



MorgenWonen

BUURT 5 FASE 3 BERGEN OP ZOOM

KOPERSHANDLEIDING

04-03-2024 – versie 1.0



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	Pagina 3
2. KOPERSBEGELEIDING	Pagina 4
3. KEUZEMOGELIJKHEDEN	Pagina 5
4. BINNENAFWERKING	Pagina 6
5. INSTALLATIES	Pagina 8
6. COMMUNICATIE	Pagina 9
7. OVERIGE INFORMATIE	Pagina 11
8. STAPPENPLAN	Pagina 14

1. INLEIDING

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

We vinden het leuk jullie te verwelkomen als koper van het project [Buurt 5 fase 3, Bergen op Zoom](#). Een nieuwe woning is écht iets om naar uit te kijken, maar in deze periode komt er ook veel op u af.

Om u van een vliegende start van het proces te voorzien hebben we deze kopershandleiding samengesteld. In deze handleiding staan een aantal belangrijke onderwerpen welke betrekking hebben op het proces vanaf aankoop tot aan oplevering van uw nieuwe woning -ook wel het bouwproces genoemd- en onderwerpen die betrekking hebben op de standaard installatie en afwerking van uw woning. Daarnaast treft u informatie aan over de te volgen procedures betreffende de koperskeuzes die MorgenWonen u biedt om uw woning aan te passen.

Het bouwproces

In tegenstelling tot traditionele bouw is MorgenWonen een prefab bouwer. Dit houdt in dat diverse onderdelen in uw woning in fabrieken (onder geconditioneerde omstandigheden) worden gefabriceerd. Op die manier is het mogelijk om een hoogwaardig product binnen een korte bouwtijd te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan de prefab vloerelementen en de prefab gevels. Deze elementen worden gedurende de bouw kant en klaar op onze bouwlocatie aangeleverd en gemonteerd. Het voordeel van het prefab bouwsysteem is dat de woningen, vergeleken met de traditioneel gebouwde woningen, na een kortere bouwtijd aan u opgeleverd kunnen worden. Zo is uw woning binnen één dag gemonteerd en binnen enkele dagen na de montage wind- en waterdicht. Bij een traditionele bouwer kan dit proces maandenlang duren.

Aan het prefab bouwsysteem zijn ook regels verbonden. Er kan alleen worden gebouwd middels een strikte planning waar alle partijen zich aan dienen te houden. Aanvullende koperskeuzes die door u gewenst zijn om uw woning te personaliseren dienen daarom ver voor de start van de bouw bekend te zijn bij ons. Aanvragen voor individuele wensen, anders dan de door ons aangeboden opties, worden niet in behandeling genomen.

Om de communicatie eenduidig te houden is uw persoonlijke kopersbegeleider uw contactpersoon voor uw vragen tijdens het gehele proces; vanaf de koop van de woning tot aan de oplevering. Mocht u nog vragen hebben die niet beantwoord worden in deze handleiding, dan kunt u (nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend) te allen tijde contact opnemen met uw kopersbegeleider.

We raden u aan om deze handleiding en de diverse projectbestanden in de kopersmap volledig door te nemen, bij voorkeur voor de afspraak met de kopersbegeleider. U heeft dan een helder overzicht van het totale proces, zodat u goed voorbereid van start gaat en niet onnodig voor verrassingen komt te staan.

Wij wensen u een plezierig bouwproces toe en veel succes met het maken van uw persoonlijke keuzes met betrekking tot uw nieuwe woning.

2. KOPERSBEGELEIDING

Om alles in goede banen te leiden en de juiste verwachtingen te scheppen heeft u tijdens het hele (bouw)proces een vast aangespreekpunt bij MorgenWonen; de kopersbegeleider. U ontvangt op verschillende momenten informatie en documenten over uw nieuwe woning. Heeft u een vraag? Dan kunt u terecht bij uw kopersbegeleider.

Het 'kopersgesprek'

Bij het maken van de keuzes staat u er niet alleen voor. De kopersbegeleider staat u hierin bij. Na het tekenen van de (koop-)aannemingsovereenkomst neemt de kopersbegeleider contact op om een afspraak te maken voor een individueel gesprek en kennismaking (ook wel 'kopersgesprek' genoemd). Tijdens dit persoonlijke gesprek wordt het proces doorgenomen vanaf de aankoop van de woning tot aan de oplevering. De kopersbegeleider geeft aan uit welke stappen het bouwproject bestaat. Ook bespreken we de mogelijke koperskeuzes en kunnen de stalen van de koperskeuzes tijdens het kopersgesprek worden bekeken. Ook kunt u in dit gesprek alle overige vragen over de nieuwe woning stellen. Alle 'veelgestelde vragen' worden genoteerd en na de gesprekken worden de antwoorden met alle kopers gedeeld.

Wij adviseren u zich goed voor te bereiden op het persoonlijke kopersgesprek. Door een goede voorbereiding kan de beschikbare tijd optimaal benut worden. U kunt hierbij denken aan het vooraf bekijken van de documenten in uw verkoopmap en het noteren van eventuele vragen. Mocht er op dat moment geen antwoord beschikbaar zijn wordt de vraag intern uitgezet en een reactie later teruggekoppeld via de chatfunctie in het woningportaal.

Voorafgaand aan het kopersgesprek is het advies om onze modelwoning in Ede te bezoeken met onze huismakelaar Hans. Wanneer de woningen in verkoop gaan worden deze momenten via de makelaar aangeboden. Alle ins en outs van de woning worden dan behandeld. Ook uw (technische) vragen kunt u aan de makelaar stellen. Zie hoofdstuk 6, alinea 'modelwoning' voor meer informatie.

