

Toelichting op de kopersopties

Een nieuw thuis begint natuurlijk met de woning zelf, maar een nieuw thuis gaat over meer dan vierkante meters. Wanneer je straks de sleutel van jouw nieuwbouwwoning krijgt overhandigd, is het belangrijk dat jouw nieuwe huis zo snel mogelijk aanvoelt als thuis. Om je daarbij te helpen, is Homestudios in het leven geroepen. Met alle informatie en inspiratie die je nodig hebt onderweg naar je nieuwe thuis, handige online middelen, de juiste specialisten en een inspirerend experience center. Maar ook met producten en diensten waarmee je van jouw nieuwe huis een persoonlijk thuis kunt maken.

Waarom dit document?

Om je alvast wegwijs te maken in de keuzes die je straks kunt gaan maken, hebben we deze toelichting op de kopersopties opgesteld. In deze toelichting vind je meer informatie over de keuzemogelijkheden die je tot je beschikking hebt én de spelregels voor het maken van die keuzes. Deze toelichting is verbonden aan de lijst met kopersopties en onderdeel van de contractstukken die horen bij de aankoop van je woning.

Op Mijn Homestudios voor Hoef en Haag - Het Dorpshart fase 4I, te bereiken via <https://homestudios.nl/hoefenhaagdorpshartfase4i> vind je meer informatie over het actuele aanbod van kopersopties. Daar kun je ze ook selecteren, bundelen en vergelijken in persoonlijke woonontwerpen.

Veel plezier bij het maken van keuzes voor jouw of jullie nieuwe thuis!

Oriëntatie op de mogelijkheden voor favoriete bouwnummers

Vóór de aankoop van de woning kun je terecht op Mijn Homestudios voor Hoef en Haag - Het Dorpshart fase 4I, te bereiken via <https://homestudios.nl/hoefenhaagdorpshartfase4i>. Hier kun je al voordat je een woning hebt gekocht een account aanmaken om alle mogelijkheden voor je favoriete bouwnummers te ontdekken. De opties die je interessant vindt, kun je op Mijn Homestudios bundelen in persoonlijke woonontwerpen. Je kunt voor alle beschikbare bouwnummers woonontwerpen maken. In een woonontwerp vind je alle voor een bouwnummer beschikbare mogelijkheden overzichtelijk geordend, inclusief de bijbehorende kosten. Woonontwerpen zijn dus een goed hulpmiddel om de opties van je favoriete bouwnummers te ontdekken en daarmee een bewuste keuze te maken voor de woning die het beste bij je past.

De gesprekken bij de makelaar

Wanneer je een woning toegewezen hebt gekregen, neemt de makelaar contact op voor de verkoopgesprekken. Tijdens die gesprekken bespreek je de woning met de makelaar én welke opties je eventueel kunt laten opnemen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Ook hier komen de woonontwerpen op Mijn Homestudios weer goed van pas; gebruik ze als voorbereiding op je gesprekken met de makelaar. Let op: op Mijn Homestudios voor Hoef en Haag - Het Dorpshart fase 4I vind je een overzicht van de opties ten tijde van de start verkoop van dit project. De ondernemer behoudt zich het recht voor om te beoordelen of de gewenste hoeveelheid, positie en/of combinatie van opties technisch of naar aanleiding van het voor de gekochte woning van toepassing zijnde beslismoment (nog) leverbaar is.

Hoe maak ik mijn keuzes?

Wanneer je hebt getekend voor de aankoop van de woning, neemt de woonadviseur van Homestudios contact met je op voor het maken van een afspraak voor een bezoek aan het Homestudios experience center, én om je toegang te geven tot Mijn Homestudios voor kopers.

Deze uitgebreide online omgeving is dé plaats om je voor te bereiden op je bezoek aan het experience center. Je maakt nu alleen nog woonontwerpen voor jouw toekomstige woning. In je woonontwerpen (te vinden op Mijn Homestudios) zie je vanaf nu ook tot wanneer je – in verband met de bouwplanning – nog keuzes kunt maken uit de beschikbare opties. Dit noemen we de beslisperiode.

