

Projectboek

Goed voorbereid op weg naar uw nieuwe woning.



Allereerst van harte gefeliciteerd met uw woning In 't Zuiderpark wonen op Zuid.

Er staat u een leuke maar ook een drukke tijd te wachten waarin u veel persoonlijke beslissingen moet nemen over uw nieuwe woning. Daar staat u niet alleen voor, wij van Ballast Nedam West gaan u helpen met het maken van de juiste keuzes.

De koop- en/of aannemingsovereenkomst is getekend, tijd voor de volgende stap.

Voor uw nieuwe woning kunt een keuze maken uit vele opties. In dit projectboek vindt u alle aanvullende informatie die nodig heeft om echt aan de slag te kunnen met uw persoonlijke woonwensen. We leggen u uit hoe de procedure van het meer- en minderwerk verloopt. Ook leest u meer over de gang van zaken bij de showroom waar u sanitair, tegelwerk en keuken kunt uitzoeken en over de gang van zaken rond het meer- en minderwerk.

Hoe gaat het nu verder?

Nu de koop- en/of aannemingsovereenkomst is getekend kunt u aan de slag met uw woonwensen en aan de hand van de woonwensenlijst in homeDNA. U ontvangt van uw wooncoach of makelaar een persoonlijke inlogcode om in te loggen bij homeDNA. Ballast Nedam werkt samen met homeDNA, een onlineapplicatie om de communicatie omtrent de bouw van uw woning soepel te laten verlopen. U ontvangt hier een aparte uitleg over. U wordt door de wooncoach gebeld of gemaïld voor het maken van een afspraak om nader kennis te maken en de woning door te nemen.

Wensen en ideeën

Uw woning is al een complete woning, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Uit ervaring weten we dat iedere koper eigen ideeën en woonwensen heeft, die hij of zij graag tijdens de bouwperiode gerealiseerd wenst te zien.

De woning die u gekocht heeft wordt door ons uitgevoerd volgens het FMC-concept, waarbij FMC staat voor Flexibel Modulair Casco. Dit is een woningconcept op basis van samenwerking tussen vaste ketenpartners voor de uitvoering. Dit betekent dat uw woning in grote delen prefab wordt gemaakt in de fabriek en in elkaar wordt gezet op de bouwplaats. De vloeren worden gemaakt kanaalplaatvloeren, waardoor de keuzemogelijkheden beperkt zijn.

Dit vraagt aan de voorkant een langere voorbereiding en veel engineering. In een vroeg stadium moeten immer de indelingen, wandcontactdozen en overige opties (b.v. keuken en sanitair) bekend zijn. Deze voorzieningen worden al meegenomen in het betoncasco. Dit vraagt van u als koper om in een vroeg stadium verschillende keuzes te maken.

Uw wooncoach begeleidt en adviseert u met uw wensen en ideeën voor uw nieuwe woning. Omdat de keuze voor het meer- en minderwerk een persoonlijke keuze is, is het van belang om vooraf goed na te denken over wat u belangrijk vindt voor uw nieuwe woning. Het door u gekozen meer- en minderwerk zal bepaald worden door de aangeboden keuzes in de woonwensenlijst. Hierin staan een groot aantal reeds uitgewerkt opties beschreven.

Bij het laten uitvoeren van meer- en minderwerken dient u rekening te houden dat de werkelijke maten kunnen afwijken van de bouwtekening en/of offertes van de bouw en showrooms. Alle maten die worden genoemd zijn **circa** maten. Alle maten kunnen op locatie tijdens de kijkmiddag worden gecontroleerd voordat u tot bestelling van gordijnen, wandafwerking etc. overgaat.

In verband met de voortgang van het bouwproces is het belangrijk dat Ballast Nedam alle door u gekozen opties voor een bepaalde datum (sluitingsdatum/deadline) ontvangt. Dit geldt ook voor de keuzes die u maakt via de door ons geselecteerde showrooms. **Na de sluitingsdatum kan er niets meer worden gewijzigd.** Graag benadrukken wij nogmaals hoe belangrijk het is om vooraf goed na te denken over wat u belangrijk vindt voor uw nieuwe woning.



Uw woning wordt gebouwd onder SWK garantie.

Wijzigingen beperkt mogelijk.

Niet alle onderdelen van een woning kunnen worden aangepast aan persoonlijke wensen. Soms hebben wijzigingen te grote gevolgen voor de constructie of het aanzicht, of gelden er andere beperkingen. Zo zijn wijzigingen aan de buitenzijde van de woning niet toegestaan, dit heeft invloed op het ontwerp van de architect en op de aangevraagde omgevingsvergunning. Ook wijzigingen in wanden en/of vloeren zijn niet of beperkt mogelijk.



