

Kiesplezier + ♥

Op naar je nieuwe woning

De Citadel

De Nieuwe Defensie



20 maart 2026



era contour | TBI

Welkom!

Je staat op het punt om een nieuwe woning te kopen. En die gaan wij voor je bouwen! In deze informatiegids lees je wat je de komende tijd te wachten staat. Je ontdekt welke keuzes je moet maken en hoe we daarbij helpen, adviseren en inspireren!

Wie wij zijn

ERA Contour werkt meer dan 60 jaar in de stad. Als stedelijk vernieuwer maken wij plekken waar mensen gelukkig en veilig kunnen leven. Of het nu gaat om nieuwbouw, transformatie, renovatie, onderhoud of beheer: we zetten onze expertise in tijdens de héle levenscyclus van buurten en maken graag samen met bewoners de cirkel rond.



Inhoudsopgave

Inleiding	2
<ul style="list-style-type: none">• Wat je vindt in deze informatiegids• Wij helpen, adviseren en inspireren• Keuzes maken kost tijd• Stappenplan keuze-en bouwproces	
Welke keuzes kun je maken?	4
<ul style="list-style-type: none">• Indelingswijzigingen• Wandcontactdozen en lichtpunten• Keuken, badkamer en toilet• Binnendeuren	
De stappen tot en met de ruwbouwsluitingsdatum	8
<ul style="list-style-type: none">• Klaar voor de start(bijeenkomst)!• Het woningdossier• Het gesprek met de wooncoach• In de WAREHOUSE• Tijdig kiezen• Goedkeuren opdrachtbevestiging	
Keuken, badkamer en toilet kiezen: waar moet je op letten?	14
<ul style="list-style-type: none">• Keuken• Keuken van een andere leverancier• Hoe en wanneer betaal ik mijn keuken?• Sanitair en tegelwerk• Andere indeling gewenst?• Of kiezen voor casco	
We gaan starten met de bouw!	24
<ul style="list-style-type: none">• Passeren bij de notaris• Wanneer moet ik betalen?• Start bouw• Nieuwsbrieven en foto's• Kijk-en inmeetmomenten• Opleverinformatie• Voorschouw• Oplevering	
Hoe ziet jouw woning eruit als je de sleutel krijgt?	28
Verdere tips	31

Inleiding

Nu de koop van jouw nieuwbouwwoning officieel is, breekt een leuke maar ook spannende periode aan. Een periode waarin veel op je afkomt en je allerlei keuzes maakt voor jouw woning. Om je te helpen, nemen we je in deze informatiegids stap voor stap mee in het proces.

Wat je vindt in deze informatiegids

Je leest over de verschillende fases, de keuzes die je daarin kunt maken en de (on)mogelijkheden voor jouw nieuwbouwwoning. Vervolgens nemen we je stap voor stap mee in het proces. Ook lees je in deze informatiegids waar je rekening mee moet houden bij het ontwerp van je keuken, de keuze voor sanitair en tegelwerk en geven we je een indruk van hoe de woning eruit ziet bij de oplevering.

Wij helpen, adviseren en inspireren

Natuurlijk snappen we dat je aan een informatiegids alleen niet genoeg hebt in dit intensieve proces. Daarom heb je gedurende deze periode een vast aanspreekpunt: jouw wooncoach. Die helpt je met al je vragen rondom het keuze- en bouwproces. Daarnaast staat in ons WAREHOUSE een heel team voor je klaar om je te helpen bij de inrichting van je keuken en het uitzoeken van sanitair en tegelwerk.

Keuzes maken kost tijd

Houd er rekening mee dat je gedurende het gehele keuze- en bouwproces een aantal dagdelen vrij moet maken. Een aantal afspraken kan namelijk alleen overdag op werkdagen plaatsvinden. Zoals het gesprek met jouw wooncoach, het bezoek aan de WAREHOUSE, de kijkdagen, de voorschouw en de oplevering van je woning. Tijd die goed besteed is, want elke seconde ervan gaat naar het realiseren van je nieuwe thuis.

Stappenplan keuze- en bouwproces

Hieronder vind je alle stappen van het keuze- en bouwproces. Zo weet je wat je tot aan oplevering te wachten staat. De stappen worden vanaf pagina 8 verder toegelicht.

