindt u in het consumentendossier het definitieve energielabel, dat aangeeft hoe energiezuinig uw woning is.





Verkooptekeningen

Er zijn verschillende verkooptekeningen zoals een juridische situatietekening, een tekening van de gevels van uw woning en de plattegrond(en). Op de plattegrond(en) vindt u de indeling van uw woning en de plaats van de technische installaties. Daarnaast kunnen er tekeningen zijn van de berging, maar ook van de grote opties die u kunt kiezen zoals een uitbouw, een dakkapel, zolderindelingen of andere indelingen in de woning.

SWK Garantie- en waarborgregeling

SWK staat voor Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. In de aannemingsovereenkomst ligt vast dat u een woning met SWK-garantie koopt. De SWK Garantie- en waarborgregeling dekt een groot aantal risico's voor u als koper af. Het geeft u zekerheid over de afbouw, garantienormen en de bouwtechnische staat van de woning. Als Van Wijnen tijdens de realisatie van uw woning failliet zou gaan, dan zorgt SWK ervoor dat uw woning wordt afgebouwd.

SWK algemene voorwaarden

Van Wijnen is aangesloten bij SWK en is verplicht om een SWK model aannemingsovereenkomst met bijbehorende SWK Algemene Voorwaarden en SWK Algemene Toelichting te gebruiken. De SWK documentatie kunt u terugvinden bij de verkoopdocumenten. Wij adviseren u de brochures met de SWK Algemene Voorwaarden en de SWK Algemene Toelichting goed door te lezen.

SWK waarborgcertificaat

SWK geeft voor elke nieuwbouwwoning (die door Van Wijnen wordt aangemeld) een SWK waarborgcertificaat af. Dit SWK waarborgcertificaat biedt u dekking bij een eventueel faillissement van Van Wijnen en bij gebreken aan de woning. Voordat u naar de notaris gaat, ontvangt u van SWK het waarborgcertificaat.





Vergunningen

Om de bouw te mogen starten, hebben we een aantal vergunningen nodig en zijn er een aantal regels waaraan we ons moeten houden.

- Om een nieuwbouwwoning te mogen bouwen, is altijd een omgevingsplanactiviteit en een bouwmelding nodig. Nadat de betreffende gemeente deze documenten heeft afgegeven (en conform SWK minimaal 70% van de woningen is verkocht) kan Van Wijnen de start van de bouw aanmelden bij de gemeente.
- De overheid wil meer toezicht en controle in de bouw, zodat bouwers zich aan de geldende regels houden. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is vanaf 1 januari 2024 ingegaan. Deze wet verplaatst de toetsing aan de bouwtechnische eisen van een bouwwerk van de gemeente naar een onafhankelijke partij, de zogenoemde kwaliteitsborger. Van Wijnen blijft na de oplevering aansprakelijk voor gebreken, tenzij deze gebreken niet aan Van Wijnen zijn toe te rekenen. Met het digitale “Consumentendossier” tonen wij aan dat wij de woning opleveren zoals is overeengekomen. In dit dossier vindt u ook de garantiebepalingen en aanwijzingen voor gebruik en onderhoud. Dit wordt “As build informatie” genoemd

- Met de invoering van de Omgevingswet is het Bouwbesluit 2012 vervallen en worden de technische bouwvoorschriften opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving, kortweg het Bbl. In het Bbl staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. De vergunning Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt verleend bij de oplevering van de woning. De kwaliteitsborger controleert gedurende het gehele proces of het bouwwerk aan de minimale wettelijke technische eisen voldoet, zowel tijdens het ontwerp als tijdens het bouwen van de woning. De kwaliteitsborger verstrekt aan het einde van het project ‘een verklaring van gerechtvaardigd vertrouwen’ waarin wordt aangegeven dat het gerealiseerde project aan het Bbl voldoet. De woning wordt dan gereed gemeld bij de gemeente. Hierna kan de woning aan u opgeleverd worden.



Let op!

Uw hypotheekofferte moet geldig zijn tot en met de levering van de grond bij de notaris.

Stap 5. Financiering en betaaltermijnen



Financiering

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst moet de eventuele financiering geregeld worden, vaak via een hypotheek.

Als u een duurzame, energiezuinige nieuwbouwwoning koopt, kunt u in aanmerking komen voor extra leencapaciteit en/of een rentekorting.

Wanneer u een hypotheek afsluit voor een nieuwbouwwoning zijn een aantal hypotheekvoorwaarden belangrijk. Bijvoorbeeld hoe lang de offerte geldig is en eventuele verlengingskosten, of u meerwerk kunt meefinancieren en de hoogte van de vergoeding op het bouwdepot. Bekijk samen met de hypotheekadviseur welke meerwerkkosten u wel en niet kunt meefinancieren in de hypotheek.

Na de ondertekening van de hypotheekofferte kan het nog even duren voordat de notaris u uitnodigt om de hypotheekakte te tekenen. Dit gebeurt als de grond aan u wordt overgedragen. Zodra u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend, komt het hypotheekbedrag beschikbaar. Uit de hypotheek worden de kosten betaald die direct verschuldigd zijn, zoals de aankoop van de grond. Het resterende hypotheekbedrag komt in een bouwdepot. Vanuit dit bouwdepot betaalt de bank (geldverstrekker) in afgesproken termijnen Van Wijnen voor het bouwen van uw huis.

Wie al een koop- of huurwoning heeft, krijgt tijdens de bouw vaak met dubbele lasten te maken. Om deze periode te overbruggen, kunt u bijvoorbeeld een overbruggingskrediet afsluiten als uw huidige koopwoning een overwaarde heeft. Een hypotheekadviseur kan vooraf uitrekenen wat de lasten per maand zijn en u adviseren wat haalbaar is.

