



Informatiepakket
Procedure en kopersopties
6 woningen Zaandam

April 2020

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. COMMUNICATIE	4
2.1 CONTACTPERSOON	4
2.2 BRIEVEN.....	4
2.3 KIJKMIDDAG	5
2.4 SOCIAL MEDIA	5
3. PROCEDURE	6
3.1 STAPPENPLAN	6
3.2 OVERZICHT BESLISMOMENTEN	6
4. STANDAARD EN OPTIES	7
4.1 KEUKEN	7
4.2 SANITAIR.....	7
4.3 TEGELWERK	7
4.4 CASCO TOILET EN BADKAMER	7
4.5 VLOERVERWARMING	7
4.6 ALGEMENE VOORWAARDEN BIJ HET AANVRAGEN VAN OPTIES	8
4.7 AANVULLENDE VOORWAARDEN	8
4.8 VERZEKERING	9
5. KOPERS OPTIES	9
5.1 ALGEMENE INFORMATIE	9

1. Inleiding

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw woning in het plan "Westzijde-Zaankavels" te Zaandam. U heeft al veel keuzes moeten maken. De plattegrond van uw woning en de technische omschrijving die u heeft ontvangen, geven aan wat u gekocht heeft. Toch valt er nog één en ander te kiezen. De inrichting van uw woning bijvoorbeeld, het sanitair, de tegels, etc.

Deze keuzevrijheid heeft nogal wat consequenties voor de logistieke processen binnen het bouwproces. Ook de technische en constructieve eisen welke aan uw woning gesteld worden, vragen om enige regels en afspraken die van tevoren met elkaar worden vastgelegd. Gezien de voortgang van het bouwproces kunt u zich voorstellen dat wijzigingen, welke te maken hebben met het instorten van leidingen en voorzieningen tot een bepaald moment maar mogelijk zijn. De verwerking van deze wijzigingen op de tekeningen van uw woning moeten dus ruim voor aanvang van de bouw definitief zijn. In dat stadium zult u ook een handtekening onder uw definitieve keuzes moeten zetten en zijn wijzigingen niet meer mogelijk.

In dit informatiepakket geven wij u informatie over de procedure en een toelichting op de kopers opties. Daarnaast zijn ook de voorwaarden en deadlines beschreven die aan de keuzelijst zijn verbonden. Wanneer u dit boekje goed doorleest, weet u precies wie waar verantwoordelijk voor is.

2. Communicatie

Wanneer u een woning in het plan Westzijde-Zaankavels heeft gekocht kunt u verschillende brieven van ons verwachten. Hieronder hebben wij voor u inzichtelijk gemaakt wat u van ons kunt verwachten en met wie u wanneer contact heeft.

2.1 Contactpersoon

Uw kopersbegeleider voor dit project is n.t.b. De werkzaamheden van de kopersbegeleider bestaan voornamelijk uit:

- Het begeleiden van uw persoonlijke wensen op basis van de optielijst.
- Het beantwoorden van uw specifieke vragen.
- Het verzamelen en vastleggen van uw keuzes.
- Het beantwoorden van vragen voor en tijdens de uitvoeringsfase.

Contactgegevens

Op werkdagen tussen 9:00 en 16:00 uur bereikbaar
0226-312375 of Kopersbegeleiding@henselmans.nl

Correspondentieadres:

Henselmans Bouw en Ontwikkeling
Oostelijke Randweg 8
1723 LH Noord-Scharwoude

Wij hanteren een termijn van 2 werkdagen om te reageren op uw e-mails en brieven. Om u snel te kunnen helpen, is het van belang dat u duidelijk uw naam, projectnaam en bouwnummer op de keuzelijsten en overige correspondentie vermeldt. Wij verzoeken u vriendelijk een eventuele adreswijziging tijdens de bouw tijd door te geven aan uw kopersbegeleider.

Wij vragen u de door u gewenste keuzes via HOOMctrl aan ons door te geven. Standaard afwerking is ook een keuze dus wilt u helemaal geen gebruik maken van meerwerkopties dan vernemen wij dit ook graag schriftelijk van u.

