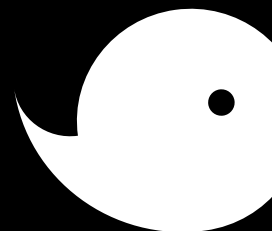


Koopwoningen
Casco appartementen

Procedure Customer Service traject



Jonas'

Namens het gehele team van JONAS feliciteren wij u van harte met de eerste stap, het tekenen van de reserveringsovereenkomst van uw casco appartement. Met deze overeenkomst bent u verzekerd dat u eigenaar van een uniek appartement in JONAS op IJburg kunt worden.

Vanaf nu volgt het traject om uw appartement te voorzien van uw woonwensen en kunt u uw ideeën vormgeven. Deze brochure geeft u informatie over de mogelijkheden van aanvullende en individuele keuzes en licht het verloop van het traject om te komen van een casco-appartement tot uw eigen gewenste ingedeelde appartement toe. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de plaats van uw keuken, de plaats van de badkamer(s) en toiletruimte(n), maar ook de slaap- en woonvertrekken.

Tijdens dit proces willen wij u optimaal bedienen onder begeleiding van onze woonadviseurs. Zij nodigen u na het tekenen van de reserveringsovereenkomst uit voor een maatwerkgesprek om uw woonwensen te bespreken.

Tevens bevat deze brochure informatie over communicatie en de sluitingsdatum van de keuzes.

Indien u tijdens het traject vragen heeft, kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de woonadviseur. Wij zien uit naar een prettige samenwerking.

Projectteam JONAS

Inhoud

1. Procedure Customer Service Traject	4
1.1. Specialisten bij wie u voor nadere informatie terecht kunt	4
1.2. Communicatie	4
1.3. Individueel ontwerpgesprek	4
1.4. Welke meerwerk opties heeft u?	4
1.5. Mogelijkheden en beperkingen van het ontwerp.	5
1.6. BREEAM	6
1.7. Aandachtspunten bouwbesluit	6
1.8. Individuele offertes	6
1.9. Ruwbouw Sluitingsdata	7
1.10. SWK en afbouwproces na oplevering	7
1.11. Bezoek aan de bouwplaats	7
1.12. De BTW	8
2. Indeling van uw appartement	8
2.1. Algemeen	8
2.2. Indeling van uw appartement	8
2.3. Ventilatie, riolering en wateraansluitingen	8
2.4. Schachten, standleidingen voor badkamers, toilet en keuken	8
2.5. Elektra	8
2.6. Spuiventilatie	9
2.7. Binnenwanden	9
2.8. Gelimiteerde garantie	9

Let op:

Omdat u ervoor kiest de woning casco te laten opleveren, wordt er onder andere niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van uw woning, hier alsnog aan wordt voldaan. U zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de garantie en waarborgregeling van het SWK.

1. Procedure Customer Service Traject

In deze brochure geven wij u informatie over het verloop van het Customer Service Traject van uw casco appartement. Wij hechten er veel waarde aan dat uw wensen voor uw appartement zo veel mogelijk worden gerealiseerd. Hiervoor is het noodzakelijk u over een aantal belangrijke zaken te informeren, zodat misverstanden en teleurstellingen worden voorkomen.

1.1. Specialisten bij wie u voor nadere informatie terecht kunt

Bij het kopen van een woning kunt u voor informatie terecht bij vele specialisten, zoals Vereniging Eigen Huis, de woonadviseur, uw bank en de notaris. Dit gaat dan voornamelijk om contractuele en financiële zaken.

Voor de zaken die 'van uw casco-koopwoning uw thuis maken', kunt u bij de woonadviseur terecht. U heeft één aanspreekpunt voor het op maat maken van uw woning. Zij kent het bouwproces, de consequenties van bepaalde wijzigingen en/of aanpassingen en weet wanneer en op welke punten van het standaard bouwproces kan worden afgeweken.

1.2. Communicatie

Gedurende het bouwproces besteden wij veel aandacht aan het informeren van de kopers van onze appartementen. Informatiemiddagen, nieuwsbrieven maar ook persoonlijke begeleiding. De woonadviseur zorgt ervoor dat u gedurende de bouwtijd op de hoogte blijft van de ontwikkelingen. Bovendien heeft u uw eigen persoonlijke online kopersdossier op volgjewoning.nl. In dit dossier wordt gedurende het traject de relevante informatie (contractstukken, tekeningen, foto's, leveranciersinformatie, offertes etc.) gepubliceerd. Telkens wanneer er informatie wordt geüpload ontvangt u hierover een e-mail (notificatie) met daarin het verzoek in te loggen in uw persoonlijke dossier. Ook onze meerwerkoffertes worden in dit digitale kopersdossier opgenomen. Dit betekent dat offertes niet per post worden verzonden.