Betaaltermijnen

De koopprijs van uw nieuwbouwwoning bestaat uit een koopsom en een aanneemsom. De koopsom betreft de kosten voor de grond. De aanneemsom zijn de bouwkosten, eventueel aangevuld met uw gekozen meerwerkopties. Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst van uw nieuwe woning gaat u een betaalverplichting aan. Bij een nieuwbouwwoning betaalt u niet in één keer het volledige aankoopbedrag, maar betaalt u in termijnen. De koopsom (grondkosten) betaalt u bij de levering van de grond. Deze betaling verloopt via de notaris. De aanneemsom betaalt u tijdens de bouw in termijnen aan de aannemer. In de aannemingsovereenkomst staat wanneer een bouwactiviteit gereed moet zijn voordat u de volgende termijn moet betalen. Het gaat dan steeds om een percentage van de aanneemsom. De voortgang van de bouw bepaalt hierbij dus wanneer u een factuur kunt verwachten. De laatste termijn van de aanneemsom dient vóór de oplevering van de woning betaald te zijn.



Betaling meer- en minderwerk

Het meer- en minderwerk wordt los van de aanneemsom gefactureerd. Het meerwerkbedrag is inclusief het bedrag van eventuele sanitair- en tegelwerkoffertes, de bestelling van binnendeuren en aanpassingen van het leidingwerk in de keuken. Eventueel minderwerk wordt verrekend met het meerwerk. De meerwerkkosten worden in twee termijnen gefactureerd: 25% na ondertekening van de opdrachtbevestiging of uiterlijk bij aanvang van de bouw en 75% voor de oplevering. Als er door uw keuzes een minbedrag is ontstaan, ontvangt u voor de oplevering een creditfactuur. In dit geval kunt u de creditfactuur verrekenen met de laatste bouwtermijn.

Bankgarantie

U betaalt de laatste termijnfactuur voor de oplevering aan Van Wijnen. Dat kan zonder zorgen, want Van Wijnen heeft een bankgarantie verstrekt aan de notaris. Treft u bij de oplevering onverhoopte gebreken aan of constateert u gebreken in de eerste drie maanden na oplevering? Dan wordt dit zo spoedig mogelijk hersteld of u kunt gebruikmaken van de 5% opschortingsbrief.

Let op!

Let op de volgende aandachtspunten bij het keuzetraject:

- Als u de woning koopt als de sluitingsdata voorbij zijn, kan het voorkomen dat er een beperkte of geen keuzemogelijkheid (meer) is.
- Vermeld bij alle correspondentie (koperkeuzelijst, tekeningen) de datum, uw naam en uw bouwnummer
- Stel uw vragen zoveel mogelijk via het kopersportaal en niet via de mail, whatsapp of sms. Dit vertraagt een reactie op uw vraag.
- De bedragen op de koperskeuzelijst zijn inclusief 21% BTW en zijn geldig tot de sluitingsdatum.
- Na de sluitingsdatum kunt u keuzes waarvoor u opdracht heeft gegeven niet meer wijzigen.
- Individuele woonwensen buiten de koperskeuzelijst zijn beperkt mogelijk, zie hiervoor de spelregels in het hoofdstuk Dromen.
- Tijdens de bouw is het niet toegestaan eigen leveranciers of andere partijen werk te laten uitvoeren in en/of aan de woning.
- Houd er rekening mee dat u tijdens het keuzetraject een aantal dagdelen vrij moet maken in uw agenda. De meeste afspraken kunnen alleen overdag op werkdagen plaatsvinden.

Stap 6. Keuzemogelijkheden



Hoe maakt u van uw nieuwbouwhuis uw nieuwe thuis? In deze periode gaat u veel keuzes maken. Door van tevoren goed na te denken over uw woonwensen en deze keuzes tijdig door te geven, is uw woning na de sleuteloverdracht nagenoeg meteen klaar.

Kopersbegeleider

Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst neemt de kopersbegeleider contact met u op voor een afspraak. Afhankelijk van het project start het keuzetraject meteen nadat u heeft getekend of als 70% van de woningen is verkocht. De kopersbegeleider is vanaf dit moment tot aan de oplevering uw aanspreekpunt. Samen met hem of haar doorloopt u het keuzetraject. Uw kopersbegeleider houdt u daarnaast op de hoogte van de vorderingen op de bouwplaats. Uiteraard kunt u met vragen

Kopersportaal HomeCtrl

HomeCtrl is de naam van het online kopersportaal van Van Wijnen waar u alle informatie over uw woning bij elkaar vindt. Via dit portaal geeft u opties voor uw nieuwe woning aan ons door, krijgt u updates over de bouw en komt u eenvoudig in contact met uw kopersbegeleider. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst krijgt u toegang tot dit kopersportaal.

Keuzetraject

Wij kijken ernaar uit u persoonlijk te ontmoeten en wij kunnen ons voorstellen dat u nieuwsgierig bent naar uw burens. Het keuzetraject begint met een Meet & Greet bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst ontmoet u uw kopersbegeleider, de showrooms en uw nieuwe burens. Uw kopersbegeleider wijst u de weg door het keuzetraject. Dit traject duurt circa 15 weken en in deze periode gaat u alle keuzes voor uw nieuwe woning maken. Uw kopersbegeleider plaatst gedurende dit project berichten, brochures en filmpjes op het kopersportaal zodat u weet wat u kunt kiezen en wanneer.





Koperskeuzelijst

Op de koperskeuzelijst staan alle opties die u kunt kiezen voor uw woning, oftewel de mogelijkheden om uw persoonlijke draai aan de woning te geven. De opties zijn ingedeeld in categorieën. De categorie waarin de optie valt, bepaalt op welk moment in het traject de optie gekozen moet worden. Sommige opties dienen dus eerder gekozen te worden dan andere opties. Dit heeft te maken met de voorbereidende werkzaamheden die verricht moeten worden.