Tijdens je bezoek aan het Homestudios experience center vormen de woonontwerpen die je thuis hebt gemaakt het startpunt voor je gesprekken met de woonadviseur en andere Homestudios specialisten. Zo haal je het meeste uit de tijd die je bij Homestudios in Utrecht doorbrengt. Wanneer je keuzes wilt maken, kun je deze tijdens je gesprek in het experience center al doorgeven, of online door middel van een bericht via Mijn Homestudios voor kopers.

Hoe bevestig ik mijn keuzes?

Je kunt opties aanvragen tijdens je gesprekken met de woonadviseur of online via Mijn Homestudios. Wanneer je een optie hebt aangevraagd, starten wij met de verwerking van jouw order. We verwerken de order wanneer van toepassing op een plattegrond (koperstekening). Als we dat hebben gedaan, leggen we de order via Mijn Homestudios ter bevestiging aan je voor. Je bevestigt alle orders eenvoudig en veilig door middel van SMS-verificatie via Mijn Homestudios.

Hoe documenteer ik mijn keuzes?

Alle keuzes die je maakt, vind je inclusief orderstatus en bijbehorende documenten online terug op Mijn Homestudios voor kopers op de pagina Mijn Woning. Handig; zo heb je alle belangrijke informatie over jouw

nieuwe thuis overzichtelijk bij elkaar!

Wat zijn beslisperiodes? En wat betekenen ze voor mij?

We hebben even de tijd nodig om ervoor te zorgen dat jouw keuzes straks duidelijk zijn voor onze collega's op de bouwplaats. Daarom is het belangrijk dat je bekend bent met de beslisperiode die geldt voor de keuzes die je kunt maken.

Vóór het einde van de beslisperiode dien je ons jouw keuzes door te geven voor de opties voor jouw woning. Wat je beslisperiode is, zie je eenvoudig in jouw woonontwerpen op Mijn Homestudios. Daar zie je in elke categorie de beslisperiode voor alle opties die binnen die categorie vallen. Neem dus snel een kijkje in jouw woonontwerpen en ontdek op welk moment we graag je keuzes vernemen. Je kunt je keuzes aan de woonadviseur doorgeven via het berichtencentrum op Mijn Homestudios.

De beslisperiode is verlopen. En nu?

Let op: na het verlopen van een beslisperiode kunnen we geen keuzes meer in behandeling nemen voor opties die binnen die beslisperiode vallen.

In je woonontwerpen zijn alle opties die binnen de beslisperiode vallen niet meer te selecteren. Je vindt ze onder 'Niet gekozen'. Uitzondering hierop zijn natuurlijk de opties waarvoor je jouw keuzes tijdig aan ons hebt doorgegeven. Die blijven gewoon zichtbaar, inclusief bijbehorende orderstatus.

Let op: wanneer je jouw keuzes vlak voor het verlopen van de beslisperiode aan ons doorgeeft, is het mogelijk dat de betreffende opties na het verlopen van de beslisperiode even niet zichtbaar zijn. Reden hiervoor is dat we even de tijd nodig hebben om jouw keuzes te verwerken.

Ik kan mijn woonwens niet vinden in de voor mijn bouwnummer beschikbare opties

We stellen alles in het werk om – met hulp van onze interior designers en technisch designers – een zo compleet mogelijk aanbod van opties voor onze woningen samen te stellen. Wanneer je jouw woonwens niet kunt terugvinden in de voor jouw bouwnummer beschikbare opties, kun je deze bij de woonadviseur indienen. Tijdens je gesprek met de makelaar kan je in veel gevallen al vragen of jouw woonwens uitvoerbaar is binnen de uitgangspunten voor jouw project zijn gesteld. Wanneer dat het geval is, kun je de woonwens na aankoop van de woning bespreken met de woonadviseur.

Als jouw woonwens inderdaad uitvoerbaar is binnen de uitgangspunten van jouw, brengen we een offerte uit. Deze offerte noemen we een bouwnummerspecifieke optie. Wanneer je al toegang hebt tot Mijn Homestudios voor kopers, vind je deze optie in je woonontwerpen. Wanneer dat nog niet het geval is, ontvang je de offerte van de makelaar.