1.3. Individueel ontwerpgesprek

U wordt door de woonadviseur uitgenodigd voor een gesprek over uw appartement en de verschillende stappen die u in dit proces moet nemen. Uiteraard kunt u tijdens dit gesprek ook vragen stellen over het project en het bouwproces. Het gesprek zal, tijdens kantooruren, plaatsvinden in het verkoopcentrum van JONAS aan de Willemsparkweg 221 in Amsterdam. Wij raden u aan met een (binnenhuis) architect te gaan werken en deze mee te nemen naar het gesprek.

Wij adviseren u zich goed voor te bereiden op het gesprek. Zo vragen wij u in ieder geval alvast na te denken over uw individuele woonwensen. Zet dit zoveel mogelijk op papier en waar nodig op tekening met de benodigde maatvoering. Bij voorkeur werkt u samen met een interieurarchitect naar uw eigen keuze en neemt u deze mee naar de twee gesprekken. Uw verzoeken kunnen dan, na beoordeling, snel en zorgvuldig verder afgehandeld worden.

1.4. Welke opties heeft u?

U heeft een reservering op een casco appartement in JONAS. Het appartement wordt volledig casco opgeleverd. Dit betekent dat u uw appartement zelf nog moet inrichten. Er zitten geen tussenwanden in met uitzondering van de woning scheidende wanden en de constructief aanwezige wanden. Hiervoor verwijzen wij u naar uw verkoopcontractstukken. Ook de plaats van uw keuken, uw badkamer(s) en uw toiletruimte(n) dienen nog te worden bepaald.

Om ervoor te zorgen dat u na oplevering uw woning zo goed mogelijk naar eigen wensen kunt afbouwen en inrichten, moeten er voorzieningen worden getroffen. Denk daarbij aan kanalen en leidingwerk door woningscheidende vloeren/wanden, of aan het vloerverwarmingsnet en het elektranet dat door uw woning loopt. Dat traject heet een Customer Service Traject. Tijdens dat traject is het van belang dat u op tijd uw keuzes doorgeeft en de benodigde tekeningen met uw indeling aanlevert op volgjewoning.nl.

In 1.9 worden de benodigde stukken en bijbehorende sluitingsdata nader toegelicht. Mocht u om welke reden dan ook, niet in staat zijn binnen de looptijd van de reserveringsovereenkomst (5 maanden of indien eerder als de ruwbouw sluitingsdatum eerder verloopt) de benodigde gegevens aan te leveren, dan wordt de reserveringsovereenkomst ontbonden. Wat tot de standaarduitvoering van uw keuze behoort, is omschreven in de technische omschrijving en bijbehorende tekeningen (zogenaamde verkoopcontractstukken), die u bij het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst heeft ontvangen.

Wilt u worden ontzorgd? Dan bieden wij, waar mogelijk, tevens twee indelingsvarianten aan (Urban Loft & Urban Appartement) die zijn uitgewerkt binnen de gestelde kaders en worden afgebouwd door de hoofdaannemer. Zie ook Figuur 1.

OPLEVERNIVEAU + AANPASSINGSMOGELIJKHEDEN

		CASCO	URBAN APPARTEMENT	URBAN LOFT
RUWBOUW	1. Woningscheidende wanden/vloeren			
	2. Schachten + Meterkast			
	3. Warmte afleer set		STANDAARD	
	4. MV aanvoer/afvoer			
INBOUW	5. Leidingwerk door woning			
	6. Kanalenverloop			
	7. Vloerverwarming + afwerkvloer	CUSTOM		
	8. Elektraverloop			
AFBOUW	9. Binnendeuren			
	10. Binnenwanden		CUSTOM	CUSTOM
	11. Tegelwerk badkamer + keuken	KOPER		
	12. Afwerking binnenwanden/plafond			
	13. Sanitair			
	14. Keuken			

Verantwoordelijkheid JONAS
 Verantwoordelijkheid koper

Figuur 1. Het Casco-kooptraject

1.5. Mogelijkheden en beperkingen van het ontwerp.

Tijdens het kopersgesprek worden de verschillende zaken ten aanzien van de indeling van uw appartement met u besproken. Wij begrijpen dat u mogelijk nog niet in detail weet wat u wel en niet wil gaan doen. Tijdens het gesprek zal zo goed mogelijk worden aangegeven wat wel en wat niet tot de technische uitvoeringsmogelijkheden zal behoren. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat bepaalde zaken nader uitgezocht dienen te worden of misschien niet mogelijk zijn.