Online woningportaal op de projectwebsite

Voor de communicatie met uw kopersbegeleider wordt gebruik gemaakt van een online woningportaal op de projectwebsite. Na het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u een activatiemail, zodat u toegang krijgt tot het woningportaal. Let op: het kan meerdere dagen duren voordat de uitnodigingsmail voor het woningportaal wordt verstuurd. Alle informatie en documenten met betrekking tot uw woning kunt u hierop overzichtelijk terugvinden. Heel handig, alle informatie over uw woning op één centrale plek.

Tijdens de bouw wordt u geïnformeerd over de stand van de bouw middels nieuwsbrieven, die in het woningportaal worden geplaatst.

Via dit woningportaal kunt u (thuis) vanaf een computer of laptop een keuze maken uit de geboden opties (koperskeuzes). In de koperskeuzemodule kunt u de aangeboden koperkeuzes bekijken, tussentijds keuzes opslaan en vóór de sluitingsdatum definitief bevestigen. De ondertekende opdrachtbevestiging wordt opgenomen in uw dossier in het woningportaal.

Via de chatfunctie kunnen vragen gesteld worden en kunnen de antwoorden ook worden teruggelezen. Schriftelijke communicatie met de kopersadviseur geschiedt alleen via dit kopersportaal. Zo hebben u en uw kopersbegeleider op slechts één online locatie altijd alle en dezelfde correspondentie betreffende uw toekomstige woning bij de hand.

Wilt u liever telefonisch contact opnemen? Dan kunt u bellen naar het algemene telefoonnummer van MorgenWonen: **T. +31 (0)88-1866066**. Wanneer de kopersbegeleider op dat moment niet in de gelegenheid is om op te nemen, neemt de receptioniste uw boodschap aan en noteert uw contactgegevens. Zij laat vervolgens een terugbelverzoek achter.

3. KEUZEMOGELIJKHEDEN

Een belangrijk voordeel van een nieuwbouwwoning is dat u eventuele aanpassingen (koperskeuzes) in de woning al tijdens de bouw kunt laten meenemen.

Om alles in goede banen te leiden en te voldoen aan de juiste verwachtingen is er een procedure voor u opgesteld. U als koper, MorgenWonen, de co-makers, de installateurs en alle overige betrokken partijen werken met deze spelregels, zodat iedereen werkt aan hetzelfde gewenste, goede resultaat.

KOPERSKEUZELIJST

Uw woning is in de standaard situatie uitgebreid voorzien van alle benodigde installaties en afwerkingen. Als koper zult u door de aannemer in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Omdat de woningen worden gerealiseerd volgens een prefab bouwconcept zijn alle mogelijke meerwerkopties al verwerkt in de standaard koperskeuzelijst. De koperskeuzelijst geeft een overzicht van de standaard te kiezen exterieur- en interieuropties en de bijbehorende prijzen. Buiten de aangeboden opties in deze standaard keuzelijst (en eventuele interieurflyers) zijn geen individuele koperskeuzes mogelijk.

KEUKEN

STANDAARD KEUKEN

Uw woning wordt standaard voorzien van een keuken. Zie hiervoor de technische omschrijving en de brochure van Voortman keukens waarin de specificaties van de standaard keuken die opgenomen is in de V.O.N.-prijs van de woning is opgenomen. Op de verkoopplattegrond staat de positie van de keuken ingetekend.

In de brochure van Voortman keukens, welke is toegevoegd aan de verkoopmap, zijn alle mogelijke uitbreidingen en wijzigingen ten behoeve van de standaard woongereed keuken opgenomen. Tijdens het kopersgesprek zijn alle stalen aanwezig. Deze kunt u bekijken/fotograferen. In het woningportaal kunt u tot aan de sluitingsdatum uw keuze(s) doorgeven.

Het is niet mogelijk om bij Voortman keukens een keuken naar wens uit te zoeken of advies op maat te krijgen. Alleen de keuzes in de brochure van Voortman keukens behoren tot de mogelijkheden.

SANITAIRE RUIMTES

STANDAARD BADKAMER EN TOILET

De badkamer en het toilet worden voorzien van sanitair en tegelwerk op de vloer zoals omschreven in de technische omschrijving. Op de verkooptekening is de indeling van de badkamer en toiletruimte ingetekend.

De wanden en het plafond van de badkamer bestaan uit aluminium sandwichplaten met een kern van MDF: duurzaam en onderhoudsarm.

Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimtes 'casco', zonder sanitair en tegelwerk, op te laten leveren.

KOPERSKEUZES BADKAMER EN TOILET

In de flyer 'Koperskeuzes sanitaire ruimtes' welke is toegevoegd in de kopersmap zijn alle mogelijke uitbreidingen en/of wijzigingen voor het toilet en de badkamer opgenomen. Tijdens het kopersgesprek met de kopersbegeleider kunt u de desbetreffende stalen bekijken.

SLUITINGSDATUM

De sluitingsdatum is het uiterlijke moment tot wanneer de koperskeuzes definitief aan MorgenWonen kunnen worden doorgegeven. De sluitingsdatum van de koperskeuzes is voor dit project **nog niet bekend**, deze wordt te zijner tijd kenbaar gemaakt in het online woningportaal van uw woning.

De sluitingsdatum is gebaseerd op de geplande startdatum van de bouw. Rekening houdend met de bouwplanning en bijkomende voorbereidings- en verwerkingstijd is het noodzakelijk om een sluitingsdatum aan te houden. Ook onze onderaannemers houden rekening met deze datum. Het advies is dat u, nadat het kopersgesprek heeft plaats gevonden, de gewenste koperkeuzes alvast 'aanvinkt' in de koperkeuzemodule in uw woningportaal. Dit geeft u eventueel nog de tijd om iets te wijzigen voor dat de betreffende sluitingsdatum passeert. Na de sluitingsdatum worden geen wijzigingen meer verwerkt of in behandeling genomen. Het is dus van belang dat alles voor die tijd definitief is bevestigd in de koperskeuzemodule.

