



WORLD  
FOOD  
CENTER

18-07-2022

# De Gelderse Stadstuin fase 2

Wegwijzer bij aankoop



# INHOUD

<b>1) Inleiding</b>	<b>4</b>		
<b>2) Van Wijnen</b>	<b>5</b>		
2.1 Participanten	5		
2.2 Projecttoelichting	5		
2.3 Projectorganisatie	5		
<b>3) Overeenkomsten</b>	<b>5</b>		
3.1 Koop- en aannemingsovereenkomst	5		
3.2 Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst	5		
3.3 Inhoud overeenkomsten	5		
3.4 Notariële overdracht	6		
<b>4) Betalingen</b>	<b>6</b>		
4.1 Aannemingsovereenkomst	6		
4.2 Koopovereenkomst	6		
4.3 Hypotheekrente	6		
4.4 Meer- en minderwerk Van Wijnen	6		
<b>5) Kopersbegeleiding &amp; HoomCTRL</b>	<b>6</b>		
5.1 Tijdelijke verhuizing	7		
<b>6) Meer- en minderwerk</b>	<b>7</b>		
6.1 Optiekeuzegesprek	7		
6.2 Sluitingsdatum	7		
6.3 Opdrachtbevestiging meerwerkopties	8		
6.4 Individuele wensen	8		
6.5 Extra PV-paneel / PV-panelen i.v.m. gekozen meer- en minderwerk	8		
6.6 Vergroten vermogen waterpomp en uitbreiden meterkast	8		
<b>7) Showrooms</b>	<b>8</b>		
7.1 Standaard sanitair	9		
7.2 Individuele keuze sanitair	9		
7.3 Vervallen van sanitair	9		
		7.4 Standaard tegelwerk	9
		7.5 Individuele keuze tegelwerk Woonwinkel	9
		7.6 Keuken via de projectshowroom	9
		7.7 Keuken door derden	9
		7.8 Binnendeuren, kozijnen en deurgarnituur	10
		7.9 Trappen	10
		<b>8) Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling</b>	<b>10</b>
		<b>9) Algemene regelgeving meer- en minderwerk</b>	<b>10</b>
		<b>10) Bouwtijd</b>	<b>10</b>
		<b>11) Bouwplaats bezoek</b>	<b>10</b>
		<b>12) Oplevering</b>	<b>10</b>
		12.1 Oplevering / sleuteloverdracht	10
		12.2 Vereniging Eigen Huis	10
		12.3 Bankgarantie	10
		12.4 Schoonmaken	10
		12.5 Onderhoudsperiode	10
		12.6 Bouwvocht	11
		12.7 Verzekeren van de woning	11
		12.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)	11
		<b>13) Enquête</b>	<b>11</b>
		<b>14) Kavel en situatie</b>	<b>11</b>
		14.1 Kadaster	11
		14.2 Wateroverlast	11
		<b>15) Onderhoudsboek</b>	<b>11</b>
		<b>16) Energielabel</b>	<b>11</b>
		<b>17) Voorbehoud</b>	<b>11</b>
		17.1 Wijzigingen in/tijdens de bouw	11

# WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN EEN WONING

## 1. Inleiding

**U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in De Gelderse Stadstuin fase 2 te Ede. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.**

**Een woning kopen is een grote stap, deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze wegwijzer bij aankoop graag uit wat er formeel allemaal bij deze aankoop komt kijken. Er is getracht om binnen het budget en de beschikbare ruimte een optimaal afwerkingsniveau te bereiken. De verkoopprijzen zijn gebaseerd op het ´seriematig bouwen´ van woningen. Binnen dit proces hebben wij ruimte ingebouwd voor uw individuele woonwensen. Zo maakt u van uw huis een thuis. Daarom is er veel mogelijk op het gebied van aanpassingen en wijzigingen.**

**Heeft u na het lezen van de wegwijzer bij aankoop nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar.**





In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in de verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De aannemer bouwt de woningen conform de bepalingen en voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarbij is de aannemer verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van het SWK.

### 3.2 Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt digitaal plaats. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

Nadat koper, verkoper en aannemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt deze door de verkoper naar de notaris verzonden om de overdracht van "de grond" voor te bereiden.

De betalingen van de grond en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de grond bij de notaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich tot de levering van "de grond" aan u. De aannemer verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

### 3.3 Inhoud overeenkomsten

Hieronder wordt in het kort aangegeven wat er in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld:

#### Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dit betekent, inclusief o.a.:

- grondkosten;
- rente over de grondkosten tot vervallen opschortende voorwaarden;
- notarishonorarium voor de akte van levering;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeenteleges;
- omgevingsvergunning;
- kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- btw (21%).

## 2. Van Wijnen

U sluit een contract voor de bouw van uw woning af met Van Wijnen Arnhem B.V.. Van Wijnen is in 1907 begonnen met timmerwerk, daarna doorgegroeid tot bouwers en inmiddels uitgegroeid naar een bedrijf dat meer is dan dat. We helpen mens en maatschappij aan gebouwen die de kwaliteit van het wonen, werken, leren en leven verhogen. We ontwikkelen, bouwen, beheren en onderhouden. Dat doen we lokaal vanuit 24 locaties in Nederland, duurzaam en dichtbij de klant en leveranciers. Dat verbindt ons met mensen, we spreken de taal van opdrachtgevers en leveranciers. Onze omgang met mensen is open, eerlijk en direct. De lijnen zijn kort, onder elkaar en naar iedereen die met ons werkt. We zijn vakliefhebbers, we willen uitblinken in alles wat we doen. Bevlogen professionals die van elkaar willen leren en elkaar sterker maken. Omdat we trots willen zijn op het werk dat we doen. Samen bouwen aan ruimte voor een beter leven, dat is meer dan bouwen. Het is ons levenswerk.