Zo mogen uw wensen niet in strijd zijn met de opzet van het bouwplan of de bouwbesluit eisen waaraan het appartement moet voldoen, dit betekent onder andere dat:

- De wijzigingen en wensen niet in strijd mogen zijn met de architectonische opzet van het plan (gevelbeeld/welstandscriteria);
- De wijzigingen en wensen niet in strijd mogen zijn met vergunningen, verordeningen, ontheffingen, beschikkingen en dergelijke, die voor de opzet en bouw van het plan zijn afgegeven dan wel vereist zijn;
- De wijzigingen en wensen niet in strijd mogen zijn met de voorschriften van de overheid en nutsbedrijven (bijvoorbeeld Bouwbesluit eisen);
- De wijzigingen en wensen de draagconstructie van het appartement niet mogen beïnvloeden;
- Wijzigingen en wensen het (bouw)proces niet mogen onderbreken dan wel verstoren;
- Wijzigingen en wensen moeten voldoen aan de BREEAM Green Purchase Overeenkomst (zie ook H1.6)

1.6. BREEAM

Het gebouw JONAS zal een BREEAM Outstanding certificaat verkrijgen. Het is de koper genoegzaam bekend dat beperkingen voor de Inbouw en Afbouw worden gerespecteerd. Zoals: iedere woning is rolstoeltoegankelijk, heeft een eigen ruimte voor afvalopslag en voorzien is van waterbesparend sanitair. Van de koper wordt verlangd dat een (onder)aannemer de herkomst van gebruikte materialen kan aantonen (leveringsbonnen, chain-of-custody certificaat), aantoonbaar fatsoenlijk zijn afval laat verwerken en geen inheemse planten en dieren zal platrijden. Bij ondertekening van de koopovereenkomst is impliciet overeengekomen dat de koper de BREEAM-verantwoordingsverplichting op zich neemt. In de Green Purchase Overeenkomst, onderdeel van de koperscontractstukken, is nader gespecificeerd aan welke BREEAM eisen de indeling en inbouw van de woning moet voldoen. Indien je als Casco-koper de eisen en verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt, riskeer je een boete t.w.v. 250 euro per dag met een maximum van € 15.000,- aan Amvest. Deze boetebepaling is opgenomen om te borgen dat het gebouw opgeleverd wordt met het BREEAM Outstanding certificaat.

1.7. Aandachtspunten bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit is het principe van vrije indeelbaarheid van toepassing. Op de omgevingsvergunning zijn in overleg met de gemeente indicatieve zones aangegeven voor badkamer, toilet en keuken. Tijdens het Custom Service-Traject en latere in/afbouw-traject mogen deze ruimten, indien passend binnen de randvoorwaarden van het vergunningsvrije kader uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, vergunningsvrij worden gewijzigd (meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-verbouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen>). Te allen tijde dient de woning te voldoen aan het Bouwbesluit.

Voor het aanvragen van de Bouwvergunning is het noodzakelijk om een ingedeelde woningplattegrond te tonen die voldoet aan de gestelde eisen van: daglichttoetreding, integrale toegankelijkheid, 55% gebruiksoppervlak van het totale bruto oppervlak, brandveiligheid en vluchtwegen. U of uw architect is verantwoordelijk dat de aangeleverde tekeningen voldoen aan het bouwbesluit.

1.8. Individuele offertes

U ontvangt, na uw gesprek met de woonadviseur en op het moment dat u uw indelingswensen heeft aangegeven en wij deze hebben verwerkt, een email waarin wordt aangegeven welke individuele offertes zijn geüpload naar uw persoonlijk kopersdossier. Wij verzoeken u de aangegeven individuele offertes en de tekeningen goed te controleren. In onze offertes zijn kosten inbegrepen zoals:

- Het maken van eventuele nieuwe tekeningen t.b.v. de uitvoering, met een maximum van twee wijzigingsrondes.
- Materiaal (indien van toepassing)/ arbeid;
- Projectbegeleiding;
- Uitvoering
- Te verwachten prijsverhogingen;
- Administratieve verwerking;
- Opslagen en 21% BTW.

Indien u akkoord gaat met de aangeboden offerte, wordt de koop- en aannemingsovereenkomst met u getekend. Eventuele wijzigingen en/of aanvullingen op de offerte kunt u ook via volgjewoning.nl aan ons kenbaar maken waarna u een aangepast exemplaar ontvangt. Kiest u voor de indelingsvarianten Urban Loft of Urban Appartement dan kunt u na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kleine wijzigingen maken via het reguliere meer- en minderwerktraject.