2.2 Brieven

❖ **Hoera brief!**

Met deze brief laten wij u weten dat 70% van de woningen zijn verkocht en dat we een start gaan maken met de bouw. Tevens wordt u uitgenodigd voor het feestelijke moment van de eerste paal!

U ontvangt deze brief: per email
Wanneer: zodra 70% is verkocht.

❖ **Nieuwsbrief**

Met de nieuwsbrief houden we u op de hoogte van de status van de bouw. We laten u weten wat er de komende periode op de planning staat, beantwoorden veel gestelde vragen en geven u tips.

U ontvangt deze brief: per email
Wanneer: Iedere 1^e vrijdag van de maand, tenzij anders aangegeven in de eerste nieuwsbrief.

❖ **Opleverbrief**

Met de opleverbrief laten wij u weten op welke datum en welk tijdstip uw woning zal worden opgeleverd.

U ontvangt deze brief: per email
Wanneer: na het gereedkomen van de invoeringen van de nuts en minimaal 2 weken voor oplevering.

2.3 Kijkmiddag

Wij wijzen u erop, dat het betreden van de bouwplaats, anders dan hieronder beschreven, volgens de wet niet is toegestaan.

❖ **Kijk- en meet dag**

Tijdens de kijk- en meet dag krijgt u de gelegenheid om de bouwplaats te bezoeken, uw woning te betreden en eventuele vragen te stellen aan de vertegenwoordiger van Henselmans Bouw en Ontwikkeling. Ook uw kopersbegeleider zal aanwezig zijn.

U ontvangt deze uitnodiging: per email

Wanneer: zodra de binnenwanden zijn geplaatst.

2.4 Social media

Wij wijzen u erop dat er tijdens feestelijke momenten en de kijkmiddag foto's worden gemaakt die worden gebruikt voor onze sociale media kanalen en nieuwsbrieven. Mocht u het niet op prijs stellen herkenbaar in beeld te worden gebracht dan staat in de uitnodigingen aangegeven hoe u dit aan ons kenbaar kunt maken.

3. Procedure

3.1 Stappenplan

1. Afspraak met de kopersbegeleider

- De makelaar plant voor u een afspraak in bij de kopersbegeleider.
- U neemt de lijst met opties ter voorbereiding op het gesprek door.
- Tijdens de afspraak met de kopersbegeleider neemt u de lijst mee en worden de door u gekozen opties en bijbehorende procedures met u doorgenomen.
- Tijdens de afspraak met de kopersbegeleider geeft u aan of u een afspraak wilt maken bij de showroom van de keuken projectleverancier.

2. Afspraak Showroom keuken:

- Na de afspraak bij de kopersbegeleider wordt u uitgenodigd door de showroom van de projectleverancier van keukens.
- Naar aanleiding van uw afspraak bij de showroom ontvangt u van de projectleverancier een offerte en tekening van hetgeen u heeft besproken. Zijn er nog aanpassingen nodig, overleg dit dan tijdig met de projectleverancier.
- De tekening stuurt u ter controle naar de kopersbegeleider.
- Geeft de kopersbegeleider een akkoord op de tekening, dan kunt u de opdracht voor het uitvoeren van de door u gekozen opties geven d.m.v. het ondertekenen van de offerte.

3. Definitief maken meer- en minderwerk

- De kopersbegeleider controleert tot slot alle gekozen opties nog een laatste maal. Wanneer de kopersbegeleider de lijst heeft goedgekeurd ondertekent u de lijst en is uw meer en minderwerk definitief.
- De beslisdatum verstrijkt en aanpassingen zijn niet meer mogelijk.

3.2 Overzicht beslismomenten

Zoals u in de inleiding heeft kunnen lezen hebben uw keuzes consequenties voor de logistieke processen binnen het bouwproces. Uw keuzemogelijkheden zijn verdeeld in twee groepen. Ruwbouw en afbouw. Met afbouw bedoelen wij sanitair en tegelwerk keuzes en onder ruwbouw vallen alle overige opties.

Hieronder treft u een overzicht van alle belangrijke beslismomenten.