Als de kopersbegeleider de ondertekende opdrachtbevestiging van de koperkeuzes heeft ontvangen, heeft MorgenWonen van u opdracht gekregen om de gewenste opties uit te voeren. Na de sluitingsdatum worden de gekozen koperskeuzes direct doorgezet naar de desbetreffende co-makers en in productie genomen.

Wanneer u geen aanvullende koperkeuzes voor de sluitingsdatum bevestigt, wordt uw woning conform de technische omschrijving uitgevoerd. Met het maken van uw keuzes is het dus niet nodig om te wachten tot de sluitingsdatum. Wanneer voor u de gewenste koperkeuzes bekend zijn, kunnen deze al eerder bevestigd worden.

OPDRACHTBEVESTIGING

Na het doorgeven van de koperskeuzes staat er een 'opdrachtbevestiging' (ook wel 'meerwerkovereenkomst' genoemd) van de doorgegeven koperskeuzes in uw woningportaal. Het is belangrijk dat u de opdrachtbevestiging aan de hand van de doorgegeven koperskeuzes goed controleert en eventuele onjuistheden tijdig aan uw kopersbegeleider doorgeeft. Alleen de koperkeuzes die in de opdrachtbevestiging zijn verwerkt, worden in de uitvoering meegenomen. De gemaakte keuzes worden vervolgens verwerkt in een (aangepaste) woningspecifieke technische omschrijving.

4. BINNENAFWERKING

WAND- EN PLAFONDAFWERKING

De wanden en plafonds worden volgens de technische omschrijving opgeleverd. De betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk (voorzien van een korrelstructuur). De V-naden tussen de vloerplaten blijven zichtbaar in het plafond. De wanden worden behangklaar* opgeleverd. De V-naden tussen de wandpanelen (binnenwanden) blijven zichtbaar. De wandpanelen zijn 1 meter breed. In het geval van een uitbouw, blijft de V-naad in de betonwanden zichtbaar.

* Bij een *behangklare* oplevering, is de wand geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit)pleisters met korrelgrootte van 1 t/m 3 mm. Oneffenheden zijn hierbij toegestaan. Bij oneffenheden moet u denken aan bultjes, putjes en ruwe plekken op de muur. Om die reden is het niet geschikt om hier direct overheen te schilderen of om standaard behang aan te brengen.

Een veel voorkomende wens is om de betonwanden na oplevering glad af te werken. Door droging, krimp en constructieve zetting van de verschillende bouwdeelen ontstaat er bijna altijd (lichte) scheurvorming. Wij adviseren om eerst het vocht in de woning te laten verdampen en vervolgens de wand af te werken naar keuze. Laat u hierover ook adviseren door uw stoffeerder, stukadoor en/of schilder. Het advies is om dit pas een half jaar tot een jaar na oplevering te doen, wanneer er geen bouwvocht meer in de woning aanwezig is.

VLOERAFWERKING

De prefab betonvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4. De naden tussen de vloerdelen worden na de montage dichtgezet en vlak geschuurd.

Bij de dikte van het vloerafwerkingspakket dient rekening gehouden te worden met een maximum beschikbare hoogte van circa 25 mm ter plaatse van de deuren, wanneer uw woning bij oplevering niet is voorzien van vloerbekleding. Houdt u ook rekening met de ruimte die er tussen de onderzijde van de binnendeuren en bovenkant van de vloerafwerking overblijft. Deze ruimte zal tenminste 5 mm moeten bedragen. Deze ruimte is bedoeld voor de ventilatie van alle vertrekken. De luchtcirculatie dient gewaarborgd te blijven (in een situatie wanneer deuren gesloten zijn). De 'spleet' die onder de deur overblijft maakt circulatie mogelijk voor een gezond binnenklimaat.

Wanneer de woning 'Woongereed' wordt opgeleverd, worden de betonvloeren voorzien van Klik PVC op de begane grond en 1^e verdieping en -indien van toepassing- tapijt op de tweede verdieping.

PLINTEN

Uw woning wordt standaard voorzien van vloerplinten, ook wanneer de woning bouwgereed (zonder vloerafwerking) wordt opgeleverd. Breng, indien van toepassing, je eigen woningstofeerder hiervan op de hoogte. De plinten kunnen, indien gewenst, na oplevering in eigen beheer worden verwijderd om deze na het aanbrengen van de wandafwerking en het leggen van de vloerbekleding weer tegen de wand te bevestigen.

TRAPBEKLEDING

De (dichte) betonnen trappen vormen samen met de leidingschacht één bouwelement. Deze unit is als één geheel in de woning opgenomen. De stijve trapconstructie zonder houten onderdelen resulteert in geluidloze trappen.

Wanneer uw woning 'Woongereed' wordt opgeleverd, wordt de trap standaard voorzien van tapijt. Een ander type trapbekleding wordt niet aangeboden.

Wanneer uw woning 'Bouwgereed' wordt opgeleverd, vraag uw kopersbegeleider dan naar de technische tekening van de trap(pen) voor de stofeerder die de trappen na oplevering gaat bekleden.

ELEKTRA

De woning wordt uitgerust met diverse elektrische voorzieningen. Deze voorzieningen zijn weergegeven op de verkooptekening (plattegronden). Zo bevinden zich in elke ruimte stopcontacten en plafondlichtpunten met schakelaars. De woning is niet voorzien van loze leidingen.

Het is niet mogelijk om tijdens de bouw de elektra voorzieningen uit te breiden of te verplaatsen. Standaard worden de MorgenWonen-woningen voorzien van meer wandcontactdozen dan standaard wordt vereist.