### 2.1 Participanten

Het is belangrijk voor u om te weten wie er betrokken zijn bij de realisatie van uw woning. Hieronder treft u de partijen en hun adresgegevens aan.

#### Opdrachtgever

Naam: WFC Development B.V.

#### Aannemer

Naam: Van Wijnen Deventer B.V.  
Adres: Van Oldenbarneveldtstraat 117  
Postcode/plaats: 6802 EC Arnhem  
Internet: www.vanwijnen.nl

#### Inlichtingen en verkoop

Naam: Domicilie Makelaars  
Contactpersoon: Christiaan de Boer  
Telefoon: 0318 – 69 35 02  
E-mail: nieuwbouw@domicilie.nl

Naam: Movesby Marga  
Contactpersoon: Marga Heutink  
Telefoon: 030 - 799 7173  
E-mail: welkom@movesby.nl

#### Woonwinkel Van Wijnen

Naam: Woonwinkel Van Wijnen  
Adres: Schoepenweg 35  
Postcode/ plaats: 8243 PX Lelystad

### 2.2 Projecttoelichting

Dat De Gelderse Stadstuin een unieke plek is om te wonen, is één ding dat zeker is. Op deze groene locatie aan de rand van de Veluwe en met een rijke militaire historie, spelen voedsel en natuur een belangrijke rol. De Gelderse Stadstuin fase 2 wordt een ruim opgezette wijk dat bestaat uit 30 woningen in diverse typen en groottes

### 2.3 Projectorganisatie

De Gelderse Stadstuin fase 2 is een ontwikkeling van WFC Development B.V. (verkoper) en Van Wijnen Arnhem B.V. (aannemer). Wanneer u besluit om tot aankoop van de woning over te gaan sluit u een koopovereenkomst met WFC Development B.V. Voor de bouw van uw woning sluit u een aannemingsovereenkomst met Van Wijnen Arnhem B.V.

## 3. Overeenkomsten

### 3.1 Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper en de aannemer geregeld. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de aannemer.



Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf vervallen opschortende voorwaarde tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- Entree- en abonnementskosten van tv, telefoon en/of data;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekofferte;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

#### Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam (V.O.N.). Dit betekent, inclusief o.a.:

- bouwkosten;
- ontwikkelkosten;
- kosten van het SWK;
- kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI);
- btw (21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- kosten van kopers meer- en minderwerk;
- entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

#### 3.4 Notariële overdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom. De 'akte van levering' wordt getekend bij de notaris en dat kan als:

- eventuele ontbindende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer kunnen worden ingeroepen;

- eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst zijn vervuld; en
- de notaris, indien van toepassing, van uw bank de opdracht heeft ontvangen om een hypotheekakte op te stellen.

Let op: houdt rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan o.a. de volgende posten vermeld:

- grondkosten;
- eventuele rente over de grondkosten;
- eventuele vervallen bouwtermijnen;
- eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- de akte van levering/vestiging;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, dient het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit minstens gelijk te zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen met eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan vermeld.

## 4) Betalingen

### 4.1 Aannemingsovereenkomst

In de aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u per e-mail een factuur met het verschuldigde bedrag. Een voor akkoord verklaarde factuur dient u door te sturen naar uw hypotheekverstrekker. Wij raden u aan deze factuur te bewaren voor uw eigen administratie.

Uw hypotheekverstrekker dient vervolgens te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan de verkoper. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal er rente in rekening worden gebracht. (Deze bepaling is ook vastgelegd in de aannemingsovereenkomst). Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan de aannemer hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Indien deze verplichtingen niet zijn voldaan vindt er geen sleuteloverdracht plaats.

### 4.2 Koopovereenkomst

De betaling van de grond vindt plaats bij notarieel transport.



### 4.3 Hypotheekrente

Vanaf het moment dat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente.

### 4.4 Meer- en minderwerk Van Wijnen

Alle bedragen zoals vermeld in de optiekeuzelijst zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de standaard woning. Dit geldt ook voor de bedragen welke worden afgegeven voor uw individuele wensen. De meer- en minderwerkopdrachten factureren wij aan u op basis van 25% bij opdracht en 75% bij de laatste bouwtermijn, dit staat ook vermeld in uw aannemingsovereenkomst. Indien uw opdracht leidt tot restitutie, wordt het gehele bedrag verrekend bij de laatste bouwtermijn.

## 5) Kopersbegeleiding & HOOMCTRL

Tijdens de aankoop van uw woning heeft u contact met de makelaar en vindt u alle informatie over de woning in uw Mijn Eigen Huis omgeving van WFCD. Na de koop van uw woning, zowel voor als tijdens de bouw, heeft u voornamelijk contact met de kopersbegeleider van Van Wijnen.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder meer:

- het begeleiden van uw persoonlijke wensen op basis van de optiekeuzelijst door o.a. een persoonlijk gesprek en het kopersportaal HOOMCTRL;
- het beantwoorden van uw specifieke vragen van bouwtechnische aard;
- het vastleggen van de keuzes die door u worden opgegeven;
- de door u opgegeven keuzes geschikt maken voor uitvoering;
- het beantwoorden van vragen of opmerkingen gedurende de uitvoeringsperiode;
- informeren over de voortgang tijdens de bouwperiode.