Stappenplan keuze- en bouwproces



Welke keuzes kun je maken?

Voor de bouw van jouw nieuwbouwwoning maak je verschillende keuzes. Om op tijd te kunnen starten met de voorbereiding van de bouw én omdat jouw woning deels in de fabriek wordt gemaakt, hebben we je keuzes in een vroeg stadium nodig. Deze deadline noemen we de sluitingsdatum. Je ontvangt deze datum van je wooncoach.

Hieronder lees je welke keuzes gemaakt worden en waar je op moet letten. In de optielijst op de website en in het woningdossier vind je een uitgebreid overzicht voor jouw eigen woning.



Indelingswijzigingen

Je begint met de indeling van je woning. Heb je een andere indeling voor ogen? Bespreek dit met je wooncoach. Die kijkt wat er mogelijk is.

Houd er rekening mee dat bepaalde onderdelen van de woning vaststaan of dat de indeling die je wilt om technische redenen niet haalbaar is. Bijna altijd komt dit doordat jouw woning onderdeel is van een seriematig bouwproject of doordat het gekozen bouwsysteem in combinatie met het leidingwerk voor de installaties jouw wijzigingen niet toelaten. Daardoor zijn niet alle gewenste indelingen zonder meer mogelijk.

Enkele voorbeelden:

- De aanpassingen mogen de draagconstructie van de woning niet beïnvloeden.
- Wijzigingen mogen niet leiden tot veranderingen aan de buitenzijde van de woning, zoals de gevel of het kozijn, tenzij het een optie uit de optielijst is.
- De wijzigingen moeten passen binnen de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en dergelijke die voor de opzet en bouw van het project zijn afgegeven of vereist.
- De aanpassingen moeten kloppen met de voorschriften van het bouwbesluit, de overheid en nutsbedrijven.
- De gevel moet helemaal (thermisch) gesloten zijn om een juist binnenklimaat te garanderen. Het aanbrengen van airconditioning en/of voorbereidingen daarvoor (zoals gaten in de gevel) is daarom niet mogelijk.
- De positie van badkamers, schachten, toiletten, meterkasten en technische ruimtes ligt vast.
- De posities en de hoeveelheid van de ventilatieventielen worden bepaald door de installateur. De beoogde plekken en aantallen staan op de tekening, maar kunnen in de praktijk afwijken.
- Inbouwspots kunnen niet in de betonnen vloeren worden geplaatst. Deze kun je zelf aanbrengen in een verlaagd plafond na oplevering.
- Het sausklaar opleveren van de binnenwanden en plafonds, inclusief het dichtzetten van de V-naden, is geen onderdeel van de optielijst en wordt niet aangeboden.
- Als je aanpassingen in eigen beheer wilt laten uitvoeren door derden, dan kan dat na



Wandcontactdozen en lichtpunten

De volgende stap is het kiezen van de plekken voor de wandcontactdozen en lichtpunten. Denk dus goed na over hoe jij de ruimtes wilt inrichten. Wel zo fijn als er een wandcontactdoos in de buurt is van de plek waar je bijvoorbeeld een lamp of televisie wilt neerzetten!

Keuken, badkamer en toilet

Ook maak je de keuzes voor de keuken, het sanitair en het tegelwerk. Meer informatie over de mogelijkheden voor deze ruimtes vind je vanaf pagina 15.

Binnendeuren

De meeste keuzes heb je nu gemaakt. Als laatste beslis je over binnendeuren en het garnituur (deurkrukken en rozetten).

De standaard afwerking van de kozijnen, binnendeuren en het garnituur vind je terug in de technische omschrijving. Voor de binnendeuren is Svedex de leverancier. In het woningdossier vind je een link naar hun website. Hier kun je je binnendeuren naar eigen wens aanpassen. Tijdens het kopersgesprek laat de wooncoach de standaard kozijnen, deuren en het garnituur aan je zien. Ook kun je andere deurmodellen en grepen bekijken.



Bron: Svedex binnendeuren

De stappen tot en met de sluitingsdatum



Klaar voor de start(bijeenkomst)!