BINNENDEUREN, -KOZIJNEN EN GARNITUUR

De binnendeuren worden, zoals omschreven in de technische omschrijving, standaard voorzien van een stalen kozijn, een vlakke opdek binnendeur en deurkrukken met ronde rozetten. Hierin worden geen keuzes aangeboden.

5. INSTALLATIES

De woningen van MorgenWonen zijn ontworpen om op een zuinige manier met energie om te kunnen gaan. Wat de woningen van MorgenWonen zo duurzaam maakt, zijn de installaties in combinatie met de hoogwaardig geïsoleerde luchtdichte schil (gevels, kozijnen, wanden, vloer en dak). De schil zorgt voor een beperkte warmtevraag, omdat de warmte minder snel verloren gaat. De kunststof kozijnen zijn uitgevoerd met triple glas. De begane grond vloer, het dak en de buitenmuren zijn luchtdicht én hoogwaardig geïsoleerd. U heeft dus relatief weinig energie nodig om uw woning warm te houden. De energie die u nog wel gebruikt, voor ruimteverwarming, warm tapwater, ventilatie en (huishoudelijke) apparaten, wordt op een duurzame manier opgewekt door de zonnepanelen op het dak (de PV-installatie). Als er ongeveer net zo veel wordt opgewekt als dat er wordt verbruikt, heeft u een energierekening aan het eind van het jaar van circa nul euro. Bovendien heeft de woning geen gasaansluiting, 'all electric' dus!

WARMTEPOMP

Uw woning is voorzien van een lucht-warmtepomp. In tegenstelling tot een gas gestookte verwarming gebruikt een lucht-warmtepomp de warmte energie beschikbaar in de buitenlucht om de woning te verwarmen, middels elektriciteit. De buitenlucht rondom de woning bevat warmte die weer gebruikt wordt om het tapwater en het water voor de vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping te verwarmen. De luchtwarmtepomp haalt de warmte uit de lucht en waardeert dit op naar een bruikbaar niveau. De warmtepomp is voorzien van een boiler van 200 liter, wat ruim voor voldoende comfort zorgt voor onder meer het douchen. De warmtepomp is ondergebracht in de installatiekast op zolder. De buitenunit van de warmtepomp is geïntegreerd in de schoorsteen op het dak. In combinatie met de zonnepanelen is dit een betrouwbaar en duurzaam systeem met een prima rendement.

VLOERVERWARMING

Het water dat door de warmtepomp wordt geproduceerd, heeft een lagere temperatuur dan wanneer gebruik wordt gemaakt van een cv-ketel. Daarom is uw woning in plaats van met radiatoren voorzien van vloerverwarming, op de begane grond en de eerste verdieping. Er is een belangrijke eigenschap waar u bij vloerverwarming rekening mee moet houden. Dit is de tragere reactietijd. De tijd die het kost om de woning op de gewenste temperatuur te krijgen is aanzienlijk langer dan met conventionele radiatoren. Wanneer de verwarming uitgeschakeld wordt zal het bijvoorbeeld lang duren voordat de woning weer op gewenste temperatuur is.

VENTILATIESYSTEEM

Uw woning is uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem dat zorgt voor optimaal gebruikersgemak en een gezond leefklimaat voor u als bewoner. Ventileren betekent dat vervuilde binnenlucht wordt vervangen door schone buitenlucht. De lucht in uw woning wordt vervuild door CO₂ productie bij ademen, vochtproductie bij koken, douchen, wassen en drogen, schoonmaken enzovoorts. Vroeger ging het ventileren van een woning bijna vanzelf; de frisse lucht kwam via kieren en spleten de woning binnen. Uw CO₂-gestuurde warmte terugwin-installatie (WTW) doet dit voor u, mits u minimaal 2x per jaar de filters van het ventilatiesysteem (in de WTW-box) vervangt. Op basis van het CO₂-niveau en de temperatuur in de woning bepaalt het systeem continu hoeveel verse lucht moet worden aan- en afgevoerd door het ventilatiesysteem. De verse lucht van buiten wordt aangezogen en ingeblazen in de leefkamers als woonkamer en slaapkamers.

Het bijzondere is: de afgezogen lucht bevat energie in de vorm van warmte. Vóórdat de lucht wordt afgezogen en afgevoerd wordt naar buiten, wordt de warmte van deze energie uitgewisseld met de verse lucht van buiten (dit gebeurt in de warmtewisselaar welke geplaatst is in de installatiekast). Een voordeel hiervan is dat de warmte wordt teruggewonnen. En hiermee bespaar je weer energie. De verse buitenlucht krijgt hierdoor een hogere temperatuur waardoor u geen tocht ervaart. Alleen de werkelijk nodige hoeveelheid lucht wordt aangevoerd, zodat energie niet wordt verspild aan het opwarmen van overtollige lucht.

ZONNEPANELEN

Zonne-energie is waarschijnlijk de meest milieuvriendelijke vorm van energie. Er worden geen schadelijke stoffen uitgestoten, de energieproductie maakt geen geluid en de duurzame brandstof is het onuitputtelijke zonlicht. Het zongerichte dak van uw woning is voorzien van zonnepanelen, waarmee u uw eigen stroom op een duurzame wijze kunt opwekken. De zonnepanelen vormen het belangrijkste onderdeel van uw zonnepanelen installatie, welke verder bestaat uit een omvormer die bij u op zolder op de buitenkant van de installatiekast is geplaatst. De zonnepanelen zetten directe én diffuse zoninstraling op in gelijkstroom energie (DC). De omvormer zet deze gelijkstroom energie (DC) om naar bruikbare wisselstroom (AC). Deze zonnestroom wordt als eerste verdeeld over de elektrische apparaten die op dat moment om energie vragen in uw woning. Op het moment dat de energieproductie groter is dan de energievraag, levert u stroom terug aan het net en loopt uw elektriciteitsmeter terug. De omvormer schakelt zichzelf uit als er niet voldoende instraling is.