Of het mogelijk is om jouw woonwens te realiseren, is onder meer afhankelijk van geldende bouwvoorschriften, vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, de aan woningen gestelde eisen in het Bouwbesluit, de voortgang van het bouwproces en de voor jouw bouwnummer geldende beslisperiode. Verder mag jouw woonwens geen wijzigingen aan het architectonisch ontwerp of de constructie tot gevolg hebben. Het bouwbedrijf behoudt zich te allen tijde het recht om jouw verzoek voor het realiseren van een individuele woonwens te weigeren.

Om je alvast een beeld te geven van de mogelijk- en onmogelijkheden voor bouwnummerspecifieke opties, sommen we ze hieronder in grote lijnen op.

Wat is (onder voorbehoud) wel mogelijk:

- *Het plaatsen van extra binnenwanden;*
- *Het plaatsen van extra deuren in niet dragende wanden;*
- *Het laten vervallen van een deur in een dragende wand mits de ruimte via een andere te realiseren deur in een niet dragende wand te benaderen is;*
- *Er kunnen extra ruimtes gecreëerd worden. Deze worden uiteraard wel getoetst aan het bouwbesluit en kunnen mogelijk door beperkte omvang enkel als onbenoemde ruimte worden gekenmerkt.*
- *Het (onder voorbehoud van de mogelijkheden van het project) verplaatsen van wanden in de sanitaire ruimtes – alleen mogelijk wanneer sanitair en tegelwerk bij Homestudios worden afgenomen.*
- *Het (onder voorbehoud van de mogelijkheden van het project) aanbrenge van wijzigingen aan de installaties in de sanitair ruimtes – alleen mogelijk wanneer sanitair en tegelwerk bij Homestudios worden afgenomen.*

Wat is onder andere niet mogelijk:

- *Het verplaatsen en/of aanpassen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten en trappen;*
- *Het verplaatsen of aanpassen van warmtepomp, boiler, vloerverwarmingsverdelers, technische installatieruimte*

- en/of mechanische ventilatie-unit of afzuigventielen;*
- *Het wijzigen van gevels (tenzij dit is opgenomen in de optielijst);*
- *Het wijzigen van het hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de buitengevel is niet mogelijk en worden uitgevoerd volgens de Technische Omschrijving, tenzij dit onderdeel is van de meer- en minderwerk optielijst;*
- *Wijzigingen in de hoofdopzet van de installatie/leidingspin zijn niet altijd mogelijk, onder andere in verband met kruisingen van de leidingen in de vloer;*
- *Het maken van een extra doorvoer door het dak en geveldelen;*
- *Het laten vervallen van lichtpunten is in verband met het centraaldozen-systeem niet mogelijk. Plafondlichtpunten worden namelijk ook gebruikt als centraaldoos. (verplaatsen uiteraard wel);*
- *Het uitsluitend opleveren van de funderingen (heipalen en/of balken) voor de standaard uitbouw. De reden hiervoor zijn o.a. keuzes van naastgelegen woningen en onbekende belasting waarop ontworpen moet worden;*
- *Het laten vervallen van alle wanden en/of deuren op hele verdiepingen. De woningen voldoen daarmee niet aan het bouwbesluit en mogen wij dan ook niet zo opleveren;*

Let op: aan bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Het bouwbedrijf behoudt zich te allen tijde het recht om jouw verzoek voor het realiseren van een individuele woonwens te weigeren.

Het duurt soms even voordat ik antwoord krijg op sommige vragen die ik via Mijn Homestudios aan de woonadviseur stel

We willen er voor zorgen dat we alle vragen van kopers over opties die in de komende beslisperiode vallen op tijd kunnen beantwoorden. Daarom behouden we ons het recht voor om bepaalde vragen wat later in behandeling te nemen. Dat kunnen bijvoorbeeld vragen zijn over opties die niet in de naderende beslisperiode vallen, of vragen over andere dingen dan het maken van keuzes. We zullen altijd duidelijk uitleggen welke vragen we (nog) niet in behandeling nemen en met welke reden. In sommige gevallen zullen we je verwijzen naar documentatie waar je de gevraagde informatie kunt vinden, zoals de technische omschrijving, de projectwebsite en de koop- en aannemingsovereenkomst.

Welke keuzes heb ik met betrekking tot mijn toilet- en/of badkamerruimte(s)?

