



Bewonersbrochure

**Van woondroom tot realisatie
van jouw nieuwe thuis.**

03-03-2025

H DDES
Bouw & Ontwikkeling

Voorwoord

Van huis naar een thuis

Van harte gefeliciteerd met je nieuwe woning! Er staat je een leuke, maar ook drukke tijd te wachten waarin je in korte tijd veel beslissingen moet nemen.

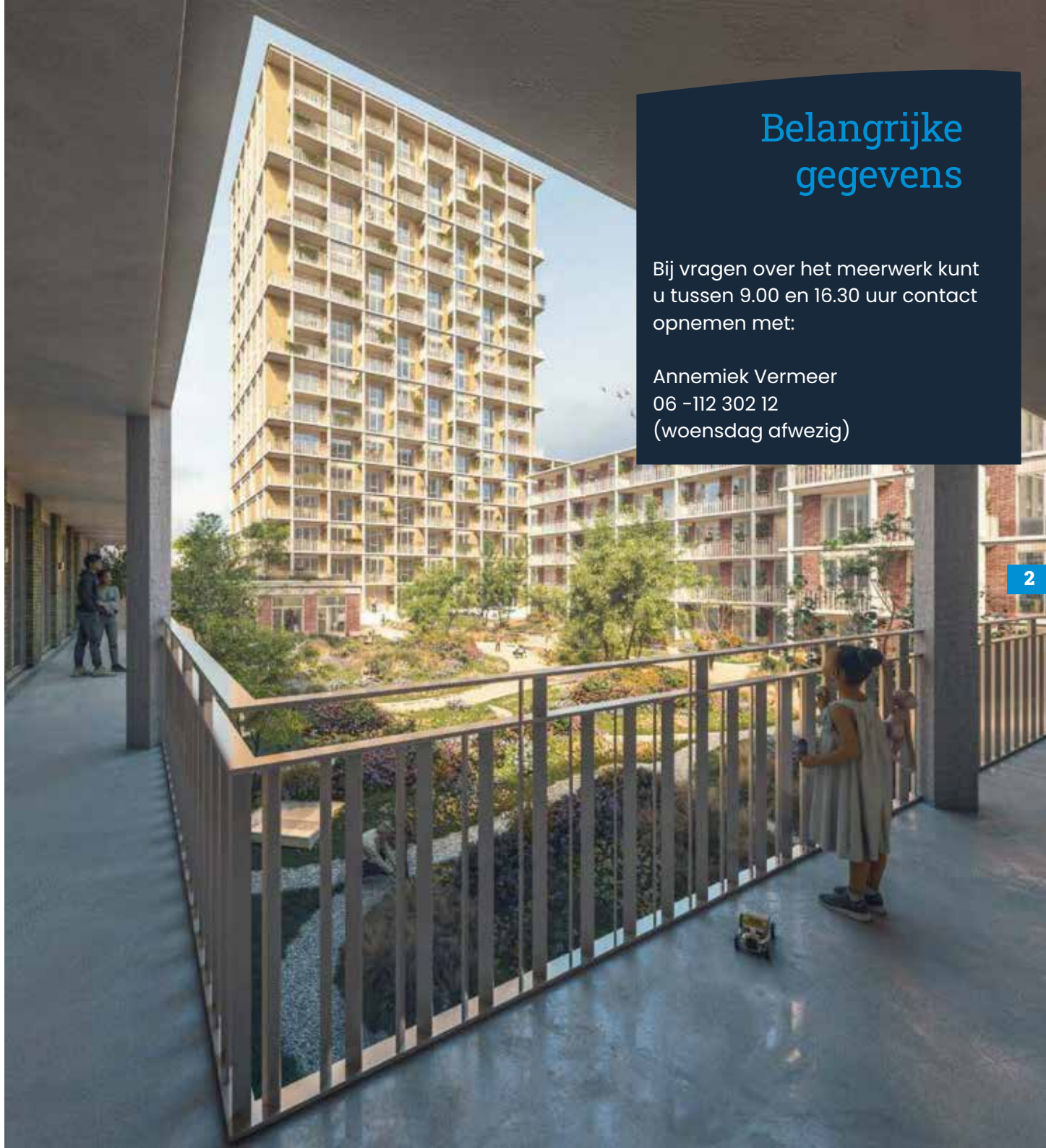
In deze brochure staat alle informatie die je nodig hebt om aan de slag te kunnen met de keuze mogelijkheden die wij bieden voor je nieuwe woning. Zo zijn er veel mogelijkheden op het gebied van sanitair, tegelwerk en binnendeuren. Ook leggen we uit hoe de procedure van het meerwerk verloopt.

