



Bewonersbrochure

**Van woondroom tot realisatie**

**van jouw nieuwe thuis.**

24-11-2025

**H DDES**  
Bouw & Ontwikkeling



## Voorwoord

# Van huis naar een thuis

Van harte gefeliciteerd met je nieuwe woning!

Heb je vragen? Deze stel je bij voorkeur aan de wooncoach via het woningdossier van homeDNA.

## Belangrijke gegevens

Bij vragen kun je 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** Vragen tijdens de bouw
- 08** Keuze voor keuken, sanitair en tegels
- 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.

De wooncoach houdt je tijdens het bouwproces 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.

## 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? (update november 2025)



### 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.



### Start bouw

De bouw is volop in gang. Tijdens de bouw houden wij je op de hoogte via nieuwsbrieven.



### Keuzes zijn gemaakt

Jouw woning is voorzien van sanitair van het merk Geberit en tegelwerk van het merk Procasa. De standaard opdebinnendeuren zijn van het merk Svedex.



### Voorbereiding

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



**We zijn nu hier in de bouw.**  
November 2025.



Wij bouwen jouw thuis

**Met oog voor detail  
en duurzaamheid.**

### 3. Vragen tijdens de bouw

## 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.

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. Vanwege het stadium waarin de bouw verkeert, zijn alle keuzes voor sanitair, tegelwerk en binnendeuren al gemaakt en kan er niets meer gewijzigd worden.

#### DE SPELREGELS TIJDENS EN NA HET BOUWPROCES

6

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 tijdens de bouw en na oplevering niet mogelijk zijn:

- Het boren in de afwerkvloer;
- Aircovoorzieningen aanbrengen (dit verstoort het ventilatiesysteem);
- Het is niet toegestaan elektrapunten in de voorgevel aan te brengen;



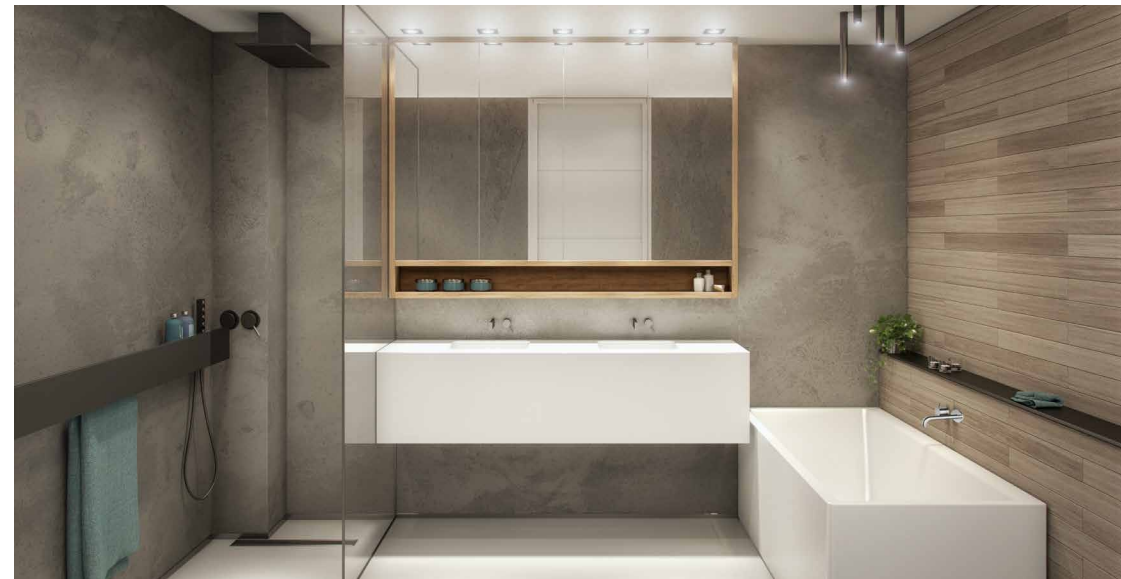
### JOUW WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING

Bij het voorbereiden van jouw woonwensen na de oplevering dien je rekening te houden met het feit dat de werkelijke maten kunnen afwijken van de bouwtekening. 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.

### WAAROM ZIJN ER GEEN INDIVIDUELE KEUZES MEER MOGELIJK?

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 keuken is de keuzemogelijkheid voor een extra enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een quooker als standaard meerwerk opgenomen. Bij een aantal bouwnummers van de

zogenaamde friendswoningen (type C01A/C02B) is ervoor gekozen om de bestaande grote badkamer te splitsen in twee kleine badkamers. Alle keuzes zijn vastgelegd in de opdrachtbevestiging. Dit betreft ook het gekozen standaard sanitairpakket, tegelpakket en binnendeurenpakket. De opdrachtbevestiging heb je al bij de makelaar ondertekend bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst. De opdrachtbevestiging en de plattegrondtekeningen worden tijdens de bouw gebruikt om dit uit te voeren. Ook de facturen van het meerwerk worden op basis van de opdrachtbevestiging gemaakt.







Andere wensen?

In onze digitale  
showrooms

kun je de keuze

bekijken.

#### 4. Keuzes voor keuken, sanitair en tegels

Je woning is standaard voorzien van sanitair en tegels en een basis keukeninstallatie.

##### SANITAIR

Voor het sanitair is gekozen voor de gerenommeerde merken Geberit en Grohe. In de opdrachtbevestiging kun je lezen om welke artikelen het gaat.

##### TEGELS

Voor de woning is een standaard of comfort tegelpakket samengesteld. Deze pakketten kan je tijdens je bezoek bij de makelaar bekijken. Bij de aankoop van je woning ben je geïnformeerd welk tegelpakket voor jou van toepassing is. De brochure voor de tegels vind je in de documentenlijst in homeDNA. 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. De extra enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een Quooker die als meerwerk is opgenomen, wordt conform de 0-tekening op een vastgestelde positie aangebracht. 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 Woningborggaranties 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**

Voor de binnendeuren werken wij samen met Svedex. Jouw woning wordt voorzien van opdek binnendeuren uitgevoerd in superlak in de kleur alpine wit en deurbeslag van het merk en type Buvalux Extra.

## 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.).

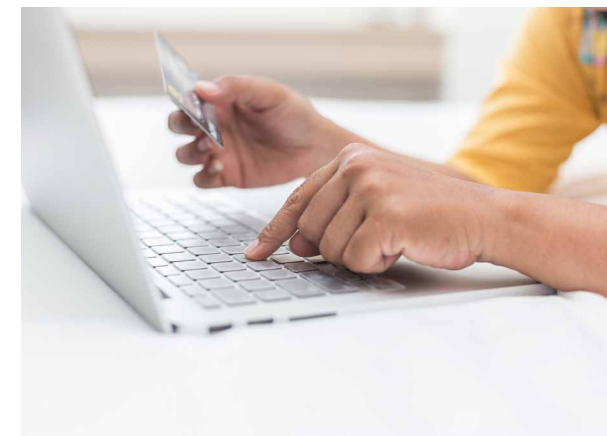
### BETALING EN MEERWERKOPTIES

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.