Minderwerk

Ballast Nedam heeft de verplichting om een door haar te realiseren woning conform de afgegeven omgevingsvergunning te bouwen en op te leveren. Deze vergunning bevat diverse wettelijke voorschriften. 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 (genoemd SWK). Minderwerk kan alleen worden uitgevoerd wanneer de woning blijft voldoen aan dit Bouwbesluit en de door de SWK vastgestelde normen.

Waarom zo snel een sluitingsdatum?

Het bouwen van een woning is een ingewikkeld proces. Het vereist een goede voorbereiding en organisatie. Materialen en de werkzaamheden van onze werkvoorbereiding en onderaannemers moeten in een vroeg stadium worden vastgelegd om een woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren.

Iedere wijziging op het basisontwerp heeft invloed op het (basis) bouwproces, wij willen dit daarom zo goed en uitgebreid mogelijk voorbereiden en alle partijen de tijd geven die nodig is om dit goed te kunnen begeleiden. Het is in ieders belang dat wij alle aanpassingen op het basisontwerp op tijd ontvangen.

Wanneer u de koop- en/of aannemingsovereenkomst ontbindt, bent u verplicht om de kosten van het opgedragen meerwerk te vergoeden als dat op enige wijze al in opdracht is gegeven of is uitgevoerd. Het opgedragen meer- en minderwerk maakt onderdeel uit van de overeenkomst.

Don't Miss the
DEADLINE!

Controle

Alle opties/offertes waar u opdracht voor heeft gegeven worden vastgelegd in homeDNA. U kunt daarin altijd de stand van zaken bekijken, zowel de gekozen opties als de financiële stand van zaken. Als bijlage bij dit document treft u de uitleg over homeDNA.

De gekozen opties worden op tekening verwerkt of er wordt verwezen naar een offerte, deze tekening ontvangt u ter controle. Als de sluitingsdatum is verstreken vragen wij ter bevestiging van het door u gekozen meer- en minderwerk uw digitale handtekening.

Sanitair badkamer en/of toilet

De woning wordt standaard opgeleverd met een badkamer en toilet conform de technische omschrijving. Wilt u liever iets anders? Dat kan! Wij hebben een showroom voor u geselecteerd waar u vrijblijvend een offerte kunt laten uitbrengen.

Er is ook de mogelijkheid om de badkamer en/of toilet casco op te laten leveren. Het standaard leidingwerk wordt afgedopt aangebracht op de plaatsen zoals aangegeven op de nul-tekening. Het spuitwerk op het plafond, eventuele elektrische radiator en vloerverwarming worden wel aangebracht evenals de afwerkvloer. De afwerkvloer wordt aangebracht ter bescherming van de vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek, deze wordt gespaard. Voor het overeengekomen minderwerk kunt u geen rechten ontlenen aan de garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Hiervoor geldt een gelimiteerde garantieregeling welke bij keuze voor casco aanvullend overeengekomen en getekend dient te worden.

Na de oplevering dient u ervoor te zorgen dat de woning op relevante minderwerkonderdelen in overeenstemming wordt gebracht met het Bouwbesluit en/of geldende voorschriften en met de voorwaarden van de nutsbedrijven. De kosten hiervan komen voor eigen rekening.

Omschrijving casco badkamer en toilet.

De koud- en/of warmwaterleidingen worden op de standaard plaats en op hoogte afgedopt opgeleverd. De riolering wordt op de standaard plaats op hoogte afgedopt bij de muurbuis en bij de vloerbuis afgedopt op vloerniveau.

De elektrische installatie wordt standaard uitgevoerd en aangebracht conform de technische omschrijving.

De standaard elektrische radiator wordt geplaatst conform de verkoopcontractstukken.

Het plafond wordt voorzien van spuitwerk. De wanden worden onafgewerkt opgeleverd, dus zonder voorbereiding. De afwerkvloer in de badkamer en toilet worden wel **aangebracht in verband met bescherming van de eventuele vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek**. De overgang van de vloer naar wand wordt niet voorzien van kimband.

De dorpel bij casco badkamer en/of toilet wordt **niet** aangebracht.



Betaling meer- en minderwerkopties

Gedurende het project ontvangt u facturen over de bouwtermijnen en meer- en minderwerk. De termijnfacturen staan vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Voor het meerwerk ontvangt u tijdens het project een factuur van 25% over de gekozen meer- en minderwerkopties en de laatste 75% moet worden betaald voor de oplevering van de woning. Deze factuur wordt ca. 3 weken voor de oplevering in uw woningdossier geplaatst, u krijgt hier een melding van. Deze facturen kunt u doorzetten naar de hypotheek verstrekker, let op tijdige betaling.