Individuele woonwensen

Heeft u een woonwens die niet in de koperskeuzelijst voorkomt, bespreek deze voor aankoop van de woning met de projectmakelaar. Als u de koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend, kunt u de vraag aan de kopersbegeleider stellen. De spelregels die Van Wijnen hanteert bij het maken van alle keuzes voor uw nieuwe woning, leest u in het hoofdstuk Dromen. Als uw individuele woonwens daarnaast technisch mogelijk is en past binnen het seriematige bouwproces, dan gaan wij akkoord en ontvangt u een offerte op maat.

Sluitingsdata

Uw kopersbegeleider helpt u om op tijd keuzes te maken. Hij of zij luistert naar uw wensen en behoeften en informeert u over de te nemen stappen en de sluitingsdata. De deadlines in het keuzetraject noemen we sluitingsdata. Deze data vindt u ook terug in het kopersportaal. Afhankelijk van het project zijn er één of twee sluitingsdata van toepassing. Er zijn woonwensen die al in een vroeg stadium gekozen dienen te worden, omdat er tijd nodig is om de bouwtekeningen te wijzigen en deze door te geven aan het bouwteam en onze samenwerkingspartners. Daarnaast moet de bestelling van materialen tijdig in gang worden gezet. Ook als er nog geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, hebben we bepaalde informatie dus al nodig..





Bezoek aan de showrooms

Bij een nieuwbouwwoning hoort natuurlijk een droomkeuken en een droombadkamer. Tijd voor een bezoekje aan de showrooms! Naast het personaliseren van uw keuken en sanitair is het ook mogelijk de deuren en eventueel de trap aan te passen aan uw woonstijl. De betrokken showrooms hebben uw gegevens van ons ontvangen. U ontvangt na de Meet & Greet bijeenkomst een afspraak van de showrooms. Houd er rekening mee dat zo'n afspraak uren kan duren omdat er veel keuzes te maken zijn. Een praktische volgorde bij het bezoeken van showrooms is als eerste de keuken showroom, vervolgens de sanitair showroom en tot slot de tegel showroom. Voor de binnendeuren en trappen kunt u via een online portaal uw keuzes maken.



| | |
|---------------------------|--|
| Keuken | In de basis nieuwbouwwoning zit meestal geen keuken. U kunt deze dus helemaal naar eigen smaak laten ontwerpen. De keukenleverancier waarmee wij in dit project samenwerken, heeft een mooie projectaanbieding gemaakt en is volledig op de hoogte van de technische mogelijkheden in de woningen. |
| Sanitair en tegels | In samenwerking met onze projectleveranciers hebben we een sanitair- en tegelpakket samengesteld. Uw woning wordt standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet. In de technische omschrijving staat wat u hier kunt verwachten. Wilt u liever iets anders? Dat kan natuurlijk. |
| Deuren | De deurenleverancier vertaalt stijlen en smaken, wensen en trends naar binnendeuren met karakter. Met de juiste keuze binnendeuren versterkt u de gewenste uitstraling van uw woning. Kiest u voor een alternatief voor de standaard binnendeuren? |
| Trappen | Is een standaardtrap te standaard? Dan kunt u de ultieme trap op maat maken. Bij de trappenleverancier heeft u een ruimte keuze uit onder andere traphekken, trapleuningen en leuninghouders. Gaat u voor een stalen leuning of liever elegant eiken? Kiest u voor massief houten treden of gaat u voor een betonlook? En wilt u een open of een dichte trap? U stelt de trap(pen) naar uw wens samen. |

Let op!

- Spreken de opdrachtbevestiging en de bijbehorende meerwerktekening elkaar tegen? Dan prevaleert de opdrachtbevestiging.
- De maten op de verkooptekening of meerwerktekening zijn zogenaamde circa-maten. Een kleine afwijking is mogelijk.
- Op uw meerwerktekening vindt u de maten van de gekozen opties. De maten van de ruimtes zoals die in de verkooptekening staan, kunnen hierdoor weggelaten zijn.

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 koperskeuzelijst vindt u wat standaard is en hoeveel de kosten voor een extra groep en/of aardlekschakelaars zijn.

Opdrachtbevestiging en meerwerktekening

Al uw woonwensen worden verwerkt op een opdrachtbevestiging en meerwerktekening. Op de meerwerktekening staan de posities van de gekozen opties. Om de tekening leesbaar te houden, worden de aansluitpunten van de keuken op een andere tekening geplaatst. Dit geldt ook voor de badkamer. Na iedere sluitingsdatum krijgt u van Van Wijnen een opdrachtbevestiging met een meerwerktekening. Het is van belang dat u deze opdrachtbevestiging en meerwerktekening zorgvuldig controleert. Indien er onjuistheden in de documenten zitten dan vragen wij u dit binnen 5 werkdagen na ontvangst aan ons door te geven. U wordt verzocht deze documenten voor akkoord digitaal te ondertekenen. De opdrachtbevestiging en de meerwerktekening moeten door dezelfde pers(o)on(en) worden ondertekend als degene die in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld. Als wij uw akkoord ontvangen hebben, kunnen wij uw wensen in behandeling nemen.



Let op!

- De inblaas- en afzuigpunten van het ventilatiesysteem (bijvoorbeeld de warmte-terug-win installatie) kunnen niet verplaatst worden.
- Het is niet mogelijk een doorvoer door de gevel of de vloer aan te laten brengen voor het aansluiten van een afzuigkap met motor. Wij adviseren gebruik te maken van een recirculatie afzuigkap.
- Afhankelijk van het rioolverloop kan het zijn dat op bepaalde locaties geen afvoer of wateraansluiting kan komen.
- Uw keukenleverancier kan alleen tijdens de kijkdagen inmeten en dient dan zelf over veiligheidsschoenen en een bouwhelm te beschikken.
- Het afroepen van een keuken bij een zelf gekozen keukenleverancier is op eigen risico. Aan het wijzigen van een opleverprognose kunnen geen rechten worden ontleend.