Het contact met uw kopersbegeleider verloopt grotendeels via het online kopersportaal HOOMCTRL. De inlogcode hiervoor ontvangt u van uw kopersbegeleider. Dit kopersportaal is tevens uw digitale woningdossier. Via HOOMCTRL kunt u uw meer- en minderwerk doorgeven en bevestigen,



berichten sturen naar uw kopersbegeleider en contact zoeken met uw burens. Daarnaast vindt u er de meest gestelde vragen, de projectagenda (welke steeds aangevuld zal worden), projectfoto's, tips met betrekking tot het meer- en minderwerk en algemene informatie. Wij adviseren u deze tips goed door te lezen, wellicht kunnen deze tips u helpen bij het maken van bepaalde keuzes voor uw woning. Naast deze zaken plaatst de kopersbegeleider in uw woningdossier ook regelmatig updates via nieuwsbrieven over de bouw en informatie over kijkmomenten op de bouwplaats.

### 5.1 Tijdelijke verhuizing

Indien u tijdens het koop- en bouwproces (tijdelijk) verhuist, verzoeken wij u dit zo spoedig mogelijk via HOOMCTRL door te geven aan uw kopersbegeleider. Zo kunnen wij u te allen tijde bereiken en loopt het proces geen vertraging op.

## 6) Meer- en minderwerk

### 6.1 Optiekeuzegesprek

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst bij de makelaar heeft ondertekend en voordat u in uw online woningdossier aan de slag gaat vindt er een persoonlijk gesprek plaats in de showroom van Van Wijnen in Lelystad. Hiervoor wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd.

Om de woning zo veel mogelijk aan te passen aan uw persoonlijke wensen stellen we u in de gelegenheid om te kiezen uit een lijst met meer- en minderwerk: de optiekeuzelijst<sup>1</sup>. Aan de hand van dit document en de verkooptekening kunt u het gesprek met uw kopersbegeleider goed voorbereiden en tijdens het gesprek vlot aangeven van welke opties u gebruikt wenst te maken.

Samen met de kopersbegeleider neemt u vervolgens in de showroom van Van Wijnen, aan de hand van de optiekeuzelijst, de diverse opties door. Ook bekijkt u het standaard tegelwerk en sanitair en kunt u eventueel een keuze maken uit de aanwezige alternatieven. De kopersbegeleider zal u verder informeren over het vervolgetraject en HOOMCTRL.

Na het optiekeuzegesprek waarin u uw gewenste opties heeft bepaald, verwerkt uw kopersbegeleider dit in HOOMCTRL. Uw kopersbegeleider tekent tevens uw opties uit op uw individuele optietekening die na het gesprek ook wordt geplaatst op HOOMCTRL. Zo kunt u thuis op uw gemak nogmaals de gemaakte keuzes met bijbehorende optietekening bekijken en deze vervolgens bevestigen. Eventuele wijzigingen of aanvullingen kunt u nog via HOOMCTRL tot sluitingsdatum doorgeven aan uw kopersbegeleider. Zo past u uw woning aan naar uw eigen woonwensen.

Wij verzoeken u vriendelijk om uw vragen via HOOMCTRL kenbaar te maken. Op deze manier blijft onze communicatie gebundeld en liggen gemaakte afspraken automatisch schriftelijk vast.

<sup>1</sup> De optiekeuzelijst is door ons met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die ons door de betrokken partijen ter beschikking zijn gesteld. Van Wijnen Noord B.V. en de aannemer behouden zich het recht voor om in beperkte mate, met behoud van kwaliteit, af te wijken van het in de meer- en minderwerklijst gestelde, indien en voor zover dit noodzakelijk is.

### 6.2 Sluitingsdatum

In verband met de voorbereiding en de voortgang van de bouwwerkzaamheden is het van belang dat wij zo spoedig mogelijk, uiterlijk op de sluitingsdatum, uw gewenste meer- en minderwerkopties ontvangen. Als de woning wordt gekocht tijdens de bouwwerkzaamheden is de kans groot dat bepaalde opties om bouwkundige en constructieve redenen niet meer mogelijk zijn.

De sluitingsdata worden door de aannemer vastgesteld en zijn bedoeld om de door u gekozen opties tijdig bij de aannemer en bij zijn leveranciers te kunnen verwerken. Na de sluitingsdata wordt al het meer- en minderwerk verwerkt en aan de bouwmaatschappij overgedragen. Het verwerken en de overdracht van gegevens dient zeer secuur te gebeuren en vereist veel tijd. Soms zijn er verzoeken om na de sluitingsdatum wijzigingen door te voeren of extra meerwerk uit te laten voeren. Dit is niet mogelijk omdat veel opties ruwbouw afhankelijk zijn en dus al in uitvoering of besteld zijn. Maar ook niet-ruwbouw afhankelijke opties kunnen reeds zijn ingekocht en kunnen met deze reden niet worden geannuleerd/gewijzigd. Natuurlijk kunt u na de oplevering van uw woning zelf wijzigingen aanbrengen, u moet zich echter wel realiseren dat daarmee de aanspraken op (S.W.K.-)garanties kunnen komen te vervallen. Alleen de werkzaamheden die door Van Wijnen vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen binnen de garantiebepalingen volgens het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (S.W.K.).