Alle genoemde prijzen in de woonwensenlijst en offertes zijn inclusief 21% omzetbelasting (BTW). Indien van overheidswege het percentage en/of de bepalingen van de omzetbelasting word(t)(en) gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden in overeenstemming met deze wettelijke bepalingen en zullen bedragen dienovereenkomstig worden bijgesteld. In meerwerkbedragen zijn altijd de retourbedragen voor eventueel vervallen standaard onderdelen verrekend.

Uw tevredenheid staat voorop.

Het bouwen van woningen vergt tijd en daarom des te leuker als er weer een mijlpaal in de bouw is bereikt. Tijdens de bouw brengen wij nieuwsbrieven uit zodat u op de hoogte wordt gehouden van de planning en andere zaken die van belang zijn voor uw woning. Heeft u vragen en/of opmerkingen dan kunt u altijd contact opnemen met uw Wooncoach.

Geringe afwijkingen en kleurnuances van producten

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

Kijkmomenten op de bouwplaats

Tijdens de bouw van woningen organiseert Ballast Nedam meerdere kijk- en inmeetmomenten. Op deze momenten kan de bouwplaats worden bezocht en kunnen eventuele vragen worden gesteld aan de vertegenwoordigers van Ballast Nedam. Ook is dit het moment voor uw onderaannemers om in te meten. **U ontvangt hier een uitnodiging voor.** Om veiligheidsredenen is het betreden van de bouwplaats op andere momenten dan de kijkmomenten **niet** toegestaan. Daarnaast wordt het voor de uitvoerder en het bouw personeel onwerkbaar wanneer iedereen onaangekondigd het bouwterrein bezoekt.

Kijkmomenten:

- 1^e kijkmoment is als de meeste casco's op hoogte zijn, rondleiding uitvoerder;
- 2^e kijkmoment als de binnentrappen staan;
- 3^e kijkmoment als de binnenwanden staan;
- 4^e kijkmoment als het spuit- en tegelwerk gereed is;
- 5^e voorschouw en ca. 2 a 3 weken later de oplevering!



Technische toelichting

Verskil tussen een loze leiding en bedrade leiding (t.b.v. elektra)

Er bestaat een verschil tussen een bedrade leiding en een loze leiding:

Een **bedrade** leiding is klaar voor gebruik en voorzien van een bedrading vanaf de meterkast naar het aansluitpunt. Deze bedrading is afgemonteerd. U hoeft alleen nog maar de stekker van bijvoorbeeld de televisie in het contact te steken (uiteraard dient u zelf de aanvraag bij de kabelexploitant te regelen). U herkent deze bedrade leiding op de tekening aan een ingekleurd rondje.

Een **loze** leiding is **niet** klaar voor gebruik en **niet** voorzien van bedrading. In de loze leiding bevindt zich een controle draad. Deze is niet bedoeld om een draad of kabel in te brengen, maar om te controleren of deze leiding echt leeg is. De loze leiding komt uit in de meterkast. Het trekken van de draad/kabel dient te gebeuren met een trekdraad/trekveer. U herkent deze loze leiding op de plattegrond aan een open rondje.



Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water, elektra en stadsverwarming. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de VON-prijs inbegrepen, met uitzondering van de aansluiting en de abonnementskosten voor het gebruik van CAI, internet etc. Dit moet u zelf regelen met uw provider. Zorgt u er ook voor dat u bij oplevering zelf een contract afsluit voor de leveren van elektra.

Vloerafwerking

Bij uw keuze voor het aanbrengen van vloerafwerking dient u rekening te houden dat de woning is voorzien van vloerverwarming, niet alle vloerafwerking is hier geschikt voor. Laat u goed adviseren door de leverancier van uw keuze.

De ruimte tussen de afgewerkte vloer en onderkant binnendeur moet ca. 2 cm. zijn voor goede doorstroming van de ventilatie. Dit geldt niet voor de buitendeuren van de woning (bouwbesluit). Het advies is om bij de voordeur te beginnen met een inloopmat.

HELAAS IS NIET ALLES MOGELIJK

Niet alle wensen van kopers kunnen worden gehonoreerd. Zo kan de stand van de voorbereiding, bouw en productie aanleiding geven om bepaalde wijzigingen niet meer uit te voeren, maar bovenal is de ontwikkelaar/bouwer verplicht zich te houden aan de bepalingen in de bouwvergunning, het Bouwbesluit en het SWK.

Daarnaast zorgt ook het Bouwbesluit voor het opleggen van beperkingen wanneer het gaat om wijzigingen aan het interieur van de woning. Daarbij moet u vooral denken aan de minimale afmetingen van ruimten en de deurbreedtes, maar ook aan de eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld ventilatie, vluchtwegen en daglichttoetreding. In veel situaties is het dus geen onwil van de ontwikkelaar/bouwer wanneer uw wensen worden afgewezen. Ook dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de woningen planmatig worden voorbereid en gebouwd.