Uitsluitend ondertekende opdrachtbevestigingen worden in uitvoering genomen. Mondelinge opdrachten worden niet in uitvoering genomen.

1.9. Ruwbouw Sluitingsdata

Om de door u gekozen wijzigingen correct uit te kunnen voeren en het bouwproces in goede banen te leiden heeft de hoofdaannemer een bepaalde verwerkingstijd nodig. Om die reden zijn alle keuzemogelijkheden gerelateerd aan ruwbouw sluitingsdata. De sluitingsdata zijn de uiterste data waarop alle benodigde ontwerptekeningen bij de woonadviseur in bezit moeten zijn en waarop de offertes van de hoofdaannemer akkoord dienen te zijn.

Verdieping	Sluitingsdatum ruwbouw (casco)
Kelder	16 september 2019
Begane Grond	18 november 2019
1e verdieping	16 december 2019
2e verdieping	20 januari 2020
3e verdieping	17 februari 2020
4e verdieping	16 maart 2020
5e verdieping	20 april 2020
6e verdieping	18 mei 2020

De door u aan te leveren stukken:

- Gemaatvoerde plattegrond appartement in .DWG en .PDF;
- Gemaatvoerde tekeningen keukeninstallaties (vooraanzichten, bovenaanzicht)
- Gemaatvoerde tekeningen badkamer(s) (vooraanzichten, bovenaanzicht)
- Gemaatvoerde tekeningen toiletruimte(n) (vooraanzichten, bovenaanzicht)
- Een elektraplan

Op volg je woning zijn voorbeelden van deze tekeningen te vinden, zodat u weet waar ze aan moeten voldoen.

Opdrachten die na de aangegeven sluitingsdata bij de hoofdaannemer binnenkomen, kunnen helaas niet meer uitgevoerd worden. Wij vragen hiervoor uw begrip.

1.10. SWK en afbouwproces na oplevering

Alle werkzaamheden die door de hoofdaannemer worden uitgevoerd vallen onder SWK-garantie. Een groot deel van de werkzaamheden aan uw appartement zullen onder uw eigen beheer plaatsvinden na oplevering. Met nadruk wijzen wij u daarbij op de consequenties voor wat betreft uw garantieaanspraken. Alleen de werkzaamheden die door de hoofdaannemer en vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen binnen de garantiebepalingen (SWK) die u als koper heeft. Indien u op een onderdeel iets wijzigt na oplevering vervalt de garantie op dat onderdeel.

Uw in- / afbouwaannemer heeft na oplevering door de hoofdaannemer zes maanden de tijd om uw woning af te bouwen. Let erop dat u voor de in- en afbouw van uw woning een aannemer kiest die voldoet aan de gestelde eisen zoals omschreven in deze brochure en in de bijgevoegde afbouwprotocol.

1.11. Bezoek aan de bouwplaats

Bij het kopen van een appartement hoort natuurlijk ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoever de bouw is gevorderd. U wordt gedurende de bouwperiode ten minste één keer uitgenodigd om uw appartement in aanbouw te bezoeken.

Om veiligheidsredenen voor uzelf en voor het personeel dat op de bouwplaats werkzaam is, maar ook in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer, is het, buiten de kijkdagen om, absoluut niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Er wordt met nadruk op gewezen dat uzelf of uw onderaannemers geen (voorbereidende) werkzaamheden uit mogen voeren vóór de oplevering van de woning.

Het betreden van het bouwterrein geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico. Ook als u wel toestemming heeft gekregen om het bouwterrein te betreden blijft u zelf volledig verantwoordelijk. Indien u buiten deze regels om het bouwterrein toch betreedt, dient u te beseffen dat u, als er zich iets voordoet, daarvoor volledig aansprakelijk bent en aansprakelijk gesteld zult worden met alle juridische gevolgen van dien.

1.12. De BTW

Conform de Algemene Voorwaarden voor de koop en aannemingsovereenkomst zullen de wettelijke wijzigingen van het BTWtarief worden doorberekend. De prijsvorming van het meerwerk is gebaseerd op het huidige tarief van 21% BTW.