Wanneer er sanitair en tegelwerk is inbegrepen in de vrij-op-naamprijs van de woning, vind je de specificaties hiervan in de technische omschrijving.

In samenwerking met onze partners hebben we diverse mogelijkheden ontwikkeld waarmee je het sanitair en tegelwerk in de badkamer en toiletruimte(s) van jouw woning kunt upgraden. Online, op Mijn Homestudios voor Hoef en Haag - Het Dorpshart fase 4I, kun je alle mogelijkheden vast bekijken.

In het Homestudios experience center kun je alle mogelijkheden nog eens van dichtbij bekijken. Vervolgens bespreek je jouw voorkeuren voor het sanitair en tegelwerk met de woonadviseur. Hij of zij verwerkt jouw keuzes in een persoonlijke offerte en voegt deze toe aan jouw persoonlijke woonontwerpen.

Als er sanitair en tegelwerk is inbegrepen bij de woning en je het sanitair en tegelwerk bij een externe showroom wilt afnemen en na oplevering wilt laten monteren, kun je er ook voor kiezen de badkamer en de toiletruimte(s) in jouw woning casco te laten opleveren. Let op: dit is alleen mogelijk wanneer de optie om sanitair en tegelwerk casco te laten opleveren beschikbaar is voor jouw bouwnummer.

Er is een aantal voorwaarden verbonden aan deze keuze. Deze voorwaarden vind je op Mijn Homestudios als bijlage bij de casco-opties in de woonontwerpen die je daar kunt maken (of al hebt gemaakt).

Welke keuzes heb ik met betrekking tot de keuken?

De ideale keuken is voor iedereen anders. Wat voor kok je ook bent, als koper van Hoef en Haag - Het Dorpshart fase 4I heb je bij Homestudios de vrijheid om een keuken naar jouw wensen, smaak en budget samen te stellen. Let op: het bouwplan kan ertoe leiden dat bepaalde keukenopstellingen (zoals bijvoorbeeld een opstelling met een kook- en/of spoeleiland) niet mogelijk zijn. Vraag de keukenspecialist naar de mogelijkheden.

Tijdens je bezoek aan het Homestudios experience center kun je alle kleuren en materialen bekijken en voelen en maak je kennis met het brede assortiment van keukenapparatuur. Met die kennis op zak maak je vervolgens - onder begeleiding van een kundig keukenadviseur - persoonlijke keuzes voor een keuken die bij je past. Na je gesprek met de keukenspecialist verwerkt hij of zij jouw voorkeuren in een persoonlijk keukenontwerp en voegt deze toe aan jouw persoonlijke woonontwerpen.

Kies je voor een keuken bij Homestudios en er zijn aanpassingen aan installaties en aansluitpunten nodig ten behoeve van die keuken? Dan verwerkt de keukenspecialist deze aanpassingen (en de bijbehorende investering) in een separate optie. Vanzelfsprekend zorgen we er dan ook voor dat de benodigde aanpassingen worden uitgevoerd.

Als je besluit om voor dit keukenontwerp te kiezen, kun je dit via het berichtencentrum doorgeven aan de

keukenspecialist.

De keuken wordt na de oplevering van de woning door de keukenpartner geïnstalleerd. Hierbij geldt een aantal aandachtspunten;

- *De oplevering van de keuken staat los van de oplevering van de woning door de uitvoerder van het bouwbedrijf.*
- *Voor de installatie en oplevering van de keuken maak je daarom een separate afspraak met een vertegenwoordiger van de keukenleverancier.*
- *Voor eventuele gebreken aan de keuken die je na de installatie en oplevering constateert, dien je direct contact op te nemen met de keukenleverancier. Homestudios en het bouwbedrijf zijn in deze situatie geen betrokken partijen.*

Ik heb een keuken bij Homestudios gekocht; heb ik later nog de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen?