Hieronder treft u nog een aantal voorbeelden aan van wijzigingen/aanpassingen die voor oplevering tijdens het bouwproces **niet** tot de mogelijkheden behoren.

- De positie van de meterkast en de standleiding en overige schachten/kokers kan niet gewijzigd of verplaatst worden. Dit geldt ook voor de kanalen en de plafond- en/of wandventielen van de mechanische ventilatie;
- Compleet of gedeeltelijk laten vervallen en verplaatsen van de installatie en/ of het mechanische ventilatiesysteem;
- Andere kleur schilderwerk van de gevelkozijnen aan binnen en/of buitenzijde;
- Gevelwijzigingen (andere afmeting uit- of opbouwen, kozijnwijzigingen etc.), behalve de keuzes die reeds zijn opgenomen op de woonwensenlijst;
- Aircovoorzieningen en openhaarden en/of voorbereidingen daartoe;
- Het deels laten vervallen van tegelwerk in badkamer en/of toilet, behoudens het vloertegelwerk van het toilet;
- Afwerken van wanden en plafonds anders dan omschreven in de technische omschrijving;
- Het maken van een sparing t.b.v. de afzuiging van de keuken, dit ontregelt het ventilatiesysteem;
- Verplaatsen zonnepanelen;
- Verplaatsen afzuig/inblaas ventielen;
- Dichtzetten v-naden in de plafonds. Deze naden zijn bedoeld om krimp-scheurtjes, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren aan het zicht te onttrekken.
- Verplaatsen badkamers.

Alleen toegestaan met gelimiteerde SWK garantie, in verband met inregelen temperatuur, afzuiging, ventilatie en geluid:

- Vervallen van binnendeurkozijnen en binnendeuren.

Showroom voor de Keuken is Bruynzeel Keukens

Wij bieden de woning aan met een complete keuken incl. apparatuur, de aansluitpunten zijn opgenomen in de technische omschrijving. Bij Bruynzeel Keukens vindt u altijd een keuken die past bij uw leefsituatie, stijl en budget.

Kiest u een keuken uit de projectshowroom, dan wordt de aankoop van de keuken rechtstreeks door de keukenshowroom aan u gefactureerd.

De keukenshowroom geeft u ook een indicatie mee voor het aanpassen c.q. uitbreiding van de aansluitpunten voor de keuken. Deze kosten worden opgenomen op de meer- en minderwerklijst.

Kiest u voor een keuken bij een andere showroom dan de projectshowroom dan kunt u een offerte aanvragen bij de wooncoach voor het aanpassen van het leidingwerk. Wij hebben hiervoor tekeningen nodig met de maten waar het leidingwerk moet komen (ook de hoogte), welke aansluiting op een aparte groep moet komen en een bovenaanzicht van de keuken.

Voor coördinatiekosten brengen wij € 200,00 in rekening bovenop de offerteprijs.

Let op: MV-punten worden niet verplaatst

De keuken wordt altijd na oplevering geplaatst.



Extra groepen en aardlekschakelaars.

Nadat alle keuzes voor de nieuwe woning bekend zijn, zal Ballast Nedam bepalen hoeveel extra groepen en eventueel extra aardlekschakelaars er benodigd zijn. **Ballast Nedam behoudt zich het recht voor om deze extra kosten voor de groepen en/of aardlekschakelaar en uitbreiding naar krachtstroom in rekening te brengen via de meerwerklijst.**

Binnendeuren

Wij geven u in samenwerking met Svedex binnendeuren de mogelijkheid om uw woning nog meer aan uw eigen stijl en woonwensen aan te passen. Svedex is de leverancier van de standaard binnendeuren, -kozijnen en garnituur in uw woning. Optioneel wordt tijdens de bouw u de mogelijkheid geboden om een keuze te maken uit hun programma luxe stijldeuren, garnituren en/of kozijnen.



Trappen

Bij VIOS spreken we niet over een trap, maar over een meubel. Een multifunctioneel-verdiepingsmeubel. De trap is tenslotte een belangrijk onderdeel van uw huis. Bij binnenkomst is het vaak het eerste wat u ziet en een trap in de woonkamer bepaalt voor een groot gedeelte de sfeer. Net als met uw inrichting wilt u iets dat u mooi vindt, comfortabel voelt en bij u past. Want de trap geeft, net als een meubel, eigenheid aan uw huis. Maar wat past bij u? En wat past bij uw interieur? Vios is de leverancier van de standaard trappen in uw woning. Tijdens de bouw wordt de mogelijkheid geboden om een keuze te maken uit verschillende trapsoorten, bekleding en leuning. Laat u inspireren door VIOS Trapselect.