Keukenprocedure

Bij het bouwen van een nieuwbouwwoning is de keuze van een keuken heel persoonlijk. Van Wijnen laat de keuze dan ook over aan de koper en levert de woning standaard op zonder keuken. Dit is ook van toepassing als de keuken wel in de aanneemsom inbegrepen is. In de keukenruimte worden standaard aansluitpunten aangebracht, zoals omschreven in de technische omschrijving en te zien op de basis O-tekeningen. De plaats van de diverse aansluitingen is gebaseerd op de opstelling van de keuken zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Het is mogelijk de aansluitpunten (elektra, vloerverwarming en aan- en afvoer van water) van de keuken te verplaatsen indien dit technisch uitvoerbaar is. Een andere opstelling van de keuken heeft veelal wijzigingen van de aansluitingen tot gevolg. Eventuele kosten van deze wijzigingen worden als meerwerk in rekening gebracht. De betaling en opdrachtverlening van de keuken vindt rechtstreeks plaats aan de keukenleverancier. De kosten worden door hen aan u gefactureerd en hiervoor gelden de betalingsvoorwaarden van de keukenleverancier.

Ten aanzien van het uitzoeken van de keuken heeft u de volgende twee mogelijkheden.

1. U kiest een keuken bij de door ons geselecteerde keukenleverancier Indien u uw keuken bij de project keukenleverancier aanschaft, wordt het gehele traject van aankoop tot en met levering van de keuken gecoördineerd door deze keukenleverancier in samenwerking met Van Wijnen. U hoeft zich geen zorgen te maken over het leidingwerk. Wij stemmen dat onderling af. Ook hoeft u niet aanwezig te zijn bij het inmeten van de keuken. De medewerkers van de project keukenleverancier 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 keuze heeft gemaakt, maken zij de kosten van de keuken, de apparatuur en de montage voor u inzichtelijk. Ook kan de keukenleverancier een inschatting maken van eventuele bijkomende installatiekosten. De definitieve offerte van de installatiekosten ontvangt u van uw kopersbegeleider.

2. U kiest zelf een keukenleverancier

U kunt er natuurlijk ook voor kiezen een keuken bij een showroom van uw eigen keuze af te nemen. U heeft dan alle vrijheid om zelf uw keuken na oplevering te (laten) plaatsen en aan te (laten) sluiten. De water- en rioleringsleidingen worden (tenzij u kiest voor het verplaatsen) uit de vloer afgedopt, elektrapunten worden op de standaard plaats aangebracht en de vloerverwarming wordt gespaard onder het standaard aangegeven keukenblok (zie de verkooptekening). Het is mogelijk het leidingwerk voor uw keuken aan te passen voor oplevering van de woning. Als u dit wenst, stuurt u dan twee weken vóór de sluitingsdatum een duidelijke plattegrond met wandaanzichten en installatiepunten naar uw kopersbegeleider. Hoe u dit moet doen, kunt u terugvinden in de keukenbrochure. Als uw leidingschema niet voldoet aan de punten, zoals benoemd in de keukenbrochure, dan kunnen wij uw leidingschema niet in behandeling nemen en wordt het standaard leidingwerk aangebracht. In dit geval neemt uw kopersbegeleider hierover contact met u op. U heeft dan een week de tijd om het geheel alsnog op de juiste manier aan te leveren. Op basis van de door u aangeleverde documenten maken wij een offerte voor het aanpassen van het leidingwerk. In deze offerte zijn standaard twee kostenposten opgenomen om uw wensen in ons model te verwerken, namelijk € 250, handlingskosten en € 250,- tekenkosten. -



Sanitair- en tegelprocedure

Uw woning wordt voorzien van sanitair zoals omschreven in de technische omschrijving en de sanitair- en tegelspecificatie. In het kopersportaal vindt u de basis O-tekening van het standaard sanitair. Afbeeldingen van het standaard sanitair- en tegelwerk kunt u terugvinden in de sanitair- en tegelspecificatie. De plaats van de sanitaire toestellen is aangegeven op de verkooptekeningen. Bij de keuze voor deze plaats is onder andere rekening gehouden met de constructieve mogelijkheden en de geldende normen en voorschriften. Sinds de invoering van de WKB (Wet Kwaliteitsborging) is het gemeente en project specifiek of het casco opleveren van een badkamer en toilet mogelijk is. Vraag dit na bij de makelaar van het project.

Ten aanzien van het uitzoeken van het sanitair en het tegelwerk heeft u de volgende twee mogelijkheden:

1. U kiest sanitair en tegels bij de door ons geselecteerde leveranciers De medewerkers van de project sanitair showroom 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 mogelijke bijkomende kosten voorkomen. Daarbij is het prettig dat de badkamer en het toilet worden afgewerkt vóór de oplevering van de woning. In de showrooms maakt u keuzes voor het sanitair en de tegels. Daarna ontvangt u van de showrooms een offerte. Zo weet u direct wat de kosten zijn. In de offerte worden ook het verplaatsen van het leidingwerk en eventuele bouwkundige zaken meegenomen. Denk hierbij aan een muurtje, nisjes en een plateau naast het bad. De prijs van het sanitair en het tegelwerk staat vast tot aan de oplevering van uw woning.

2. U kiest zelf een sanitair- en tegelleverancier

Als u het sanitair en het tegelwerk na oplevering door uw eigen leverancier wilt laten afwerken, dan leveren wij het sanitair casco aan u op. Van Wijnen heeft een aparte brochure waar precies instaat wat dit inhoudt. In de algemene voorwaarden van SWK is nader uitgewerkt in hoeverre de garantie vervalt. In de keuzelijst vindt u terug of deze optie mogelijk is voor uw woning. Kiest u voor casco sanitair, dan krijgt u te maken met de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling van het SWK. Dat wil zeggen dat de onderdelen die u zelf laat plaatsen en eventuele gebreken die hiervan het gevolg zijn, uitgesloten zijn van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling van het SWK. Dit is een belangrijk punt om mee te nemen in uw overwegingen. U ontvangt van de kopersbegeleider een gelimiteerde SWK verklaring die ondertekend moet worden. Door de wet Kwaliteitsborging is het niet in alle gemeenten mogelijk om bij eengezinswoningen te kiezen voor casco sanitair. Daarnaast kan de gemeente bepalen of er wel of geen kwaliteitsborger nodig is om het casco sanitair af te bouwen.