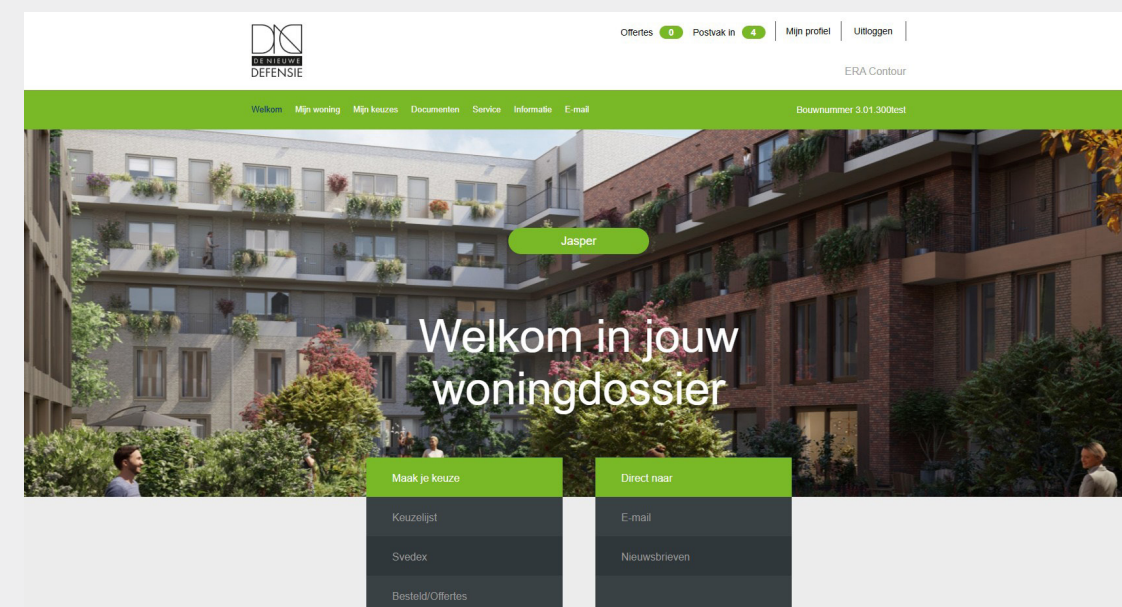
In de beginfase organiseren we een startbijeenkomst. Een mooi moment om kennis te maken met het team van ERA Contour én je nieuwe burens. Tijdens deze bijeenkomst nemen we het keuze- en bouwproces met je door en geven de WAREHOUSE-adviseurs je alvast een eerste indruk van de mogelijkheden voor jouw keuken, badkamer en toilet.

Het woningdossier

Om duidelijk te kunnen communiceren tijdens de bouw gebruiken we het online woningdossier van HomeDNA. Dit dossier is speciaal voor jou en jouw nieuwe woning ingericht. Alle belangrijke momenten rondom de bouw van jouw woning, zoals de keuzes die je maakt, worden hierin vastgelegd.

Verder ontvang je in het woningdossier foto's en nieuwsbrieven van ons. Daarnaast vind je hier verschillende belangrijke documenten terug, waaronder de basistekeningen van de keuken, de badkamer en het toilet, de zogenoemde nul-tekeningen. Ook de voorschouw en de oplevering kun je via dit platform inzien.

De inloggegevens voor het woningdossier ontvang je via de wooncoach. Het dossier blijft na de oplevering van jouw woning bereikbaar, zodat je er altijd op kunt terugvallen.





Het gesprek met de wooncoach

Met de informatie die tijdens de startbijeenkomst verteld is, heb je al veel informatie van ons ontvangen. Tijd om rond de tafel te gaan met jouw wooncoach. Dit gesprek vindt plaats in de WAREHOUSE in Rotterdam. Hierin komen onder andere de volgende punten aan bod:

- *Het woningdossier (waarin je dan waarschijnlijk al een kijkje hebt genomen).*
- *Het proces tot de sluitingsdatum en de stappen daarna. Je krijgt antwoorden op vragen zoals waarom je de keuzes voor een bepaalde deadline moet maken, wat de prognose van de planning is en hoe we je tijdens de bouw op de hoogte houden van de ontwikkelingen.*
- *De woningplattegronden. We bekijken de basisindeling en bespreken jouw wensen.*

Tijdens de afspraak met je wooncoach komt er veel aan bod. Daarom is het fijn als je de afspraak voorbereidt. Hoe je dat het beste kunt doen, leggen we je uit in hiernaast staande filmpje.