ONDERHOUDSCONTRACT

Installateur Homij geeft de bewoners de mogelijkheid om tot 1 jaar na oplevering van de woning een servicecontract af te sluiten. Dit betreft regulier onderhoud en storings-/bereikbaarheidsdienst voor de technische installaties inclusief arbeid en materiaal, exclusief materiaal dat buiten garantie valt. In de basis werken zij alleen aan installaties met een servicecontract, of als er een probleem is binnen de garantietermijn. Tijdens de bouw wordt de 'Serviceovereenkomst Installaties' van Homij in het woningportaal geplaatst.

6. COMMUNICATIE

Tijdens het hele proces, vanaf het tekenen van de (koop-)aannemingsovereenkomst tot aan oplevering, wordt u op verschillende manieren geïnformeerd over uw nieuwe woning.

MODELWONING

Wij bieden bezichtigingen aan in onze modelwoning in Ede met onze huismakelaar Hans. De modelwoning is een standaard eengezinswoning van MorgenWonen met een beukmaat van 5700 mm. Deze woning huurt MorgenWonen in een project dat we daar zelf in 2020 hebben gerealiseerd. Deze woning is voorzien van het woongereedpakket en uitgevoerd met een aantal aanvullende opties.

Uw woning wordt standaard niet volledig uitgevoerd als de modelwoning, doordat wij onze woningen continue doorontwikkelen (verbeteren). Tevens kan het zo zijn dat voor dit project niet alle koperkeuzes worden aangeboden die in de modelwoning zijn toegepast. Het aanbod in koperskeuzes kan per project verschillen, door bijvoorbeeld wijzigingen in het assortiment van de leveranciers.

Hans is al sinds het begin betrokken bij MorgenWonen, dus hij weet (bijna) alles van de woning. Tijdens het bezoek zal hij een uitgebreide toelichting geven over alle onderdelen, materialen en afwerkingen die je ziet. Ook geeft Hans een uitleg over de technische installaties en kan hij vrijwel alle (bouwkundige) vragen beantwoorden.

Het adres van de modelwoning is: Katenhorst 85 te Ede.
De afspraken met Hans worden door MorgenWonen ingepland.

NIEUWSBRIEVEN

Gedurende de bouw wordt u op de hoogte gehouden van de stand van zaken middels nieuwsbrieven. Hierin wordt u o.a. geïnformeerd over de opleverprognose en de verwachte datum voor de kopersdag. Wanneer er geïnformeerd moet worden over bepaalde (onvoorziene) zaken, wordt dit ook gecommuniceerd in een nieuwsbrief.

VEELGESTELDE VRAGEN

Mocht u vragen hebben met betrekking tot uw woning, dan kunt u de rubriek 'Veelgestelde vragen' in uw woningportaal op de projectwebsite raadplegen. Deze lijst is samengesteld op basis van vragen die we hebben ontvangen in voorgaande projecten. Neem deze informatie op u gemak door. U zult zien dat een aantal van uw vragen hier al worden beantwoord.

KOPERSDAG

U wilt vast zien hoe de bouw van uw nieuwbouwwoning vordert. Gedurende het bouwproces wordt u uitgenodigd om de bouwplaats te betreden en uw woning te bezichtigen binnen de bouwhekken. Deze 'kopersdag' zal ca. 2 maanden voor de oplevering van de woning plaats vinden. Op dat moment is de afwerking aan de binnenzijde van de woning nog in volle gang. De woning is dan nog lang niet 'oplevergereed', maar u kunt al wel een goede indruk krijgen van uw woning. Tevens is dit een ideaal moment om de woning in te (laten) meten. Uw eigen leveranciers kunnen pas na oplevering de werkzaamheden uitvoeren. Dit is tevens een mooi moment om uw toekomstige burens te ontmoeten! Deze datum zal nog nader worden bepaald. Te zijner tijd ontvangt u hiervoor een uitnodiging in uw woningportaal.

Tijdens de kijkdag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid. Verder is het niet toegestaan de bouwlocatie te betreden. Dit heeft te maken met veiligheidsregels waar wij aan moeten voldoen, maar ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

Let op: er vindt maar één kijk- en inmeetmoment plaats per project, het is dus niet mogelijk om op andere dagen langs te komen. We adviseren dan ook om leveranciers tijdig te benaderen voor een afspraak.

OPLEVERING

Nadat MorgenWonen zijn werkzaamheden heeft afgerond, is uw woning gereed voor oplevering. De oplevering is de daadwerkelijke overdracht van de sleutel van uw woning. Voor de oplevering van de woning ontvangt u een schriftelijke uitnodiging. In de nieuwsbrieven wordt u gedurende het bouwtraject tussentijds op de hoogte gehouden van dit moment van opleveren middels een 'prognose van oplevering'. De woningen worden op bouwvolgorde opgeleverd. Deze prognose zal naarmate de bouw vordert steeds worden geactualiseerd en accurater worden vastgesteld. De definitieve opleverdatum en -tijdstip ontvangt u uiterlijk twee weken voor de oplevering middels een officiële uitnodigingsbrief. Alvorens de sleuteloeverdracht kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen te zijn voldaan.

Let op: Een prognose is een inschatting op basis van een gemaakte planning waarbij bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met onwerkbaar weer en werkzaamheden van bijvoorbeeld de NUTS-bedrijven. Een prognose kan door allerlei omstandigheden worden beïnvloed. U kunt dan ook geen rechten ontlenen aan afgegeven prognoses. U doet er verstandig aan geen harde afspraken op deze prognose te maken. Op basis van de stand van zaken geeft de aannemer een inschatting af van de verwachte oplevering. Naarmate de bouw vordert zal de prognose steeds worden geactualiseerd en accurater worden vastgesteld.