DATUM BESLISMOMENTEN KEUZE	
Dag-maand-jaar	Ruwbouw
Dag-maand-jaar	Ruwbouw

4. Standaard en opties

4.1 Keuken

De keuken wordt standaard casco opgeleverd. Uw woning wordt ter plaatse van de keuken standaard opgeleverd met de installatiepunten zoals aangegeven op de contracttekening en in de technische omschrijving. Een andere keuken indeling is bij deze woningen niet mogelijk. Voor oplevering van de woning wordt geen keuken geplaatst.

Omschrijving casco keuken:

- installatievoorzieningen afgedopt op standaard plaats
- elektrapunten afgemonteerd op standaard plaats
- ventilatieventielen op standaard plaats afgemonteerd
- dekvloer keuken geheel aangebracht
- wanden geheel behangklaar afgewerkt

4.2 Sanitair

Standaard sanitair

Uw woning wordt standaard voorzien van sanitair. Het standaard sanitair kunt u bekijken in de Selectielijst Sanitair.

Opties sanitair

Indien u van het standaard sanitair wilt afwijken, kunt u sanitair van uw keuze uit de Selectielijst Sanitair uitzoeken.

4.3 Tegelwerk

Standaard tegelwerk

Uw woning wordt standaard voorzien van het omschreven tegelwerk. Het tegelwerk kunt u bekijken op monsterborden bij de makelaar en kopersbegeleider.

Opties tegelwerk

Indien u van het standaard tegelwerk wilt afwijken, kunt u de tegels van uw keuze uit de Selectielijst Tegels uitzoeken.

4.4 Casco toilet en badkamer

Het is mogelijk uw toilet en badkamer casco op te laten leveren.

Omschrijving casco toilet en badkamer:

- Wand en vloertegelwerk komt te vervallen
- Sanitair komt te vervallen
- Sputwerk op de wanden komt te vervallen
- Plafond wordt standaard voorzien van spuitwerk
- De installaties worden op de standaard posities afgedopt
- Standaard elektra wordt aangebracht.

U plaatst na oplevering in eigen beheer het sanitair, tegelwerk en afwerkvloer conform de daarvoor gestelde eisen en regelgeving. Alle garanties op de installaties en waterdichtheid komen hiermee te vervallen. Herkeuringskosten zijn voor rekening koper. Voor deze optie dient u de "Aanvullende overeenkomst gelimiteerde regeling" van het Woningborg te ondertekenen.

4.5 Vloerverwarming

In uw woning wordt vloerverwarming toegepast (zie technische omschrijving voor de plaats). Hierbij is het belangrijk rekening te houden met het volgende (bron: Vereniging EigenHuis):

- Het is belangrijk om bij vloerverwarming een vloerafwerking te kiezen die niet goed isoleert. Dit kan namelijk de werking van de vloerverwarming tegengaan. De isolatiewaarde van materialen wordt uitgedrukt in de R-waarde. Het advies is om bij vloerverwarming als hoofdverwarming te kiezen voor een R-waarde van maximaal 0,13 (m²*K)/W, en bij vloerverwarming als bijverwarming voor een R-waarde van maximaal 0,15 (m²*K)/W.
- Het is belangrijk dat de vloerafwerking geschikt is voor gebruik van vloerverwarming. Dit geldt ook voor houten vloeren of tapijt. In de productinformatie dient dit aangegeven te zijn.