Let op!

Zelf uitgevoerde werkzaamheden
of in opdracht uitgevoerde
werkzaamheden na de oplevering van
uw woning vallen buiten de garantie.

Let op de volgende aandachtspunten bij casco sanitair:

- Bij een badkamer en toilet is het niet mogelijk om aanpassingen in het leidingwerk te doen.
- Regel dat uw installateur de vervallen SWK-garantie overneemt zodat u bij lekkage een aanspreekpunt heeft en niet meteen contact met uw verzekering hoeft op te nemen.
- Als vanuit de gemeente het afbouwen van het sanitair met een kwaliteitsborger verplicht is, moet u het volgende regelen. Uw onderaannemer regelt de documenten die de kwaliteitsborger van de gemeente nodig heeft om de afmeldprocedure te starten.
- De eventuele kosten van een kwaliteitsborger na oplevering van de woning zijn voor uw eigen rekening.
- Als er waterschade ontstaat, dient u in eerste instantie uw inboedelverzekering en/of uw eigen installateur in te schakelen. Als Van Wijnen langskomt om de waterschade te herstellen bij casco badkamer- en toiletinstallatie, worden de onderzoeks- en herstelkosten bij u in rekening gebracht.
- Ook na de plaatsing van uw badkamer moet uw installateur bepaalde werkzaamheden overnemen, zoals sifons na een week opnieuw aandraaien.
- Als u de vloerverwarming heeft aangepast, moet u deze zelf testen (onder druk zetten) voordat u de vloer aanbrengt.
- Houd rekening met de kans op scheurvorming uit dilatatie onder het raam (indien aanwezig) met name bij kalkzandsteen gevels. Deze vallen niet onder de garantie.
- Om de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem in balans te houden, moet er minimaal 1,4 cm onder de deur vrij gehouden worden na het plaatsen van de vloer.



Verbouwingen na de oplevering

Geeft u er de voorkeur aan om na de oplevering de woning zelf naar uw eigen wens te verbouwen of er een persoonlijk tintje aan te geven? Dit kan het geval zijn als u voor casco sanitair heeft gekozen. Maar bijvoorbeeld ook als u na de oplevering zelf een dakkapel of een zolderindeling gaat maken. Bij casco sanitair krijgt u te maken met de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling van het SWK. Bij verbouwingen kunnen bepaalde opties niet of zeer moeilijk na oplevering zelf te realiseren zijn. Van Wijnen heeft een aparte brochure waar meer informatie in staat over het afbouwen van uw eigen woning. Heeft u vragen over het afbouwproces? Stel ze gerust aan uw koperbegeleider.



Weetje!

Grondrente is de vergoedingsrente die u als koper gaat betalen wanneer de projectontwikkelaar de grond in eigendom heeft en deze aan het voorfinancieren is. De grond wordt rentedragend vanaf de datum die is opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of na een aantal weken dat de opschortende voorwaarden in vervulling gegaan zijn. Deze rente wordt berekend vanaf de ingangsdatum dat de grond rentedragend is geworden tot aan de datum dat de akte van levering wordt getekend bij de notaris. Wordt de akte van levering getekend in de rentevrije periode dan wordt er geen grondrente in rekening gebracht.

Stap 7. Notaris



Het is één van de belangrijke momenten bij het kopen van een nieuwbouwwoning: het notarieel transport. Dit is het officiële moment waarop de grond van de woning juridisch wordt overgedragen van de verkopende partij naar u als de koper van de nieuwbouwwoning. Het notarieel transport is essentieel om het eigendom van de woning

Het notarieel transport van een nieuwbouwwoning vindt plaats zodra de opschortende voorwaarden vervuld zijn. Denk bijvoorbeeld aan een bepaald percentage verkochte woningen in het project, het krijgen van de juiste vergunningen of goedkeuring vanuit het SWK. De ontwikkelaar stuurt de goednieuwsbrief (ook wel de Hoera brief genoemd) zodra deze opschortende voorwaarden zijn vervuld. In deze brief staat wanneer de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden starten, wanneer u bij de notaris terecht kan en vanaf wanneer u eventueel grondrente gaat betalen. De bouw gaat uiterlijk binnen 6 of 9 maanden na ontvangst van de goednieuwsbrief van start. In de aannemingsovereenkomst staat de periode aangeven wat voor uw project van toepassing is. U hoeft als koper niet zelf op zoek te gaan naar een notaris. Aan ieder nieuwbouwproject is een projectnotaris verbonden. U ontvangt een uitnodiging voor het notarieel transport als uw hypotheekstukken door de notaris zijn ontvangen.

Welke documenten ondertekent u bij de notaris?

Tijdens het bezoek aan de notaris ondertekent u de leveringsakte en, indien u de woning (deels) financiert via een hypotheek, de hypotheekakte.

| | |
|----------------------|--|
| Leveringsakte | Dit document wordt ook wel de akte van levering, transportakte of overdrachtsakte genoemd. In het document staan alle afspraken uit de koopovereenkomst nogmaals vastgelegd. Met het tekenen van de leveringsakte wordt u officieel eigenaar van de grond en de nog (af) te bouwen woning. Van Wijnen is tot aan de oplevering nog wel verantwoordelijk voor de woning en de nodige verzekeringen. |
| Hypotheekakte | Sluit u een hypotheek af om uw nieuwe woning te betalen? Dan ondertekent u tijdens het notarieel transport naast de leveringsakte ook de hypotheekakte. Met het ondertekenen van de hypotheekakte geeft u de hypotheekverstrekker uw nieuwe woning als onderpand in ruil voor de lening. Vanaf het moment van ondertekenen betaalt u maandelijks een deel aflossing en hypotheekrente. Ook betaalt u vanaf dit moment de termijnnota's. Dit kan betekenen dat u vanaf dit moment dubbele woonlasten heeft. |

3

Bouwen

De bouw van uw nieuwbouwwoning



Bouwen

24

| | | |
|--------|---------------------------------|----|
| Stap 8 | Bouwperiode | 25 |
| Stap 9 | Oplevering en sleuteloverdracht | 27 |

Met de start van de bouw gaat u een nieuwe fase in. Het is in deze periode voor u vooral afwachten en kijken hoe de bouw vordert. Het bouwproces doorloopt 3 fases: de ruwbouwfase, de afbouwfase en de oplevering.