Vragen aan de wooncoach stel je bij voorkeur via het woningdossier van homeDNA.

Belangrijke gegevens

Bij vragen over het meerwerk kunt u tussen 9.00 en 16.30 uur contact opnemen met:

Annemiek Vermeer
06 -112 302 12
(woensdag afwezig)



In deze brochure

Inhoud

- 04** Wie wij zijn
- 05** Inzichten in het bouwproces
- 06** Jouw wensen en ideeën
- 08** Onze digitale showrooms
- 09** Binnendeuren
- 10** De techniek in jouw woning
- 12** Goed om te weten
- 13** Blijf op de hoogte tijdens de bouw





Visie

**Van woondroom
tot realisatie
van jouw
nieuwe thuis.**

Jouw woning wordt gemaakt door een ambitieuze groep bouwers. Onze mensen werken in hechte teams en hebben passie voor bouwen.

We luisteren naar je woonwensen en denken met je mee. De wooncoach begeleidt je persoonlijk tijdens het bouwproces en houdt je op de hoogte via nieuwsbrieven met informatie, tips en adviezen. Ook krijg je gelegenheid om een kijkje op de bouw te nemen tijdens de door ons georganiseerde kijkmiddagen.

Omdat we samen Heddes zijn. Wij bouwen met passie.

4

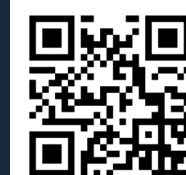
1. Wie wij zijn

Heddes Bouw & Ontwikkeling

Wij zijn Heddes; een nuchter Noord-Hollands bouwbedrijf met ruime ervaring in toonaangevende bouwprojecten in de stedelijke omgeving. Onze bouwplaatsen bevinden zich vaak op krappe bouwlocaties, midden in de stad.

Bouwen doen we vooral samen. Want alleen samen mét onze opdrachtgevers en onderaannemers, of liever gezegd partners, komen wij tot succesvolle projecten. Wij werken daarom graag samen met partijen die dezelfde kernwaarden als Heddes hebben: creatief, deskundig én betrouwbaar.

In deze video stellen wij ons graag aan je voor



2. Inzichten in het bouwproces

Hoe gaat het nu verder?



Getekend!

Je ontvangt een inlogcode voor het woningdossier van **homedna**. Via dit online woningdossier vindt de communicatie plaats en informeren wij je tijdens de bouw.



Informatieavond

Er wordt een informatieavond georganiseerd op een nader te bepalen datum en tijdstip.



Je woonwensen zijn definitief

Voor de sluitingsdatum vul je je woonwensen in via de woonwensenlijst in **homedna**. Na de sluitingsdatum liggen de gekozen opties definitief vast.



Bezoek aan de bouw

Tijdens de bouw krijg je de gelegenheid je nieuwe woning te bezoeken op de door ons aangegeven momenten. Hiervoor ontvang je tijdig een uitnodiging.



Sleuteloverdracht

Je krijgt de sleutel en kunt gaan verhuizen.



Voorbereiding

Heb je vragen over de mogelijkheden die wij je bieden? Verzamel je vragen en mail ze naar de wooncoach via het woningdossier.



Keuzes maken

Stap voor stap stel je je droomhuis samen. Dit doe je aan de hand van de keuzemogelijkheden die onze woonwensenlijst je biedt.



Start bouw

De woningen worden gerealiseerd. Tijdens de bouw houden wij je op de hoogte via nieuwsbrieven.