Tijdens de oplevering neemt u samen met de ondernemer uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd op het 'procesverbaal van oplevering', welke na akkoordbevinding door alle partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden door de ondernemer zo spoedig mogelijk verholpen.

Voor de daadwerkelijke oplevering vindt er nog een interne voorschouw plaats. Kopers worden hier niet voor uitgenodigd. De voorschouw wordt door het uitvoeringsteam uitgevoerd in alle woningen binnen het project. De 'opleverpunten' die dan aan het licht komen worden in de periode tot aan oplevering, indien mogelijk, hersteld. Uw woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden een aantal dagen voor oplevering 'nat afgenomen'.

7. OVERIGE INFORMATIE

VERKOOPDOCUMENTATIE EN CONTRACTSTUKKEN

Bij de aankoop van uw woning krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere 'waarde' vertegenwoordigen. Hieronder volgt een uiteenzetting van deze documenten:

Artist-impression: deze in de documentatie opgenomen perspectief beelden geven een artist impression weer van de bebouwing en de omgeving. De reële situatie en kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken met de werkelijkheid. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Verkoopbrochure: de verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Contractstukken: waaronder de verkoopcontracttekeningen en de technische omschrijving. Deze zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken behoren bij de overeenkomst voor het bouwen van uw woning, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd. Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

TEGENSTRIJDIGHEDEN

Ondanks dat alle stukken met zorg zijn samengesteld kunnen er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de stukken onderling. Onderstaand geven wij aan welke stukken prevaleren indien er tegenstrijdigheden voorkomen.

- Bij tegenstrijdigheid tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving met bijbehorende losse verkoopcontracttekening prevaleren boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen is hetgeen omschreven in de technische omschrijving leidend.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de standaard koperswijzigingenlijst en de technische omschrijving is hetgeen omschreven in de technische omschrijving leidend, tenzij anders is overeengekomen.

MAATVOERING

Alle op de tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten in mm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend. Dit houdt in dat de werkelijk gemeten maat in uw woning kan afwijken van de op tekening vermelde maat. Deze maatafwijkingen kunnen nooit leiden tot verrekening van enige kosten.

Indien een "harde maat" gewenst is in verband met bijvoorbeeld een op maat gemaakte kast, dan adviseren wij u deze maat tijdens de door ons georganiseerde kopersdag in te meten voordat deze definitief besteld worden/in productie gaan.

AFWIJKEN VAN PRODUCTEN

Bij de geoffreerde producten wordt uitgegaan van een standaardproduct waarbij geringe afwijkingen kunnen optreden in kleur en/of uitvoering. Wij maken u erop attent dat MorgenWonen voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal) niet aansprakelijk kan worden gesteld. Waar producten met naam en type worden omschreven, kunnen producten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Indien producten ten tijde van uitvoering niet meer leverbaar zijn of niet vervangbaar door een passend alternatief, wordt u hier zo spoedig mogelijk over geïnformeerd. Daarnaast is, ondanks de grote zorg die wij aan de bouw besteden, scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg zijn van droog- of verhardingskrimp van materialen niet te voorkomen.

ERRATUM

De contractstukken zijn in het voortraject nauwkeurig en met zorg samengesteld. Naarmate het proces aan voorbereidingen vordert worden steeds meer details bekend en treden in ieder proces wijzigingen op ten opzichte van de contractstukken. MorgenWonen is gerechtigd om tijdens de (af)bouw wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, indien de noodzakelijkheid daarvan bij de uitvoering blijkt. Denk hierbij aan wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of -voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. Als koper wordt u hier middels een erratum over geïnformeerd.

GARANTIES

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij SWK. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van SWK na te zullen komen. Met een SWK waarborgcertificaat krijgt u als koper:

- kwaliteit: SWK screent doorlopend de financiële en technische kwaliteit van de aangesloten ondernemingen;
- zekerheid: omdat het ondanks die screening toch mis kan gaan, biedt SWK de koper zowel tijdens de bouw als na oplevering een verzekering tegen belangrijke risico's;
- ontzorging: SWK kan bemiddelen als de koper er bij klachten met de ondernemer niet uitkomt. En als de ondernemer in financiële problemen komt, zorgt SWK er met de verzekeraar voor dat alle rompslomp uit handen wordt genomen. Denk daarbij onder meer aan overleg met bewindvoerders/curatoren, opname van de stand van het werk en regelen van de hervatting van de bouw door een andere ondernemer.

De SWK garanties gelden in principe natuurlijk ook voor de koperskeuzes welke u door MorgenWonen laat uitvoeren.

WIJZIGINGEN NA OPLEVERING

Vanzelfsprekend kunt u na oplevering van uw woning in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Houd er dan wel rekening mee dat zelf uitgevoerde werkzaamheden buiten de garantieregeling van SWK vallen. Dit geldt ook als u na oplevering wijzigingen aan uw E- en W-installaties aanbrengt. Alleen werkzaamheden die door of in opdracht van MorgenWonen vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen.

Bespreek van tevoren met de desbetreffende partij die wijzigingen voor u uitvoert, of zij garantie geven op de door hun uitgevoerde werkzaamheden.

WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens MorgenWonen worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning. Als u zelf besluit om een zogeheten "derde partij" in te schakelen voor het uitvoeren van eventuele wijzigingen, dan kunnen de hiervoor benodigde werkzaamheden pas na oplevering plaatsvinden. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie. MorgenWonen en haar onderaannemers zijn op geen enkele manier aansprakelijk voor wijzigingen aan het werk of andere werkzaamheden uitgevoerd door derden. Voor schade of lekkage als gevolg van werkzaamheden door derden is MorgenWonen eveneens niet aansprakelijk.