## 8 6.3 Opdrachtbevestiging meerwerkopties

Nadat u alle gekozen opties met eventuele bijbehorende offerte(s) van de showroom heeft bevestigd in HOOMCTRL en de sluitingsdatum is verstreken, worden al uw wensen in één overzicht (de zogenoemde definitieve opdrachtbevestiging) bevestigd. Wij verzoeken u dan om de definitieve opdrachtbevestiging met bijbehorende individuele optietekening goed te controleren en binnen de gestelde termijn digitaal voor akkoord te ondertekenen via HOOMCTRL.

## 6.4 Individuele wensen

Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet voorkomen op de bijgeleverde optiekeuzelijst of in de showroom. Daarom bieden wij u de mogelijkheid individuele wensen tijdens het gesprek met de kopersbegeleider kenbaar te maken. Hoewel het de intentie is om met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle wensen te honoreren. Uw woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften, de garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen en de aanvullende overheidseisen. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij al opgenomen in de optiekeuzelijst) het weglaten c.q. wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, bijvoorbeeld:

- het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- het wijzigen van de betonwanden- en vloeren;
- het laten vervallen van de dekvloeren;
- het wijzigen van hang- en sluitwerk aan de buitenzijde van de woning;
- het verkleinen van bergruimten;
- het leveren en aanbrengen van openhaardkanalen en/of de voorbereidingen hiervan;
- het uitvoeren van extra meer- en minderwerk wat bouwvergunning plichtig is, met uitzondering van de door Van Wijnen aangevraagde aanpassingen;
- het wijzigen van het esthetische concept van het ontwerp;
- wijzigingen die leiden tot een woning die niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de overige van toepassing zijnde regelgevingen (met uitzondering van de in de lijst genoemde keuzes waarop een beperkte SWK garantie van toepassing is);
- wijzigingen die leiden tot het verstoren van de totale organisatie van het in uitvoering zijnde project en de bouwtijd;
- indelingswijzigingen op de verdieping anders dan aangeboden in optielijst;
- het verplaatsen, vergroten van badkamers en/of toilet anders dan aangeboden in de optielijst;
- het realiseren van een extra toilet en badkamer anders dan aangeboden in de optielijst;
- het verplaatsen van de keukenopstelling anders dan aangeboden in de optielijst;
- het wijzigen van de draagconstructies van de woningen;
- het wijzigen van de kleur van het binnen schilderwerk;
- het los of niet leveren van bouwmaterialen c.q. onderdelen (tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen, afwerkvloeren etc.) met uitzondering van de onderdelen welke in de optiekeuzelijst genoemd staan;
- het uitvoeren van werkzaamheden, door derden, vóór oplevering van de woning.



Uw aanvraag zal worden getoetst op de technische haalbaarheid, de toepassing in het bouwsysteem en de voortgang op de bouwplaats. Wanneer uitvoering mogelijk blijkt, worden de gehonoreerde wensen afgeprijsd en opgenomen in de opdrachtbevestiging.

## 6.5 Extra PV-paneel / PV-panelen i.v.m. gekozen meer- en minderwerk

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van nieuwe gebouwen. In plaats van de energieprestatie eisen uit te drukken in een EPC-waarde, komen de 'Bijna Energie Neutraal Gebouwd' (BENG) indicatoren ervoor in de plaats. De BENG indicatoren worden bepaald met de nieuw ontwikkelde NTA 8800 die als bepalingsmethode in plaats komt van NEN 7120. Doordat EPC vervangen wordt door BENG, komt de nadruk meer te liggen op het beperken van de energiebehoefte.

Om aan de BENG voorwaarden te voldoen, worden de woningen onder andere uitgevoerd met PV- panelen (zonnepanelen). Uw kopersbegeleider kan u informeren over het aantal standaard PV- panelen op uw woning.

Op de optiekeuzelijst worden opties aangeboden die invloed hebben op de energiebehoefte van de woning. Als u één of meerdere van deze opties kiest, kan het betekenen dat u één of meerdere extra PV- panelen dient af te nemen om aan de BENG eis te blijven voldoen. De kopersbegeleider zal u hierover informeren, inclusief de bijbehorende kosten, zodra u uw gewenste meerwerkopties bekend heeft gemaakt.

## 6.6 Vergroten vermogen warmtepomp en uitbreiden meterkast

Via de optiekeuzelijst kunt u uw woning verder aanpassen naar uw wensen. Door de gekozen opties kan het zijn dat de basis installatie van uw woning niet kan voorzien in de benodigde capaciteit. Hierdoor dienen bepaalde onderdelen van de installatie verzaamd of uitgebreid te worden. Op de optiekeuzelijst worden opties aangeboden waardoor het mogelijk is dat het vermogen van de warmtepomp aangepast dient te worden.

Wanneer er door de gekozen meerwerkopties extra elekdragroepen zijn gekozen, bijvoorbeeld in de keukenofferte, kan een extra aardlekschakelaar of een uitbreiding van de meterkast nodig zijn. In bepaalde gevallen komt het voor dat de huisaansluiting verzaamd dient te worden waarbij er een ander tarief voor het vastrecht geldt.

De kosten voor het aanpassen van de installatie zullen wij doorberekenen nadat de installateur dit aan ons heeft doorgegeven en dit kan na sluitingsdatum en ondertekenen van de opdrachtbevestiging van het meerwerk zijn.