Wij bouwen jouw thuis

**Met oog voor detail
en duurzaamheid.**

3. Jouw wensen en ideeën

Bespreek het met de wooncoach

Gedurende het hele bouwproces is de wooncoach jouw aanspreekpunt. Nadat de aannemingsovereenkomst is ondertekend, ontvang je de inlogcode voor het woningdossier. In de woonwensenlijst kan je jouw keuzes voor sanitair, tegels en binnendeuren aangeven.

Fusion is duurzaam, zowel in energieverbruik als in materialen. Daarbij geniet je van een heel aangenaam binnenklimaat. Geen tocht, kou of hitte en geen vocht. Dankzij een slim bouwsysteem en nog slimmere techniek, is alles automatisch goed geregeld. De vloerverwarming kan in de zomer ook enkele graden koelen.

Fusion is een duurzaam gebouw en dient daardoor te voldoen aan veel eisen. Dit heeft ook invloed op de keuzes en mogelijkheden in het meerwerk van je woning. Alle mogelijkheden zijn opgenomen in de woonwensenlijst in HomeDNA. Dit zijn de vooraf uitgewerkte opties. Neem deze lijst én de technische omschrijving van jouw woning goed door vóór de informatieavond.

Wanneer je vragen hebt, kun je deze tijdens de informatieavond stellen. Het door jou gekozen meerwerk wordt bepaald door de keuzes in de woonwensenlijst. Individuele woonwensen zijn vanwege de toegepaste bouwtechniek en -planning niet mogelijk.

DE SPELREGELS TIJDENS HET BOUWPROCES

Stel je vragen zo veel mogelijk via het woningdossier. Tijdens de bouw is het niet mogelijk om eigen leveranciers of andere partijen werk te laten uitvoeren in en/of aan de woning. Werkzaamheden die niet mogelijk zijn:

- Het laten vervallen van de afwerkvloer;
- Het compleet of gedeeltelijk laten vervallen en verplaatsen van de verwarmingsinstallatie en/of het mechanische ventilatiesysteem is niet toegestaan;
- Aircovoorzieningen en/of voorbereidingen daartoe;
- Het is niet toegestaan elektrapunten in de voorgevel aan te brengen;
- Casco badkamer en/of toilet;
- Verplaatsen van ventilatievoorzieningen.



JE WOONWENSEN KIEZEN EN DOORGEVEN

De door jou gekozen woonwensen geef je aan ons door via de woonwensenlijst via het woningdossier.

Bij het laten uitvoeren van meerwerk dien je rekening te houden met het feit dat de werkelijke maten kunnen afwijken van de bouwtekening en/of offertes van de bouw en digitale showrooms. Alle maten die worden genoemd zijn circa maten. Alle maten kunnen op locatie tijdens de kijkmiddag worden gecontroleerd voordat je tot bestelling van gordijnen, wandafwerking etc. overgaat.

In verband met de voortgang van

het bouwproces is het belangrijk dat Heddes de door jouw gekozen opties voor de sluitingsdatum ontvangt. Dit geldt ook voor de keuzes die je maakt via de door ons geselecteerde digitale showrooms of aangeboden keuzepakketten. Na de sluitingsdatum is het niet meer mogelijk om keuzes te wijzigen.

WAAROM EEN SLUITINGSDATUM?

Het bouwen van een woning is een ingewikkeld proces. Het vereist een goede voorbereiding en organisatie. Materialen en de werkzaamheden van onderaannemers moeten in een vroeg stadium worden vastgelegd om een woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Iedere wijziging op het basisontwerp geeft risico op fouten. Dit voorkomen we door de tijd te nemen om deze wijzigingen tijdig door te laten voeren.

Bij de keukens is de keuzemogelijkheid voor een extra enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een quooker mogelijk. Bij de zogenaamde

friendswoningen (type C01A/C02B) is het mogelijk om de bestaande grote badkamer te splitsen in twee kleine badkamers.

Alle keuzes worden inmiddels vastgelegd in de opdrachtbevestiging. Dit betreft ook het gekozen sanitairpakket, tegelpakket en binnendeurenpakket.