Als geconstateerd wordt dat derden (in opdracht van de koper) tijdens de bouw fase werkzaamheden hebben verricht, zal bij constatering hiervan het werk in originele staat worden teruggebracht. De kosten hiervoor worden bij u in rekening gebracht.

FACTURATIE

De termijnen uit de aannemingsovereenkomst zullen door MorgenWonen worden gefactureerd. Deze facturen worden digitaal verstuurd en kunnen maar naar één mailadres worden verzonden. Hiervoor wordt het mailadres uit de aannemingsovereenkomst gebruikt. U dient zelf de factuur door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.

KOPERSKEUZES

MorgenWonen factureert de door u gekozen koperskeuzes direct aan u. Het in rekening brengen van deze opties is gebaseerd op de termijnregeling van SWK. De regeling voor meerwerk is als volgt:

- 25% van het totaalbedrag van de door u gekozen opties wordt bij opdracht van de opties in rekening gebracht. Deze factuur wordt vaak gelijktijdig met de factuur van het 1^e termijn verstuurd.
- De resterende 75% wordt in rekening gebracht bij het gereedkomen van de opties. Deze nota wordt vlak voor oplevering verstuurd, vaak gelijktijdig met de factuur van het 3^e termijn.

Voor de oplevering moeten alle facturen zijn voldaan. Indien op de datum van oplevering onverhoopt blijkt dat bovenstaande betalingen niet zijn voldaan, zijn wij helaas genoodzaakt de sleuteluitgifte uit te stellen.

NUTSVOORZIENINGEN

Iedere woning wordt aangesloten op het gemeenteriool, water-, elektriciteit- en datanet. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de VON-prijs inbegrepen, met uitzondering van de aansluiting en de abonnementskosten voor het gebruik van data. U dient zelf een dienst (met abonnement) aan te vragen bij een netwerkbeheerder.

BOUWPLAATSBEZOEK OP INDIVIDUEEL VERZOEK

Tot het kopen van een nieuwbouwwoning behoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de door MorgenWonen georganiseerde kopersdag is het niet toegestaan de bouwlocatie te betreden. Dit geldt niet alleen op werkdagen maar ook in de weekenden en in de vakanties. Dit heeft te maken met de veiligheidsregels waar wij aan moeten voldoen, maar onder andere ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Tijdens de georganiseerde kopersdag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Anders dan bij traditionele nieuwbouwprojecten is er bij onze projecten niet elke dag een uitvoerder op de bouwplaats aanwezig. Individuele inmeet- en kijkmomenten worden daarom helaas niet gehonoreerd.

CORRESPONDENTIE

Indien u tussentijds verhuist, een ander e-mailadres of een nieuw telefoonnummer heeft is het noodzakelijk dat u ons van uw nieuwe gegevens voorziet, zodat wij u altijd kunnen bereiken. Ook stellen wij het op prijs als u ons informeert over eventuele vakantiedata. Voor enkele documenten die wij u toesturen is het verzoek deze binnen een bepaalde tijd retour te zenden. Als u met vakantie bent, kunnen wij proberen hier rekening mee houden.

8. STAPPENPLAN

Onderstaande stappenplan geeft een duidelijk overzicht weer van de procedure van koop tot oplevering van de woning. Tijdens het kopersgesprek ontvangt u de schematische weergave van dit stappenplan fysiek op papier.

1. Aankooptraject

Tot aan het tekenen van de (koop)aannemingsovereenkomst is de makelaar de contactpersoon voor de optant. Wanneer de overeenkomsten zijn getekend, is de kopersbegeleider van MorgenWonen het aanspreekpunt voor de koper. Pas wanneer een meerderheid van de overeenkomsten getekend zijn en administratief zijn verwerkt, neemt de kopersbegeleider contact met u op via de mail.

2. Online woningportaal

Om alle informatie en documenten met betrekking tot uw woning overzichtelijk terug te kunnen vinden op één vaste plek maken we gebruik van een 'online woningportaal'. Ook alle communicatie met de kopersbegeleider zal in dit portaal plaatsvinden. Via de chatfunctie kunnen vragen gesteld worden en kunnen de antwoorden ook worden teruggelezen. Tijdens de bouw wordt u geïnformeerd over de stand van de bouw middels nieuwsbrieven die in het woningportaal worden geplaatst.

Via het portaal dienen ook de koperskeuzes door u te worden vastgelegd; mocht u hier gebruik van willen maken.

3. Kopersgesprek

We gaan even kennismaken met elkaar; het is fijn om te weten bij wie je terecht kunt tijdens het bouwtraject van de woning. We zullen tijdens het kopersgesprek ook het proces bespreken dat we samen doorlopen totdat de woning wordt opgeleverd. Dit is ook een ideaal moment om vragen te stellen. Tevens zijn de stalen van de koperskeuzes aanwezig.

4. Sluitingsdatum koperskeuzes

Onze woningen worden gerealiseerd volgens een prefab bouwconcept waardoor alle mogelijke opties al verwerkt in de standaard koperskeuzelijst. Buiten de aangeboden opties in deze standaard keuzelijst zijn verder geen individuele koperskeuzes mogelijk.

Wilt u gebruik maken van één of meer koperskeuzes? Dan kunt u deze in de koperskeuzemodule in het woningportaal van uw woning bevestigen. De aangevinkte items blijven staan in uw woningportaal wanneer u uitlogt. Het doorgeven van de koperskeuzes is mogelijk tot aan de sluitingsdatum. De ingediende koperkeuzes zijn definitief. De extra koperkeuzes of wijzigingen die na de sluitingsdatum worden doorgegeven, worden niet in behandeling genomen.

5. Hoerabrief

Zijn er voldoende huizen verkocht en is er ook aan de andere opschortende voorwaarden in de aannemingsovereenkomst voldaan? Dan ontvangt u een hoerabrief van de projectontwikkelaar of aannemer. Dat betekent dat de bouw kan starten. In de brief staat vermeld wanneer de bouw precies start en wanneer u naar de notaris kunt.