## 7) Showrooms

Naast het standaard meer- en minderwerk bieden wij u de mogelijkheid bepaalde onderdelen in de showroom van Van Wijnen uit te zoeken. Tijdens uw bezoek aan de showroom kunt u een keuze maken uit het aanbod van sanitair en/of tegelwerk van Van Wijnen. In hetzelfde pand is Total Home Concept gevestigd, zij zijn de projectshowroom voor de keukens. Meer informatie hieromtrent treft u aan in de verkoopdocumentatie. De Van Wijnen showroom



en de keuken showroom van Total Home Concept zijn geopend van maandag t/m vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur.

### 7.1 Standaard sanitair

Uw woning is standaard voorzien van sanitair in de kleur wit. Een beschrijving van het standaard sanitair vindt u in de technische omschrijving. Op de verkooptekeningen van uw woning is aangegeven in welke ruimte dit sanitair wordt aangebracht.

### 7.2 Individuele keuze sanitair

Tijdens het bezoek aan de showroom in Lelystad kunt u zich laten informeren over mogelijkheden met betrekking tot alternatief sanitair. Wanneer u een andere keuze wenst dan de standaardopties, kunt u een keuze maken uit de alternatieven zoals opgesteld in de Van Wijnen Showroom. Hiervan ontvangt u vervolgens via Van Wijnen een offerte, inclusief eventuele installatietechnische en/of bouwkundige kosten of montagekosten. U kunt de bijkomende kosten beperken door de installatiepunten zoveel mogelijk op de standaard plaats te handhaven. Voor kleurverschillen in het sanitair, zeker bij verschillende merken en materialen, kan Van Wijnen niet verantwoordelijk worden gehouden.

### 7.3 Vervallen van sanitair

Als u geen standaard sanitair wenst en geen keuze kunt maken uit de alternatieven biedt de aannemer u de mogelijkheid om het sanitair te laten vervallen. U kiest dan voor de optie "casco badkamer" en/of "casco toilet". U ontvangt een minderprijs retour voor het vervallen standaard sanitair en tegelwerk. Deze minderprijs wordt in de opdrachtbevestiging verrekend. Het leidingwerk wordt in dat geval afgedopt op de standaard plaats en standaard hoogte opgeleverd. Een door u gekozen derde partij plaatst dan na oplevering het sanitair en dient ook rekening te houden met het wijzigen van het installatiewerk voor uw alternatieve sanitair.

#### Let op!

Indien u uw sanitair laat vervallen en de installatie afgedopt wordt opgeleverd, geldt het volgende: De drinkwaterinstallatie wordt door onze waarborginstallateur gekeurd en er wordt een meter aangevraagd voor een gedeeltelijke afgedopte drinkwaterinstallatie. Afhankelijk van het beleid van het waterleidingbedrijf wordt de meter geplaatst. U of derden dienen na plaatsing van het sanitair op eigen kosten een herkeuring en, indien niet aanwezig, de meter aan te vragen bij het waterleidingbedrijf. Afhankelijk van het waterleidingbedrijf kunnen de keuringskosten uiteenlopen van € 45,- tot € 115,- exclusief BTW. Een niet geplaatste meter geeft geen recht op restitutie van het bedrag dat daarvoor is opgenomen in de VON-prijs. Bovendien dient u rekening te houden met een gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling.

### 7.4 Standaard tegelwerk

Een beschrijving van de standaard wand- en vloertegels vindt u in de technische omschrijving. In deze technische omschrijving staat ook beschreven waar en tot welke hoogte dit tegelwerk wordt aangebracht. Wand- en vloertegels worden standaard niet- strokend aangebracht.

### 7.5 Individuele keuze tegelwerk Woonwinkel

Tijdens het bezoek aan de showroom in Lelystad kunt u zich laten informeren over mogelijkheden met betrekking tot alternatief tegelwerk. Wanneer u

een andere keuze wenst dan de standaardopties, kunt u een keuze maken uit de alternatieven zoals opgesteld in de Van Wijnen Showroom. Hiervan ontvangt u vervolgens via Van Wijnen een offerte. Voor kleurverschillen in het tegelwerk, zeker bij verschillende merken en materialen, kan Van Wijnen niet verantwoordelijk worden gehouden.

### 7.6 Keuken via de projectshowroom

Uw woning is standaard voorzien van een moderne keuken. WFC Development B.V. heeft Total Home Concept te Lelystad aangewezen als projectshowroom. Indien u een keuken afneemt via de projectshowroom ontvangt u van WFC Development B.V. een waardecertificaat conform onderstaand opgave.

- o Type rijwoningen: € 6.500,- incl. btw
- o Type drie- en vierkappers: € 10.000,- incl. btw
- o Type tweekappers: € 11.000,- incl. btw

Total Home Concept heeft voor uw woning een keuken uitgewerkt ter waarde van het bijbehorende waardecertificaat. Het door WFC Development B.V. ter beschikking gestelde waardecertificaat kunt u besteden aan de aankoop en montage van uw keuken bij Total Home Concept, exclusief het aanpassen en/of uitbreiden van de standaard installatiepunten. Wij verwijzen u hiervoor naar de brochure van Total Home Concept.

Uw woning is standaard voorzien van de installatiepunten volgens deze 0-tekening van Total Home Concept.