Stap 8. Bouwperiode



Begint de bouw van uw nieuwbouwwoning? Dan moet u verschillende zaken in de gaten houden, zoals de bouwtijd, de opleverprognose, de termijnbetalingen en eventuele wijzigingen in het bouwplan. In deze periode wordt u ook een aantal keer uitgenodigd om de bouwplaats te bezoeken.

Bouwtijd

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat hoe lang wij maximaal over de bouw mogen doen. Deze bouwtijd wordt uitgedrukt in werkbare werkdagen. Dit zijn de dagen waarop in de bouw wordt gewerkt. Gemiddeld zitten er 180 werkbare werkdagen in een jaar. Collectieve feest- en vakantiedagen en weekenden vallen niet onder werkbare werkdagen. Onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm, waterschade en onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. In uw aannemingsovereenkomst leest u wanneer de werkbare werkdagen ingaan.

Opleverprognose

Op het moment van de koop wordt een globale prognose afgegeven wanneer er gestart zal worden met de bouw. Vaak geven wij ook een globale prognose af wanneer wij de oplevering verwachten. Wij ervaren dat kopers op basis van deze opleverprognose maatregelen treffen zoals het vaststellen van de verhuisdatum. Heel begrijpelijk, maar niet altijd realistisch. Er bestaat een kans dat de opleverdatum opschuift. De opleverprognose is daarom onder voorbehoud. Natuurlijk informeren wij u over wijzigingen in de planning.

Wijzigingen in het bouwplan

Tijdens het bouwproces kunnen om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wetswijziging of regelgeving van de overheid, wijzigingen noodzakelijk zijn. Een wijziging is noodzakelijk wanneer bijvoorbeeld het overeengekomen bouwplan bouwtechnisch niet voldoet of de wijziging wordt voorgeschreven door de overheid. Deze wijzigingen worden gemeld in de periodiek te ontvangen nieuwsbrief.

Geringe afwijkingen en kleurnuances

In de technische omschrijving staat omschreven welke producten standaard in de woning worden toegepast. 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 koperskeuzelijst 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.

Let op!

Houd er rekening mee dat u tijdens de bouw van uw woning een aantal dagdelen vrij moet maken in uw agenda. De meeste afspraken kunnen alleen overdag op werkdagen plaatsvinden zoals de kijkmomenten, de voorschouw en de oplevering van uw woning.

Kijkmomenten en inmeten

Benieuwd hoe de bouw van uw woning vordert? Wij nodigen u tijdens de bouwperiode een aantal keer uit om een kijkje te komen nemen op de bouwplaats. Tijdens deze georganiseerde kijkmomenten wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u veilig de bouw kunt betreden. Eén van de kijkdagen is speciaal bedoeld om (eventueel samen met uw leveranciers) maten op te nemen voor de keuken, meubels, stoffering en apparatuur. Buiten de vastgestelde kijkmomenten is het niet toegestaan de bouwplaats te betreden.

Informatie tijdens de bouwfase

De bouwperiode gebruiken wij om u zo uitgebreid mogelijk te informeren over uw woning en alles wat daarbij komt kijken. Dit doen we door middel van nieuwsbrieven, filmpjes, brochures en het onderhoudsboek.



| | |
|-----------------------|--|
| Nieuwsbrieven | Tijdens de bouw van de woningen wordt u via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van het project. U krijgt informatie over onder andere de planning, de voortgang van de bouw en eventuele wijzigingen. Deze nieuwsbrieven ontvangt u in het online kopersportaal HomeCtrl. |
| Filmpjes | Via HomeCtrl worden filmpjes beschikbaar gesteld die u meer informatie geven over het bouwproces. |
| Brochures | Er is een serie brochures beschikbaar die wij u gefaseerd online toesturen via het kopersportaal. Elke brochure gaat over een specifiek onderdeel van uw woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de wanden, de vloeren, uw tuin of de installaties in uw woning. |
| Onderhoudsboek | Om u zo goed mogelijk op weg te helpen na de oplevering, delen we in het digitale onderhoudsboek praktische tips over hoe u uw woning in gebruik neemt. Bij een nieuwbouwwoning is het gebruik en onderhoud namelijk anders dan bij een bestaande woning. Zeker in de eerste periode direct na de oplevering is het belangrijk dat u uw woning goed kent en weet waar u op moet letten. In het onderhoudsboek leest u ook alles over garanties en verzekeringen. Tevens wordt er onderhouds- en gebruikersinformatie gegeven over bijvoorbeeld de standaard installaties, de berging, binnendeuren, schilderwerk, trappen etc. Daarnaast vindt u in dit boek de contactgegevens en storingsnummers van de aannemer en de betrokken onderaannemers. |

Stap 9. Oplevering en sleuteloverdracht

Het is bijna zover en dan mag u de sleutel van uw nieuwe woning in ontvangst nemen. Een moment waar u lang naar uit heeft gekeken. Als de woning gereed is, stellen wij de woning aan u ter beschikking. De oplevering is in feite een afspraak waarbij wij samen met u controleren of de werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd.