6. Nieuwsbrieven

Gedurende de bouw wordt u op de hoogte gehouden van de stand van zaken middels nieuwsbrieven. Hierin wordt u o.a. geïnformeerd over de opleverprognose en de verwachte datum voor de kopersdag. Wanneer er geïnformeerd moet worden over bepaalde (onvoorziene) zaken, wordt dit ook gecommuniceerd in een nieuwsbrief.

7. Start bouw

Eerst wordt er gestart met het grondwerk. Dit is de officiële start van de bouw; de werkbare werkdagen beginnen dan te tellen. Daarna starten we met de montage de woningen. We monteren 1 woning per (werk)dag. Daarna start de afbouwfase. Deze fase zal meerdere maanden duren.

8. Documenten

Gedurende het bouwproces worden er verschillende documenten in het woningportaal gedeeld, die voor u van belang zijn. Enkele voorbeelden van deze documenten zijn: het huisnummerbesluit, de bouwvolgorde, de gebruikershandleiding van de woning en de uitnodiging voor de kopersdag.

9. Kopersdag

Tijdens de afbouwfase wordt er 1 moment georganiseerd dat je binnen de bouwhekken op de bouwplaats in je woning kunt kijken. Op dat moment is de bouw ver genoeg gevorderd om ook e.e.a. te kunnen inmeten. Dit moment vindt **meestal** ca. 6-8 weken voor oplevering plaats. Let op! De woning is op dat moment nog niet gereed voor oplevering. Er moeten nog werkzaamheden worden uitgevoerd en eventuele beschadigingen zullen nog worden hersteld.

10. Opleverbrief en opleverprocedure

Conform SWK ontvangt u minimaal 2 weken voor de oplevering de opleverbrief met de datum en tijdstip wanneer de woning wordt opgeleverd. U ontvangt dan ook het document 'opleverprocedure'. Daarin leggen we uit hoe een oplevering in z'n werk gaat, wat er geregeld moet worden voor de oplevering van de woning en bij wie u terecht kunt met vragen over of gebreken aan de woning na oplevering.

Eerder gecommuniceerde opleverdata zijn altijd prognoses. De woningen moeten aangesloten zijn op de nuts en het gebied moet woonrijp zijn voordat de woningen kunnen worden opgeleverd. Vooral de planning van de nuts is erg onzeker.

U doet er verstandig aan geen harde afspraken op deze prognose te maken. Naarmate de werkzaamheden van de nuts en het bouwrijp maken van het gebied vorderen, kunnen de prognoses nauwkeuriger worden vastgesteld.

Wij adviseren u om tijdens de oplevering een onafhankelijk bouwkundig specialist in opleveringskeuringen mee te nemen. Indien u een bouwkundig specialist van Vereniging Eigen Huis meeneemt voor een opleveringskeuring, kunt u de kosten voor de onafhankelijke opleveringskeuring bij MorgenWonen indienen.

11. Oplevering/sleuteloverdracht

Samen met een afgevaardigde van MorgenWonen controleert u de staat van de woning. Alle gebreken 'opleverpunten' worden genoteerd op het opleverformulier (het Procesverbaal van Oplevering). Het is gebruikelijk dat tijdens de oplevering van de woning beschadigingen of gebreken (opleverpunten) worden geconstateerd. De afgevaardigde van MorgenWonen vraagt bij de sleuteloverdracht of hij 1 sleutel mag achterhouden, om gedurende de opleverweek de eerste opleverpunten af te werken. Een aantal onderaannemers zijn op dat moment nog aanwezig op de bouwplaats, zoals bijvoorbeeld een schilder en een timmerman. Zij kunnen kleine reparaties dan gelijk oplossen, zonder dat daarvoor individuele afspraken ingepland moeten worden. De uitvoerder controleert aan het eind van de week de opgeloste punten. Wanneer deze door hem akkoord worden bevonden, gooit hij de sleutel door de brievenbus. De overige opleverpunten worden afgehandeld door de afdeling Service. Ons serviceteam registreert, coördineert en bewaakt elk opleverpunt dat is uitgezet en opgelost.

12. USB-stick

Bij de oplevering van de woning ontvangt u van ons een USB-stick, met daarop alle woningspecifieke en projectspecifieke documenten en contractstukken en de gebruikershandleidingen van de technische installaties en de keukenapparatuur.

13. Klusperiode

De wanden worden behangklaar afgewerkt. Dit betekent dat oneffenheden in de wanden zijn toegestaan. Bij oneffenheden moet je denken aan bultjes, putjes en ruwe plekken op de muur. Indien gewenst dien je de wanden plaatselijk nog te behandelen met een schuurpapiertje en wat muurvuller. De woning wordt voor oplevering geveegd en bouwschoon opgeleverd. Houdt er rekening mee dat je de woning nog even goed schoon moet maken voordat de woning kan worden ingericht.

14. Verhuizen!

Wanneer de meubels in de woning staan en de accessoires en planten een plekje hebben gekregen, is de woning naar eigen smaak ingericht. Uw nieuwbouwhuis is nu echt een THUIS geworden. Dit is de hoogste tijd om te verhuizen!

15. Service

Nadat de woning is opgeleverd, wordt het project door de kopersbegeleider overgedragen aan de afdeling Service. Mocht je nog vragen hebben over de woning of zijn er nog geborgen gebreken aan het licht gekomen, dan kun je contact opnemen met de servicemedewerkers van MorgenWonen. Hun contactgegevens worden te zijner tijd gedeeld in het document 'Opleverprocedure'.



MorgenWonen
Reggesingel 4,
7461 BA Rijssen

Postbus 370, 7460 AJ Rijssen