Na de laatste sluitingsdatum vragen we je de opdrachtbevestiging te ondertekenen via een digitaal tekenverzoek. De opdrachtbevestiging en de plattegrondtekeningen worden tijdens de bouw gebruikt om jouw wensen uit te voeren. Ook de facturen van het meer-minderwerk worden op basis van de opdrachtbevestiging gemaakt.





4. Onze digitale showrooms

Voor keuken, sanitair en tegels

Je woning is standaard voorzien van sanitair en tegels en een basis keukeninstallatie. Wil je liever iets anders kiezen? Dat kan! Wij hebben een aantal keuzepakketten voor je geselecteerd voor sanitair en tegels.

SANITAIR

Voor het aanpassen van het sanitair kun je kiezen uit de standaard sanitairinrichting, maar ook uit diverse upgrade pakketten. De brochure van de gerenommeerde

merken Geberit en Grohe met de keuzemogelijkheden is opgenomen in de documentenlijst in het woningdossier.

Andere wensen?

In onze digitale

showrooms

kun je de keuze

bekijken.

TEGELS

Voor de woning is een standaard tegelpakket samengesteld. Dit pakket kan je tijdens je bezoek bij de makelaar bekijken, maar je kunt natuurlijk ook voor andere tegels kiezen. Je kunt kiezen uit het tegelpakket Comfort of Luxe. Ook deze pakketten kan je bekijken op het kantoor van de makelaar. De brochure voor de tegels vind je in de documentenlijst in homeDNA. Via een digitale showroom kan je jouw favoriete tegelpakket kiezen. Het is niet mogelijk om het tegelwerk geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

KEUKEN

Het appartement wordt niet voorzien van een keukenopstelling. Je kunt zelf na oplevering een keuken plaatsen. De keukenaansluitingen worden aangebracht conform de 0-tekening van de projectleverancier. In de keuken is standaard een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor de vaatwasser én voor een combimagnetron opgenomen. Daarnaast is er een 2 fase perilex-aansluiting voor een elektrische kookplaat opgenomen en een enkele wandcontactdoos voor de koelkast. Dit laatste elektrapunt is geen aparte groep, maar valt onder een groep voor huishoudelijk gebruik. Boven het aanrecht zitten twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik voor huishoudelijke apparaten. Van deze indeling wordt niet afgeweken. Optioneel is het mogelijk om een extra enkele wandcontactdoos op een aparte groep te kiezen voor een Quooker. Dit elektrapunt wordt conform de 0-tekening op een vastgestelde positie aangebracht. Deze keuze kan gemaakt worden via de woonwensenlijst. De 0-tekeningen van de keuken zijn toegevoegd aan de documentenlijst in het woningdossier.

GARANTIEBEPALINGEN EN/OF WERKZAAMHEDEN DIE JE ZELF OF JOUW LEVERANCIER NA OPLEVERING OVERNEEMT

- Binnen de garantie vallen alleen werkzaamheden die Heddes voor de oplevering heeft gerealiseerd.
- Regel dat je installateur de vervallen SWK-garanties overneemt.
- Wanneer er schade ontstaat, dien je in eerste instantie je inboedelverzekering en/of je eigen installateur in te schakelen. Wanneer Heddes langskomt om de schade te herstellen worden de onderzoeks- en herstelkosten bij jou in rekening gebracht.



5. Binnendeuren

Heddes biedt opties aan voor binnendeuren. Wij werken daarvoor samen met Svedex. Via het woningdossier kan je in de Svedex Deurplussite je keuzes voor binnendeuren en deurbeslag maken.

6. De techniek in jouw woning

NUTSVOORZIENINGEN

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water, elektra en stadsverwarming.

De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de VON-prijs inbegrepen, met uitzondering van de aansluiting en de abonnementskosten voor het gebruik van CAI, internet etc. Ten behoeve van de levering van water, warmte en elektra wordt door Heddes tot aan de oplevering van de woning een contract afgesloten voor de levering van energie, warmte en water.

Op de dag van oplevering wordt het leveringscontract opgezegd en ben je voor elektra vrij om zelf een energiebedrijf te kiezen. Hiervoor heb je, na oplevering van de woning, circa negen dagen de tijd. Levering van water kan je aanvragen bij het regionale waterbedrijf. Het bedrijf dat de stadsverwarming in jouw appartement verzorgt is Vattenfall. Hierin is geen keuze mogelijk.