Opleverbijeenkomst

De oplevering is een leuk moment maar ook een moment waar veel informatie op u af komt. Wij willen u graag zo goed mogelijk begeleiden in het traject naar de oplevering toe. Daarom nodigen wij u voor de oplevering uit voor een bijeenkomst (fysiek of online) waar u onder andere uitleg krijgt over de wijze van opleveren, de installaties en de onderhouds- en garantieperiode.

Wegwijzer oplevering woning

We streven ernaar u in het traject naar de vooroplevering en de sleuteloverdracht zo goed mogelijk te begeleiden en te informeren. In het kopersportaal HomeCtrl plaatsen wij na de opleverbijeenkomst het document “Wegwijzer oplevering woning”. In deze wegwijzer vindt u alle informatie die van belang is voor, tijdens en na de opleveringsperiode.

Voorschouw

Richting het einde van de bouwfase vindt de voorschouw plaats: een kijk- en controlemoment. Uw nieuwe woning wordt met de grootst mogelijke zorg gebouwd, maar het blijft mensenwerk. Zie dit moment als een voorlaatste inspectie. U krijgt de gelegenheid om uw nieuwe woning te bekijken en te controleren of alles is uitgevoerd volgens afspraak. Komt u zaken tegen die niet kloppen? Geef dit dan aan ons door. Op deze manier kunnen eventuele gebreken vaak al voor de oplevering verholpen worden. Nog even en u ontvangt de sleutel van uw splinternieuwe huis!

Verzekeren van de woning

De aannemer verzekert de opstallen gedurende de bouw in overeenstemming met de voorschriften vanuit de SWK Garantie- en waarborgregeling. Op de dag waarop u de sleutels van uw woning in ontvangst neemt, gaan alle risico's (waaronder brand- en stormschade) over op u als koper(s). Wij raden u aan de opstalverzekering een dag voor oplevering in te laten gaan. Denkt u ook aan een inboedelverzekering?



Let op!

Indien u een keuken heeft gekozen in de projectshowroom, dan wordt deze na oplevering van de woning in overleg met u geleverd en geplaatst. Op het proces-verbaal zal daarom geen melding worden gedaan van de keuken.

Uitnodiging oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering.

Oplevering

Het moment waarop u heeft gewacht: de oplevering! Tijdens de oplevering controleert u de woning op eventuele gebreken of tekortkomingen. Alle punten die niet goed worden bevonden, worden opgenomen in een procesverbaal van oplevering. De ondertekening van het proces-verbaal heeft twee gevolgen. Ten eerste verplicht de ondertekening de aannemer ertoe om de genoteerde gebreken te herstellen (binnen een bepaalde termijn). Ten tweede verklaart u dat u het werk accepteert, met uitzondering van de in het procesverbaal genoteerde gebreken. Alle zichtbare gebreken die niet in het procesverbaal van oplevering zijn opgenomen, zijn na ondertekening niet meer voor rekening van de aannemer. Vanaf het moment van oplevering verschuift het risico van de aannemer naar de koper. Het proces-verbaal van oplevering wordt twee keer door u ondertekend. De eerste keer bij de oplevering van de woning, de tweede keer nadat alle punten zoals vermeld in het proces-verbaal naar tevredenheid zijn hersteld of afgehandeld.



Opname meterstanden

Uw woning is voorzien van technische installaties en bijbehorende meters. Tijdens de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen en vermeld op het proces-verbaal van oplevering. De kosten voor de verbruikte energie tot het moment van oplevering komen voor rekening van de aannemer.

Betaling en sleuteloverhandiging

De overhandiging van de sleutels kan alleen plaatsvinden als alle betalingen zijn voldaan. Op het moment dat u van ons de uitnodiging voor de oplevering ontvangt, ontvangt u ook de laatste bouwtermijn factuur en de 2e factuur voor het meer- en minderwerk. Wij raden u aan de opleveringsdatum tijdig door te geven aan uw bank of hypotheekverstrekker. Wanneer er alleen sprake is van minderwerk, dan kunt u de creditfactuur verrekenen met de laatste bouwtermijn.

Zijn alle facturen voldaan? Dan is de sleutel van uw woning voor u!



4

Wonen

Wonen in uw nieuwbouwwoning



Wonen

29

Stap 10 Inrichten en verhuizen

30

U heeft de sleutel van uw woning gekregen, het huis is gebouwd maar nog niet af. Het is nu tijd voor de laatste fase: de woning woonklaar maken. In deze periode kan de keuken bijvoorbeeld geplaatst worden, de muren worden afgewerkt en er wordt een mooie vloer gelegd om vervolgens te verhuizen. Heeft u al nagedacht over de invulling van uw eventuele tuin? Geen zorgen, ook voor deze fase geven wij u tijdens het bouwproces graag tips.

Stap 10. Inrichten en verhuizen



Het grote genieten in uw nieuwe woning kan bijna beginnen. Maar eerst: schoonmaken, schilderen en verhuizen. Uw woning wordt opgeleverd zoals beschreven in de technische omschrijving en uw keuzes uit het meer- en minderwerk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd waarbij de vloeren geveegd zijn. Dit betekent niet dat uw huis brandschoon is en u de vloer er meteen in kan leggen. Het eventuele sanitair, de tegels en de ramen worden schoon opgeleverd.

Wij geven u graag een aantal tips voor na de oplevering:

1 Bouwvocht

Tijdens de bouw van uw woning wordt veel water gebruikt. Om dit bouwvocht uit de woning te krijgen, is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt. Veelal kan de koper de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

2 Krimpscheuren

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze zijn niet te vermijden en doen geen afbreuk aan de constructie van de woning. Laat u goed adviseren bij de keuze voor wandafwerking. Scheurvorming die het gevolg is of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf is uitgesloten van garantie, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.

3 Vloerafwerking

Vanwege de toepassing van lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van een vloerafwerking die geschikt is voor dit principe en die de warmte goed doorlaat. Let op dat uw keuze voldoet aan de eisen die door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld.