Naast de basisopstelling heeft Total Home Concept ook een keukenvoorstel uitgewerkt die hoort bij de optie "Leefkeuken". Dit is een voorstel waarbij Total Home Concept een gepaste opstelling voor de ruimte heeft ontworpen. Dit voorstel past niet binnen het bedrag van het waardecertificaat, de meerprijs wordt u indien u hiervan gebruik maakt in rekening gebracht door Total Home Concept.

Wij verzoeken u met het volgende rekening te houden: uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Een afzuigkap kan hier niet op aangesloten worden. U kunt wel kiezen voor een recirculerende afzuigkap. Er is geen voorziening voor een geveldoorvoer opgenomen. Dit wordt in het keuzetraject ook niet aangeboden. De reden hiervoor is dat een sparing in de gevel afbreuk doet aan de vereiste luchtdichtheid en behalen van de BENG-eis van uw woning.

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting. U kookt elektrisch. Hiervoor is als basis een Perilex kookgroep opgenomen, welke geschikt is voor een kookplaat met een aansluitwaarde van maximaal 7,36 kW. Indien u kiest om, naast de vaatwasser en oven, meer apparatuur met een aansluitwaarde tussen 1,2 kW en 3,68 kW in de keuken te plaatsen (bijvoorbeeld een quooker, een inbouwkoffiezetapparaat of een extra oven), dan is een extra stroomvoorziening op een aparte groep noodzakelijk. De afgedopte vuilwaterafvoer voor de spoelbak wordt vanuit de vloer tegen de achterwand (en dus niet in de wand) verwerkt. Een sifon met afvoervoorziening voor de vaatwasser wordt na oplevering door de projectkeukenleverancier geleverd en gemonteerd.

Total Home Concept  
Schoepenweg 35, 8243 PX Lelystad  
Telefoonnummer: 0320-211579  
E-mail: receptie@totalhomeconcept.nl

Indien u uw keuken koopt bij Total Home Concept dan:

- heeft u voordeel bij de korte lijnen tussen ons als bouwer en de projectleverancier;
- heeft u er voordeel bij dat uw keukenadviseur op de hoogte is van de opbouw van de woning en de basisinstallatie;
- verzorgt de projectleverancier in de uitvoeringsfase, in overleg met het uitvoeringsteam, zelf het inmeten van de keukenruimte voordat de keuken definitief wordt besteld. Hier heeft u geen omkijken naar;
- kunt u de afspraak van het optiekeuzegesprek direct combineren met een afspraak met Total Home Concept;
- wordt uw keuken na oplevering van uw woning geplaatst.

Na aankoop van een keuken maakt uw keukenadviseur een keukeninstallatietekening, afgestemd op de door u gekozen keuken. Daarna wordt de definitieve offerte voor het aanpassen en/of uitbreiden van de standaard keukeninstallatie aan u toegestuurd door Van Wijnen. De door u voor akkoord getekende offerte voor aanpassingen en/of uitbreiding van de installatiepunten wordt door Van Wijnen opgenomen in de opdrachtbevestiging van de gekozen meerwerk opties en derhalve ook door Van Wijnen gefactureerd

### 7.7 Keuken door derden

Kiest u ervoor om uw keuken niet via de projectshowroom af te nemen dan is er door WFC Development B.V. een stelpost opgenomen conform de opgave van paragraaf 7.6. Indien u uw keuken bij een andere keukenleverancier koopt dan de projectleverancier dan kunt u de stelpost innen via het meer- en minderwerk van Van Wijnen.

Indien u uw keuken bij een andere keukenleverancier koopt dan onze projectleverancier dan:

- worden alle standaard aansluitpunten gemaakt conform de 0-tekening van Total Home Concept;
- kunt u bij Van Wijnen een offerte aanvragen voor de aanpassing en/of uitbreiding van uw keukeninstallatie. U dient hiervoor de volgende stukken voor de sluitingsdatum bij uw kopersbegeleider aan te leveren:
  - o Digitale plattegrond tekening (niet handgetekend) met duidelijke breedtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren;
  - o aanzicht tekening(en) (digitaal) met duidelijke breedte- en hoogtemaatvoering en aanduidingen van de aansluitpunten, leidingen, afvoeren en de plaats van de schakelaars, wandcontactdozen etc.;
  - o duidelijke omschrijving van de aansluitpunten, leidingen en afvoeren onder vermelding van de elektra aansluitwaarden, leiding- en afvoerdiameters.
- kan uw eigen keukenleverancier de keukenruimte inmeten tijdens een door Van Wijnen vastgesteld kijkmoment;
- wordt uw keuken na oplevering van uw woning geplaatst.

**10** De voor akkoord getekende offerte voor aanpassingen van de installatiepunten wordt opgenomen in de opdrachtbevestiging van de gekozen meerwerk opties. Wij kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de volledigheid van de door u aangeleverde keukentekeningen. De maatvoering op uw keukentekeningen wordt in het werk vertaald als zijnde circa maten. Als u op de sluitingsdatum nog geen keuze heeft kunnen maken voor de keukens, dan wordt de ruimte met alle aansluitpunten opgeleverd conform de 0-tekeningen van Total Home Concept. In verband met het risico op beschadigingen wordt een keuken in alle gevallen na oplevering geleverd en geplaatst.