Er zit een lange tijd tussen het moment dat je een keuken koopt en de oplevering van de woning. Daarom heb je – als je een keuken bij Homestudios hebt gekocht – tot vier maanden voorafgaand aan de oplevering van jouw woning nog de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in de kasten, het werkblad en de keukenapparatuur van jouw keuken. Let op: de keuzes met betrekking tot bouwkundige zaken als leidingwerk en installaties moeten wél definitief zijn aan het einde van de eerste beslisperiode. Hierop kunnen later GEEN wijzigingen worden doorgevoerd. De spelregels zijn als volgt:

- *In de eerste beslisperiode (ruwbouw) stel je samen met de keukenspecialist een volledige keuken samen;*
- *Je bevestigt het persoonlijk keukenontwerp definitief in de eerste beslisperiode;*
- *Eventuele bouwkundige aanpassingen in leidingwerk en installaties ten behoeve van jouw keuken zijn definitief. Deze kunnen niet meer worden gewijzigd;*
- *Het is ook niet meer mogelijk om extra groepen aan te brengen en leidingwerk aan te passen (na het verlopen van de ruwbouw beslisperiode);*
- *Een aantal maanden voor oplevering krijg je bericht dat je – als je wilt – een gesprek kunt aanvragen voor het wijzigen van keukenkasten, werkblad en apparatuur;*
- *De wijziging(en) die je wilt aanbrengen kunnen zowel een downgrade als een upgrade zijn ten opzichte van de eerder door jou gekozen keukenconfiguratie.*

Ik kies een keuken via een andere showroom. Waar moet ik rekening mee houden?

Wanneer je er voor kiest om je keuken niet bij Homestudios samen te stellen, voorzien we je woning uiteraard wél van diverse aansluitpunten ten behoeve van de keuken. De positie van deze aansluitpunten vind je terug op de nultekening. Deze kun je opvragen bij de woonadviseur.

Als er een keuken is opgenomen in de vrij-op-naamprijs van de woning, kun je kiezen voor casco oplevering van de keukenruimte. Je vindt de optie voor de casco oplevering van je keuken, inclusief het bedrag dat je terugkrijgt, in dat geval in jouw woonontwerpen. Wanneer je ervoor kiest om de keuken casco te laten opleveren, leveren we alle aansluitingen en installaties in dat geval op volgens de nultekening. De nultekening kun je opvragen bij de woonadviseur.

Ik kies een keuken bij een andere showroom en er zijn aanpassingen nodig aan het leidingwerk (water en riolering) en de elektrische installaties ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Waar moet ik rekening mee houden?

Wanneer er voor een keuken van een andere aanbieder dan Homestudios aanpassingen aan de installaties en het leidingwerk nodig zijn, is het aan te bevelen om deze aanpassingen voor oplevering alvast door ons te laten uitvoeren. Het maken van aanpassingen in het leidingwerk en de installaties (wat vaak hakken en breken vereist) is na oplevering namelijk vaak lastig en ingewikkeld. Bovendien is het in verband met het behoud van garanties een vereiste om deze aanpassingen door een erkend installateur te laten uitvoeren. Nog een laatste reden om de aanpassingen voor oplevering door ons te laten uitvoeren: op deze manier kun je na oplevering zo snel mogelijk beginnen met het (laten) plaatsen van de keuken.

Om het leidingwerk en de installaties in de keukenruimte perfect af te stemmen op jouw wensen, hebben we vanzelfsprekend een leidingschema nodig. Dit wordt in de meeste gevallen aangeleverd door jouw keukenleverancier. Op basis van dit leidingschema maken we een voorstel voor de mogelijke aanpassingen van het leidingwerk en de installaties in de keukenruimte. Dit voorstel voorzien we van een prijsopbouw met inbegrepen aanpassingen en wanneer het nodig is een tekening (bovenaanzicht en wandtekeningen) waarop de posities zijn aangegeven.

Op Mijn Homestudios vind je alle voorwaarden m.b.t. het aanpassen van leidingwerk en installaties. Lees deze aandachtig door.

Ik heb mijn huis gekocht tijdens de bouwperiode. Welke opties kan ik nog kiezen?

Heb je jouw huis gekocht terwijl de bouw al is gestart, dan neemt de woonadviseur zo snel mogelijk contact met je op om jouw wensen met je bespreken. Let op: het is mogelijk dat sommige opties in verband met de fase waarin de bouw zich bevindt niet meer mogelijk zijn. De woonadviseur laat je – afhankelijk van de combinatie van opties die je wilt kiezen, de fase waarin de bouw zich bevindt en de voor het project vastgestelde beslisperiode – weten of jouw wensen nog uitvoerbaar zijn. In sommige gevallen is het mogelijk dat de prijsstelling van de opties anders is dan in het optiepakket staat aangegeven. Dit komt omdat de meeste veranderingen in dit stadium van de bouw meer ingrijpend en dus kostbaarder zijn.