MV RUIMTE AFZUIGPUNTEN

Je hebt een woning gekocht met een WTW-installatie. Een warmte terugwin installatie is een vorm van mechanische ventilatie. Het systeem voert vuile lucht af en blaast schone lucht terug in jouw woning. De schone lucht krijgt via een warmtewisselaar de warmte van de vervuilde lucht. Zo zorgt een WTW-installatie voor een gezond binnenklimaat en behaaglijke warmte. Een warmte terugwin systeem bestaat uit een unit (motor), een ventilator en meerdere afzuigpunten en inblaasopeningen. Door de afzuigpunten wordt gebruikte lucht afgezogen, die wordt gefilterd en wordt gebruikt om frisse buitenlucht te verwarmen. Op deze manier voert een WTW-systeem continu verwarmde frisse lucht aan en gebruikte lucht af. Ventilatie is altijd belangrijk.

In het Bouwbesluit en de NEN1087 is niet nadrukkelijk een positie aangegeven waar de luchtafvoer rooster(s) zouden moeten komen in de 'keuken' of 'woonkamer/keuken'. Als het kookfornuis/keuken is aangegeven in de ruimte die op de verkooptekeningen benoemd is door de architect met 'keuken' of 'woonkamer/keuken' dan kan je in principe de luchtafvoer rooster(s) in deze ruimte verwachten.

Een recirculatie afzuigkap zuigt de lucht op, filtert het en blaast het terug de keuken in. De lucht circuleert. Vandaar de naam 'recirculatie afzuigkap'. In de afzuigkap zitten koolstoffilters. Koolstof heeft van nature de eigenschap om vuil op te nemen. Wanneer de afzuigkap de kooklucht opzuigt, absorbeert het koolstoffilter het vuil en de geurtjes uit de lucht. De lucht is schoon en de afzuigkap blaast deze terug de ruimte in. Een recirculatiekap neemt niet het vocht op en mag niet op de afzuigpunten van de WTW installatie worden aangesloten.



TECHNISCHE TOELICHTING

Er bestaat een verschil tussen een bedrade leiding en een loze leiding: Een bedrade leiding is klaar voor gebruik en voorzien van een bedrading vanaf de meterkast naar het aansluitpunt. Deze bedrading is afgemonteerd. Je hoeft alleen nog maar de stekker van bijvoorbeeld de televisie in het contact te steken (uiteraard dien je zelf de aanvraag bij de exploitant te regelen). Je herkent deze bedrade leiding op de tekening aan het symbool waarbij CAT6 staat vermeld.



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





7. Goed om te weten

VLOERAFWERKING

Bij je keuze voor het aanbrengen van vloerafwerking dien je er rekening mee te houden dat de woning is voorzien van vloerverwarming. Niet alle vloerafwerking is hier geschikt voor. Laat je goed adviseren door de leverancier van je keuze.

De ruimte tussen de afgewerkte vloer en onderkant binnendeur moet ca. 1,5 cm zijn voor goede doorstroming van de ventilatie. Dit geldt niet voor de buitendeuren van de woning (Bouwbesluit). Het advies is om bij de voordeur te beginnen met een inloopmat.

GERINGE AFWIJKINGEN EN KLEURNUANCES VAN PRODUCTEN

In de technische omschrijving worden de te gebruiken producten omschreven. Het is mogelijk dat de omschreven producten ten tijde van de uitvoering niet meer leverbaar zijn. Heddes is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke kwaliteit en/of waarde. Geringe afwijkingen in kleur en/of uitvoering kunnen voorkomen. Heddes kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.).