### 7.8 Binnendeuren, kozijnen en deurgarnituur

De binnendeuren, kozijnen en deurgarnituur die standaard in uw woning worden aangebracht staan omschreven in de technische omschrijving. Van Wijnen geeft u in samenwerking met Svedex de mogelijkheid om uw woning nog meer aan uw eigen stijl en woonwensen aan te passen. Via de onlinetool van Svedex die te bereiken is via HOOMCTRL kunt u op uw gemak de deuropakketten van Svedex bekijken. Aan de hand van de sfeerimpressies kiest u een woonstijl en type deur die bij u past. Uw definitieve bestelling wordt door Van Wijnen opgenomen in de opdrachtbevestiging van het gekozen meerwerk.

### 7.9 Trappen

De trappen die standaard in uw woning worden aangebracht staan omschreven in de technische omschrijving.

Van Wijnen geeft u in samenwerking met Vios trappen de mogelijkheid om uw woning nog meer aan uw eigen stijl en woonwensen aan te passen. Via de onlinetool van Vios die te bereiken is via HOOMCTRL kunt u op uw gemak de mogelijkheden bekijken. Aan de hand van de sfeerimpressies kiest u een woonstijl en type trap die bij u past.

Uw definitieve bestelling wordt door Van Wijnen opgenomen in de opdrachtbevestiging van het gekozen meerwerk.



### 8) Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling

Bij afwijking van bepaalde onderdelen van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling zal de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van kracht worden. Indien u het sanitair en/of tegelwerk wenst te laten vervallen, wordt het volgende ten aanzien van de Garantie- en Waarborgregeling van kracht: plaatsing van het sanitair is door u of in opdracht van u pas mogelijk na oplevering van de woning. U maakt dan gebruik van de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling. Dat wil zeggen de mogelijkheid om op onderdelen van de woning als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling af te wijken onder de voorwaarde dat de ter zake van deze onderdelen of daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling. Met het laten vervallen van het sanitair en/of tegelwerk ondertekent u bovenstaande. Wanneer u wel voor

oplevering het sanitair door onze leveranciers laat plaatsen, zijn de garanties van toepassing welke genoemd staan in de Garantie- en Waarborgregeling.

### 9) Algemene regelgeving meer- en minderwerk

- Indien de meer- en minderwerklijsten verschillen vertonen ten opzichte van de contractstukken gelden de contractstukken onverkort boven de tekeningen van het meer- en minderwerk.
- Houd u er rekening mee dat er soms op één tekening meerdere keuzemogelijkheden getekend zijn. De tekst in de meer- en minderwerklijst is echter bepalend voor de omschrijving van de keuzemogelijkheden, de tekeningen dienen slechts ter verduidelijking.
- Na het ondertekenen van de definitieve opdrachtbevestiging van de meer- en minderwerklijst zijn hierop, in verband met de voortgang op de bouwplaats, geen wijzigingen meer toegestaan.
- Ten gevolge van uw keuzes voor elektra-aansluitingen in de woning kan het mogelijk zijn dat er een extra hoofdschakelaar in de meterkast moet worden aangebracht. De noodzaak van het aanbrengen van een dergelijke extra hoofdschakelaar wordt door de installateur en in overleg met de aannemer bepaald. De kosten van een extra hoofdschakelaar zijn niet inbegrepen in de showroomoffertes en zullen separaat aan u geoffreerd worden.
- Indien u offertes van de showroom of van Van Wijnen Noord B.V. niet of niet tijdig ondertekent en retourneert, vervallen deze individuele wensen en wordt de woning op de desbetreffende punten conform standaard uitgevoerd.

### 10) Bouwtijd

Van uw kopersbegeleider ontvangt u een klantreis welke is opgesteld in samenspraak met de aannemer. In deze klantreis staat een globale opleveringsprognose van uw woning weergegeven. Het aantal werkbare dagen staat opgenomen in uw aannemingsovereenkomst. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen.

### 11) Bouwplaats bezoek

Van Wijnen heeft veiligheid op nummer 1 staan. Veiligheid op de bouwplaats is niet alleen voor de werknemers van belang maar ook voor de bezoekers. U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Van Wijnen heeft hier een eenduidig beleid in; kinderen zijn niet toegestaan op de bouwplaats en helmen + veiligheidsschoenen/laarzen zijn te allen tijde verplicht. Conform de Arboret- en regelgeving is van Wijnen verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van Van Wijnen. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Tijdens de bouwperiode worden er zogenaamde kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze momenten kunt u uw toekomstige woning bezichtigen, ruimtes inmeten en/of foto's maken.

### 12) Oplevering

In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn.

U ontvangt minimaal twee weken voor de oplevering de opleveringsbrief met de definitieve opleverdatum en informatie over de oplevering. Voor de definitieve oplevering vindt de zogenaamde voorschouw plaats. Eventueel geconstateerde punten kunnen dan gereed worden gemaakt voor de definitieve oplevering.

Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen.

Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover de aannemer voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe droomhuis in handen.

### 12.1 Oplevering / sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het Proces Verbaal van Oplevering. Deze punten worden zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden hersteld. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om door levertijden over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om te overwegen of u zich bij laat staan door een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen.



### 12.2 Vereniging Eigen Huis

Om gebruik te maken van de deskundigheid van Vereniging Eigen Huis dient u lid te zijn van Vereniging Eigen Huis. U kunt hen ook inschakelen om bij de oplevering van uw woning aanwezig te zijn. Voor nadere informatie verwijzen wij u graag naar [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl). Bellen kan ook: 033-450 77 50.