4.6 Algemene voorwaarden bij het aanvragen van opties

- Alleen de projectleverancier is verantwoordelijke voor de door haar uitgebrachte offertes en uitgevoerde werkzaamheden.
- Opdrachten inzake opties worden pas in uitvoering genomen na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst en nadat de door u getekende offerte, aangaande uw gekozen opties/wensen, door de kopersbegeleider zijn ontvangen. Dit dient plaats te vinden vóór de sluitingsdatum.
- U kunt een optie aanvraag slechts éénmaal indienen. In behandeling genomen aanvragen kunnen alleen nog worden gewijzigd in overleg met de kopersbegeleider en de aannemer en indien de sluitingsdatum nog niet is verstreken.
- Bij wijzigingen na de ingediende aanvraag worden administratiekosten namens de kopersbegeleider en de aannemer in rekening gebracht. Deze administratiekosten bedragen € 250,--. Dit is exclusief de kosten van de wijzigingen.
- Een optie aanvraag zal niet gehonoreerd worden indien de bouw of de voorbereiding daartoe vertraging op zal lopen. Dit is ter beoordeling van de aannemer.
- De optielijsten dienen, voor akkoord ondertekend, voor de aangegeven sluitingsdatum bij de kopersbegeleider binnen te zijn! De woning wordt anders standaard uitgevoerd.
- Bouwkundige aanpassingen, buiten de standaard opties, die van invloed zijn op andere woningen in het project zijn niet mogelijk. Dit geldt eveneens voor aanpassingen aan de gevel, dak en de constructies.
- Indien u van een geaccepteerde offerte bij nader inzien geen gebruik maakt, zijn wij genooddaakt alle gemaakte kosten (aannemer, eventuele onderaannemers, architect en kopersbegeleider) in rekening te brengen.
- Indien de koop- / aannemingsovereenkomst ontbonden wordt, wordt het meerwerk waarvoor reeds opdracht is verstrekt, geheel in rekening gebracht.
- De volgende regeling is van kracht: direct bij opdracht betaalt u 25% van de totaalsom. De resterende 75% betaalt u bij gereedkomen van de meerwerk opties. Deze moet wel betaald zijn voordat de woning opgeleverd wordt.
- De opties berekenen wij met een vaste prijs, een eenheidsprijs. Zo ziet u van tevoren precies waar u aan toe bent. Bij alle meer- en minderwerk prijzen die in dit overzicht genoemd worden, is 21% BTW inbegrepen. Wanneer het BTW percentage tijdens de bouw wijzigt, berekent de ondernemer dit aan u door.
- Over het meerwerk wordt een vaste aannemersprovisie gerekend van 10%.
- Als in de optielijst verwezen wordt naar de 'tekening / plattegrond', doelen wij op de contracttekeningen of de bijlagen van de USB-stick.

4.7 Aanvullende voorwaarden

- Omdat uw woning installatietechnisch niet compleet wordt opgeleverd, wordt uw woning door onze waarborginstallateur in die staat gekeurd en gereed gemeld bij de nutsbedrijven.
- Aanpassingen aan de installaties mogen pas na de oplevering plaatsvinden en dienen door een waarborginstallateur te geschieden. Eventuele keuringskosten zijn voor uw rekening.
- De verkrijger is er mee bekend dat de ondernemer de persoonsgegevens van de verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader

van de realisatie van de woning door ondernemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door ondernemer zullen worden ingeschakeld. Een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming

- Het betreden van het bouwterrein volgens de wet **niet toegestaan**. De aannemer is verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats. U wordt middels open dagen in de gelegenheid gesteld uw woning te bekijken. (zie paragraaf 4.3)

4.8 Verzekering

Wij wijzen u erop dat uw woning tot aan de oplevering door Henselmans Bouw & Ontwikkeling is verzekerd. Na de oplevering van uw woning, dient uw eigen opstal- en inboedelverzekering in te gaan.

5. Kopers opties

5.1 Algemene informatie

U ontvangt de kopers opties van Henselmans Bouw & Ontwikkeling.

Wij proberen u zoveel mogelijk tegemoet te komen met de beschreven procedures voor: keukens, sanitair, tegelwerk, toilet, badkamer en vloerverwarming. Echter is het voor Henselmans Bouw & Ontwikkeling van belang dat uw wensen uitvoerbaar zijn tijdens het project. Veel van uw keuzes moeten al bekend zijn voordat de bouw van uw woning begint. Dit heeft te maken met de voorbereiding en levertijden van materialen. Wij vragen u dan ook om te beslissen vóór de uiterste beslisdatum. Na deze datum kunnen wij de betreffende keuzes niet meer doorvoeren omdat dit nadelige invloeden kan hebben op het bouwproces van uw woning. Wij rekenen op uw begrip.

De uiterste beslismomenten worden per fase bepaald:

- Ruwbouw
- Afbouw

U kunt de uiterste beslisdata vinden in paragraaf **3.3 Overzicht beslismomenten**.