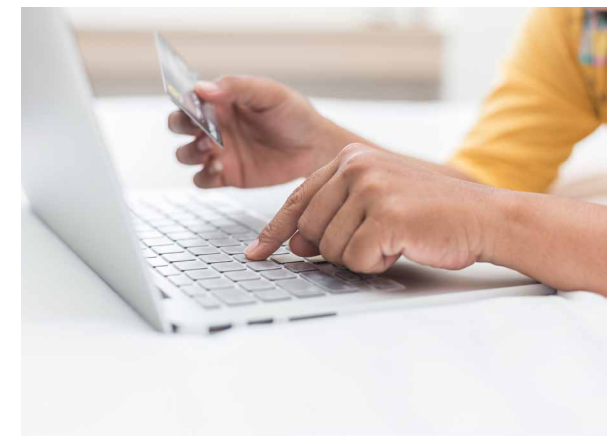
BETALING EN MEERWERKOPTIES

Gedurende het project ontvang je facturen over de bouwtermijnen en het meerwerk. De bouwtermijnen staan vermeld in de aan-nemingsovereenkomst. Voor het meerwerk ontvang je tijdens het project een factuur van 25% over de gekozen meerwerkopties en de laatste 75% moet worden betaald voor de oplevering van de woning. Deze facturen alsmede de bouwtermijnen worden geplaatst in het woningdossier. Zodra een factuur klaar staat voor betaling ontvang je hiervan bericht. Je bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig betalen van de factuur en het doorzetten van de factuur richting de hypotheekverstrekker indien dit van toepassing is. Alle genoemde prijzen in de woonwensenlijst en offertes zijn geldig tot de sluitingsdatum en zijn inclusief 21% BTW (omzetbelasting). Indien van overheidswege het percentage en/of de bepalingen van de omzetbelasting word(t)(en) gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden in overeenstemming met deze wettelijke bepalingen en zullen bedragen dienovereenkomstig worden bijgesteld. In meerwerkbedragen zijn altijd de retourbedragen voor eventueel vervallen standaard onderdelen verrekend.

GELIMITEERDE GARANTIE

Heddes heeft de verplichting

om een door haar te realiseren woning conform de afgegeven omgevingsvergunning te bouwen en op te leveren. Deze vergunning bevat diverse wettelijke voorschriften. Zo moeten alle woningen voldoen aan de normen van het Bouwbesluit. Verder valt de woning onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Binnen de garantie vallen alleen werkzaamheden die Heddes voor de oplevering heeft gerealiseerd. Voor meer informatie over Woningborg verwijzen we je graag naar de brochure die is opgenomen in het woningdossier.



8. Blijf op de hoogte tijdens de bouw

Het bouwen van woningen vergt tijd en daarom is het des te leuker als er weer een mijlpaal in de bouw is bereikt. Tijdens de bouw brengen wij nieuwsbrieven uit zodat je op de hoogte wordt gehouden van de planning en andere zaken die van belang zijn voor jouw woning. Ook nodigen wij je een aantal keer uit om een kijkje te komen nemen.

Op deze momenten kunnen vragen worden gesteld aan de vertegenwoordigers van Heddes. Ook is dit het moment voor jouw eigen onderaannemers om in te meten. Je ontvangt hier een uitnodiging voor. Om veiligheidsredenen is het betreden van de bouwplaats op andere momenten dan de kijkmomenten niet toegestaan.

De kijkmomenten worden gehouden op het moment dat het veilig is om je woning te betreden. Dat betekent bij appartementen dat het gehele complex veilig moet zijn om te betreden. Inmeten kan als de binnenwanden zijn geplaatst. Het laatste kijkmoment is de voorschouw die voor de oplevering plaats vindt. De uitnodiging voor de voorschouw ontvang je uiterlijk twee weken voor de voorschouwdatum. Je krijgt dan de gelegenheid om te controleren of de woning volgens

de afspraken is gebouwd. Op het moment van de voorschouw is de woning echter nog niet 100% gereed. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat niet al het sanitair gereed is of dat de aannemer nog zaken moeten afwerken. Toch vindt de voorschouw plaats, zodat eventuele onvolkomenheden indien mogelijk voor oplevering kunnen worden opgelost. Circa twee weken voor de oplevering ontvang je de uitnodiging met daarin de definitieve datum.





HEDDES
Bouw & Ontwikkeling

Disclaimer:

Alhoewel deze brochure met de grootste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen er geen rechten aan de inhoud worden ontleend.