2. Indeling van uw appartement

2.1. Algemeen

Uw appartement wordt Casco opgeleverd. Dit betekent zonder binnenwanden (uiteraard wel met de woningscheidende wanden en de constructief noodzakelijke wanden), zonder elektra in plafonds en wanden, zonder ventilatievoorzieningen etcetera. Dit staat ook aangegeven op uw verkoopcontracttekening en in de technische omschrijving, die u bij het tekenen van de reserveringsovereenkomst heeft ontvangen. Om uw appartement met de door u gewenste wijzigingen op te kunnen leveren, hebben wij vooraf enkele belangrijke zaken van u nodig.

2.2. Indeling van uw appartement

Bepaalde zaken in uw appartement kunt u niet wijzigen. Dit zijn met name de woningscheidende wanden en de constructief noodzakelijke wanden, maar er zijn nog enkele andere onderdelen die niet kunnen worden weggehaald of verplaatst. Hiermee dient u bij het inrichten van uw appartement rekening te houden. Dit betreft de constructieve kolommen, meterkasten, schachten, het algemene entree gebied en andere noodzakelijke technische ruimten. Ook dient u rekening te houden dat in de prefab betonwanden geen elektra meer kan worden opgenomen. Heeft u hier vragen over dan kan de woonadviseur u hierover meer informatie verstrekken.

2.3 Ventilatie, riolering en wateraansluitingen

Bepaalde zaken kunt u na oplevering niet meer laten uitvoeren door uw eigen afbouwaannemer en moeten vóór oplevering door de hoofdaannemer worden uitgevoerd. Dat zijn onder andere de ventilatie, het elektra, de riolering in uw appartement en ook de waterleiding. Dit omdat deze worden aangebracht in de vloer en soms ook in wanden (woningscheidend en/ of constructief) die de aannemer voor u aanbrengt.

Het is dan ook noodzakelijk dat u samen met uw (binnenhuis) architect een indeling voor uw appartement gaat maken, zodat wij op de gewenste locaties ventilatie en de riolering aanbrengen en ervoor kunnen zorgen dat er afgedopte water aan en afvoeren worden aangebracht, naar de gewenste posities van het sanitair in badkamer(s), toiletruimte(n) en keuken. Om geen fouten te maken in de uitvoering van het werk, vragen wij uw architect een gemaatvoerde tekening in pdf en dwg aan te leveren. Dit geldt dus voor uw gehele appartement, maar ook voor specifieke onderdelen zoals de keuken, de badkamer(s) en de toiletruimte(n). Indien de tekening(en) niet volledig zijn, worden deze niet in behandeling genomen, dit om problemen achteraf te voorkomen.

2.4. Schachten, standleidingen voor badkamers, toilet en keuken

Uw badkamer(s), toiletruimte(n) en keuken dienen binnen een bepaalde afstand te worden gerealiseerd van de hoofd-afvoeren en/of standleidingen. Deze afstanden dienen te voldoen aan wet en regelgeving waarvan uw architect op de hoogte zal zijn. Op uw verkoopcontracttekening hebben wij voor uw appartement de betreffende schachten waar deze voorzieningen zijn aangebracht aangegeven.

2.5. Elektra

De elektravoorzieningen zijn tot aan de meterkast aangelegd. Het is mogelijk om loze leidingen t.b.v. elektra aan te brengen in de constructieve wanden en vloeren. In dat geval dient u dit voor de sluitingsdatum aan ons door te geven. Uw afbouwaannemer zal na oplevering uw hele appartement moeten voorzien van de nodige centraal-dozen en schakelaars en wandcontactdozen en indien wenselijk de nodige domotica voorzieningen.

2.6. Spuiventilatie

Op de geveltekeningen is inzichtelijk welke ramen in uw appartement te openen zijn en welke niet. Dit is voor het ontwerp/ de indeling van uw appartement van belang in verband met de spuiventilatie. Het aanpassen van de te openen delen in de gevelindeling is niet mogelijk.

2.7. Binnenwanden

De toegestane veranderlijke vloerbelasting in de appartementen bedraagt $1,75 \text{ kN/m}^2$ (175 kg/m^2). Deze belasting is bedoeld voor ruimten met de functie wonen en huishoudelijk gebruik. Voor alle na oplevering toe te voegen belastingen – zoals belastingen ten gevolge van meubilair, vloer, wandafwerkingen, personen, et cetera – tezamen geldt deze maximale waarde. Ook met betrekking tot uw binnenwanden moet u met de maximale totale vloerbelasting rekening houden.

2.8. Gelimiteerde garantie

Omdat u ervoor kiest de woning casco te laten opleveren, wordt er onder andere niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van uw woning, hier alsnog aan wordt voldaan. U zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de garantie en waarborgregeling van het SWK.

Jonas'