### 12.3 Bankgarantie

De aannemer draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie bij de notaris, in overeenstemming met 5% van de aanneemsom. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling van het arbitrage-instituut van SWK). Deze 5% komt pas ter beschikking van de aannemer als alle onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

### 12.4 Schoonmaken

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### 12.5 Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons onvolkomenheden melden, die zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. De aannemer zal de (verborgen) gebreken vervolgens beoordelen en waar nodig herstellen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na de oplevering eindigt de onderhoudstermijn en gaat de eerdergenoemde garantieperiode in.

### 12.6 Bouwvocht

Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming gelijkmatig op te stoken volgens het opstookprotocol. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden, en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vocht doorlatende behangsoort toe te passen. U kunt de ontwikkelaar of bouwer niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Het is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

### 12.7 Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de aannemer verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Die verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment draagt u zelf zorg voor de opstal- en inboedelverzekering van uw woning.

### 12.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Om extra zekerheid te kunnen geven, heeft Van Wijnen zich aangesloten bij het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Het SWK hanteert strenge selectienormen voordat een aannemer kan worden ingeschreven. Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid enzovoort.



Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het SWK wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder SWK-Garantie worden verkocht.

De aannemer is aanspreekpunt voor service en garantie. De aannemer hanteert voor haar projecten zeer hoge standaardnormen. Daarnaast worden eveneens de normen en eisen van het SWK in acht genomen. Het SWK maakt zich sterk voor uw belangen als koper. Zo heeft u dankzij het SWK bijvoorbeeld onder alle omstandigheden de absolute garantie dat uw woning wordt afgebouwd. Verder heeft het SWK een belangrijke taak als het gaat om de garantie op uw woning. Deze garantie wordt verstrekt door de aannemer, terwijl het SWK ervoor borg staat dat alle verplichtingen, die in de garantie zijn opgenomen ook daadwerkelijk worden nagekomen. Als koper heeft u dus altijd de volledige

zekerheid dat uw woning aan de strenge SWK-kwaliteitsnormen voldoet.

Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het SWK waarborgcertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het SWK, tevens is de verkoopdocumentatie opgesteld volgens de richtlijnen van het SWK.

Bij de aankoop van uw woning ontvangt u informatie van het SWK en tevens verwijzen wij u graag naar de website [www.swk.nl](http://www.swk.nl) voor actuele informatie.

### 13) Enquête

KCM 'klantbeleving in beeld' is een website om continu de klanttevredenheid te meten. Het doel is om de klantgerichtheid en de geleverde kwaliteit van de nieuwbouwwoning van Van Wijnen digitaal te meten en daarmee te verbeteren. U, als koper, wordt uitgenodigd om deel te nemen aan een enquête over Van Wijnen als bouwer van uw woning. De gegevens van de enquête worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld.

### 14) Kavel en situatie

#### 14.1 Kadaster

Na oplevering zal het Kadaster het definitieve inmeten van de kavel verzorgen. Afwijkingen (meer of minder) in afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

#### 14.2 Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin rekening met het volgende:

- zorg voor afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens of achterpad;
- het wel of niet aanbrengen van waterdichte/doorlatende bestrating;
- eventueel te nemen maatregelen in de grond;
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- neem hiervoor afdoende maatregelen.

Van Wijnen is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

### 15) Onderhoudsboek

Bij de oplevering van de woning ontvangt u via HOOMCTRL een digitaal onderhoudsboek, hierin staat onder meer:

- de te volgen werkwijze direct na de oplevering;
- aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van buitenschilderwerk (indien van toepassing);
- revisietekeningen van de technische installaties.

### 16) Energielabel

Conform het Bouwbesluit ontvangt u van ons een Energielabel A, welke is toegekend door de Rijksoverheid. Het opstellen van het energielabel is een gecertificeerd product. De certificatie-instelling kan een controleonderzoek uitvoeren. Indien hieraan door de opdrachtgever/ bewoner geen medewerking wordt verleend wordt het energielabel verwijderd uit het landelijke gegevensbestand van afgemelde energielabels.

### 17) Voorbehoud

Alle informatie in de verkoopstukken over het nieuwbouwplan is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artistimpressions in de verkoopbrochure geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer.

#### 17.1 Wijzigingen in/tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning.

Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, de architect of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid is dan prevaleert de uitvoering van de woning.

Het ontwikkelen van een bouwproject is een voortdurend proces. Naarmate dit proces vordert, vindt steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening is een momentopname. Er kunnen zich dan ook wijzigingen voordoen rond de situering van onder meer voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, aankleding en beplanting.

Project: World Food Center te Ede | De Gelderse Stadstuin fase 2

Aantal woningen: 30 woningen

Datum: 18 juli 2022

Omschrijving project

Deze wegwijzer bij aankoop heeft betrekking op het realiseren van 30 woningen. Het project bestaat uit:

Tweekappers | Bouwnummer 13 t/m 18

Driekapper | Bouwnummers 19 t/m 21

Vierkapper | Bouwnummers 9 t/m 12

Rijwoningen | Bouwnummers 1 t/m 8 en 22 t/m 30

Opdrachtgever

WFC Development B.V.

Realisatie

De woningen worden gebouwd door Van Wijnen Annhem B.V.

[www.nieuwbouw-world-food-center.nl](http://www.nieuwbouw-world-food-center.nl)