4 Elektra

Door de vrije energiemarkt kunt u zelf bepalen bij welke maatschappij u de levering van elektra regelt. Na de oplevering zullen wij het contract met de door ons gebruikte energieleverancier beëindigen. U dient zelf uiterlijk binnen 10 dagen na oplevering van uw woning uw verhuizing te melden bij de energieleverancier van uw keuze. Wanneer u zich aanmeldt bij uw energieleverancier of als u naar een andere energieleverancier wilt overstappen, heeft uw leverancier een EAN-code nodig om dit voor u te regelen. Iedere elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft zijn eigen EAN-code. Wij informeren u via HomeCtrl tijdig over uw nieuwe adres en de EAN-codes van het elektra.

5 Drinkwater

Voor de levering van drinkwater geldt geen vrije markt. U dient zich uiterlijk binnen 10 dagen na oplevering van uw woning zelf aan te melden bij de betreffende waterleverancier. Wij informeren u via HomeCtrl tijdig over de leverancier van het drinkwater.

6 Telefoon en televisie

In uw woning worden loze aansluitingen aangebracht die gebruikt kunnen worden voor telefoon en televisie. Deze eindigen in de meterkast. Houd u er rekening mee dat hier géén signaal op staat en dat u hiervoor zelf een overeenkomst dient af te sluiten met de leverancier van uw voorkeur.

7 Zelf wijzigingen aanbrengen

Na de oplevering kunt u zelf wijzigingen aan de woning aanbrengen. Let er wel op dat, als u zelf wijzigingen aanbrengt, dit gevolgen kan hebben voor de garantieafspraken. Binnen de garantie vallen alleen werkzaamheden die wij vóór de oplevering hebben uitgevoerd.



Nazorg

Na de oplevering gaat de onderhoudsperiode in en neemt u afscheid van uw kopersbegeleider. Vanaf de sleuteloverdracht kunt u met vragen of opmerkingen contact opnemen met de afdeling nazorg van Van Wijnen.

Consumentendossier

Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging (Wkb) op 1 januari 2024 is de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering uitgebreid. Vanaf dat moment blijft de aannemer na oplevering aansprakelijk voor gebreken, tenzij deze gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen. In het digitale 'Consumentendossier' tonen wij aan dat wij hebben gerealiseerd wat is overeengekomen. Ook nemen wij de garantiebepalingen en aanwijzingen voor gebruik en onderhoud op in dit dossier.

Onderhoudstermijn

Alle punten zoals vermeld in het proces-verbaal van oplevering dienen binnen drie maanden na de oplevering verholpen te zijn. Voor een spoedig verloop van de herstelwerkzaamheden, dient u ons de gelegenheid te geven tot herstel van de gebreken. Het tijdstip van de herstelwerkzaamheden zal tijdig aan u worden meegedeeld. De herstelwerkzaamheden en de controle daarvan vinden plaats op reguliere werkdagen tijdens werkuren. Alle tekortkomingen die u in de drie maanden na oplevering signaleert, kunt u aan ons melden. Na de onderhoudstermijn gaat de SWK garantie in.

SWK garantie

Bij de aankoop van uw nieuwe woning heeft u een SWK waarborgcertificaat en de SWK Garantie- en waarborgregeling ontvangen. Het kan voorkomen dat u in de woning toch iets tegenkomt dat niet helemaal goed is. Als u dat tijdens de oplevering niet had kunnen zien, dan heeft u hier garantie op. De kwaliteitsgarantie op de woning gaat drie maanden na oplevering in en heeft een looptijd van zes jaar. Bepaalde onderdelen hebben een kortere garantieperiode of worden van SWK garantie uitgesloten. De regeling en de bijbehorende voorwaarden kunt u nalezen in de SWK Garantie- en waarborgregeling met de bijbehorende modules. De regeling, de modules en aanvullende informatie kunt u terugvinden op de website van SWK (www.swk.nl).



Voel u thuis!

Sinds 1907 helpt Van Wijnen mensen zoals u om hun thuis te realiseren. In de afgelopen honderd jaar hebben wij geleerd dat een thuisgevoel niet in de stenen zit, maar in de mensen. Want door er te wonen, werken, leren, zorgen en recreëren krijgt een ruimte of plek pas écht betekenis.

Ruimte om te leven

Wij zijn Van Wijnen. ‘Samen bouwen wij aan ruimte voor een beter leven’ is onze missie. En die missie heeft vandaag meer inhoud dan ooit. Als maatschappij staan we voor complexe vraagstukken. Toch heeft ieder mens in de kern een relevante en wezenlijke behoefte: ruimte om te leven. En kwaliteit van leven begint bij het thuisgevoel. Bij een plek waar u uzelf kunt zijn. In uw woonwijk, op het werk; waar dan ook. Dat wilt u vandaag én dat wilt u in de toekomst. Daar geloven we in bij Van Wijnen.

Onze verantwoordelijkheid

Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om in die waardevolle plekken te voorzien. Daarom staan we aan de wieg van snel te bouwen, gezonde, betaalbare en energiezuinige woningen die aan de actuele vraag en wens voldoen. Bovendien kijken we naar de toekomst, met het oog op de generatie na ons. We bouwen zodat we geen negatieve impact op onze planeet hebben. Ook participeren we actief in de lokale samenleving. We realiseren renovatie- en transformatieoplossingen waarmee wijken nieuwe vitaliteit krijgen. Daarnaast beheren we met liefde vele gebouwen.

Meer dan bouwen

Als betrokken vakliefhebbers kijken we dus voorbij de techniek. We zoeken in elke opgave de verbinding met bewoners, klanten, vakgenoten en de omgeving. We bouwen aan plekken waar mensen graag komen, die comfortabel en betaalbaar zijn. Plekken die bij realisatie, gebruik en sloop geen ecologische voetdruk achterlaten. Ons werk staat daarmee nooit op zichzelf, maar houdt voor zoveel mogelijk mensen zo lang mogelijk zijn waarde. Niet alleen nu, maar ook later. Dat is meer dan bouwen, dat is ons levenswerk