Wanneer kunnen werkzaamheden door een derde partij uitgevoerd worden?

Wanneer je een derde partij inschakelt om werkzaamheden uit te laten voeren in jouw huis, is dit alleen mogelijk nadat jij de sleutel hebt ontvangen van je nieuwe huis.

Ik wil extra wandcontactdozen, wandcontactdozen verplaatsen of lichtpunten toevoegen. Waar moet ik op letten?

In houten binnenspouwbladen, geprefabriceerde betonwanden en geprefabriceerde kap kunnen geen inbouw montagekasten geplaatst worden. Op deze onderdelen zijn uitsluitend elektrapunten in opbouw mogelijk. In betonwanden kunnen montagekasten niet lager dan 350 mm boven de vloer worden uitgevoerd als inbouwdoos. Wil je een aansluitpunt lager hebben? Dan wordt het deel onder die grens van 350 mm in opbouw uitgevoerd. De woonadviseur helpt je – als je wilt – bij het bepalen van de juiste en meest logische plaats voor wandcontactdozen en/of lichtpunten. Let op: de exacte plaats die je samen met de woonadviseur hebt bepaald op de tekening kan in de praktijk iets afwijken.

Wanneer ga ik betalen voor mijn woning en gemaakte keuzes?

Op het moment dat je woning transporteert bij de notaris, ga je hypotheek betalen. Bij grondgebonden woningen, betaal je op de dag van transport voor de grond van de woning.

Vanaf het moment dat de bouw start, ontvang je tijdens de bouw geregeld een termijnfactuur. Het bedrag per termijn is een percentage van het volledige bedrag. Dus ook als je ervoor kiest de woning casco te laten opleveren, ontvang je een factuur voor het stuc-, spuit- en tegelwerk. Daarnaast kan het voorkomen dat het dak van de woning eerder gereed is dan de buitengevel en je de factuur van een termijn ontvangt voordat je die van de termijn daarvoor toegestuurd krijgt.

Naast bovenstaande facturen ontvang je in principe tweemaal een factuur voor de door jou gekozen opties (meer-/minderwerk). Bij de start van de bouw ontvang je de eerste factuur die bestaat uit 25 procent van het totaalbedrag. De factuur voor de overige 75 procent ontvang je net voor oplevering.

Let op: het is mogelijk dat je meer dan twee meer-/minderwerkfacturen krijgt. Dat gebeurt wanneer je later nog wijzigingen aanbrengt in je keuzes (binnen de mogelijkheden) of in een volgende beslistermijn nog aanvullende keuzes maakt. In dat geval wordt er voor het aanvullende meerwerk (of het minderwerk) weer 25 procent in rekening gebracht. De overige 75 procent van het aanvullende meer- of minderwerk wordt voor oplevering in rekening gebracht.

Voor meer informatie over hypotheek, het bouwdepot, rente en nog veel meer verwijzen we je naar de voorwaarden zoals die zijn omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Meer weten?

We hopen dat we je met dit document op weg hebben geholpen bij het maken van de eerste keuzes voor jouw/jullie nieuwe thuis. Verder kunnen we ons goed voorstellen dat er in deze periode heel wat op je af komt. Om die reden verwijzen we je graag naar Mijn Homestudios voor Hoef en Haag – Het Dorpshart fase 4I te bereiken via <https://homestudios.nl/hoefenhaagdorps Hartfase4I>. Daar vind je nog meer informatie over de voor jouw woning beschikbare kopersopties, een overzichtelijke planning en artikelen over relevante woonthema's. Verder kun je – na de officiële aankoop van je woning – natuurlijk een telefoontje en een uitnodiging van een Homestudios medewerker verwachten. We gaan je informeren, ondersteunen en inspireren; vanaf het moment dat je hebt getekend tot het moment dat je de sleutel van je nieuwe thuis krijgt overhandigd. Zodat jij straks, als je lekker in je nieuwe huis woont, kunt zeggen: "Kijk, dit is mijn thuis!"