In de WAREHOUSE

Je bent de naam al een paar keer tegengekomen in deze informatiegids: de WAREHOUSE. In dit pakhuis vol inspiratie, midden in de industriële omgeving van de Rotterdamse Schiehaven, kies je jouw droomkeuken, badkamer, toilet en binnendeuren. Alles zit onder één dak; je hoeft niet naar verschillende showrooms.

Voor het uitkiezen van de keuken plannen we een afspraak van één dagdeel met je in en hetzelfde geldt voor het sanitair en het tegelwerk. Je kunt deze afspraken ook combineren, zodat je alle afspraken op één dag hebt. Let op: tijdens deze afspraken ga je veel keuzes maken. Bereid de afspraak daarom goed voor. Het kiezen gaat makkelijker als je al wat beslissingen hebt genomen. Denk bij de keuken bijvoorbeeld na over een opstelling die past in jouw plattegrond en wat voor apparaten je graag wilt.



TIP

Maak van tevoren een moodboard en bepaal je budget. Na de afspraak maken de adviseurs een offerte voor je.



En voordat je begint met het indelen van de badkamer is het aan te raden om de pagina's 'Sanitair en tegelwerk' (pagina 21) over de (on)mogelijkheden goed door te lezen. Vanwege het leidingwerk is niet elke indeling mogelijk.

Tijdens het gesprek met de Warehouseadviseur bespreek je jouw wensen voor het sanitair en tegelwerk in de badkamer en de toiletruimte. De adviseur helpt je met het vinden van de ideale badkamerindeling. Daarnaast kun je kiezen uit een breed assortiment sanitair en tegelwerk.



Tijdig kiezen

Na de gesprekken met de wooncoach en de adviseurs heb je een goed beeld van welke keuzes je allemaal kunt maken. Om op tijd te kunnen starten met de voorbereiding van de bouw én omdat jouw woning deels in de fabriek wordt gemaakt, hebben we de keuzes in een vroeg stadium nodig. Het is daarom belangrijk dat jij jouw wensen voor de sluitingsdatum doorgeeft aan de wooncoach.

Koop je een woning na de sluitingsdatum? Dan kan het zijn dat opties niet meer mogelijk zijn of niet meer tegen de vermelde prijzen gekozen kunnen worden.

Goedkeuren opdrachtbevestiging

Nadat jij je keuzes hebt gemaakt, verwerkt de wooncoach jouw opties in de woningplattegrond en stelt een opdrachtbevestiging met alle gekozen opties op. Deze documenten onderteken je uiteindelijk digitaal via het woningdossier.

Na jouw akkoord gaan de stukken naar de constructeur, architect, installateurs en andere onderaannemers. Zij controleren alles nogmaals, stemmen hun activiteiten op elkaar af en werken de tekeningen verder uit voor de start van de werkzaamheden op de bouwplaats.

Let op: het is ontzettend belangrijk dat je de opdrachtbevestiging goed controleert! Zorg dat al jouw opties in de opdrachtbevestiging en woningplattegrond staan. Jouw wensen worden namelijk volgens deze opdrachtbevestiging en bijbehorende tekening besteld en uitgevoerd.

Keuken, badkamer en toilet kiezen: waar moet je op letten?

De keuken, badkamer en het toilet zijn ruimtes die je niet snel opnieuw aanpakt als je eenmaal in je nieuwe woning woont. Dat wil je dus meteen goed doen! Hiernaast vind je de belangrijkste aandachtspunten voor het ontwerp van je keuken, badkamer en toilet.

Keuken

In de WAREHOUSE maak je kennis met Bruynzeel Keukens. Bruynzeel heeft voor jouw woning een keukenaanbieding gemaakt. Bekijk de aparte keukenbrochure voor meer informatie. De benodigde aansluitpunten voor de keuken worden aangebracht volgens de nul-tekeningen en technische omschrijving.

Naar eigen wens ontwerpen

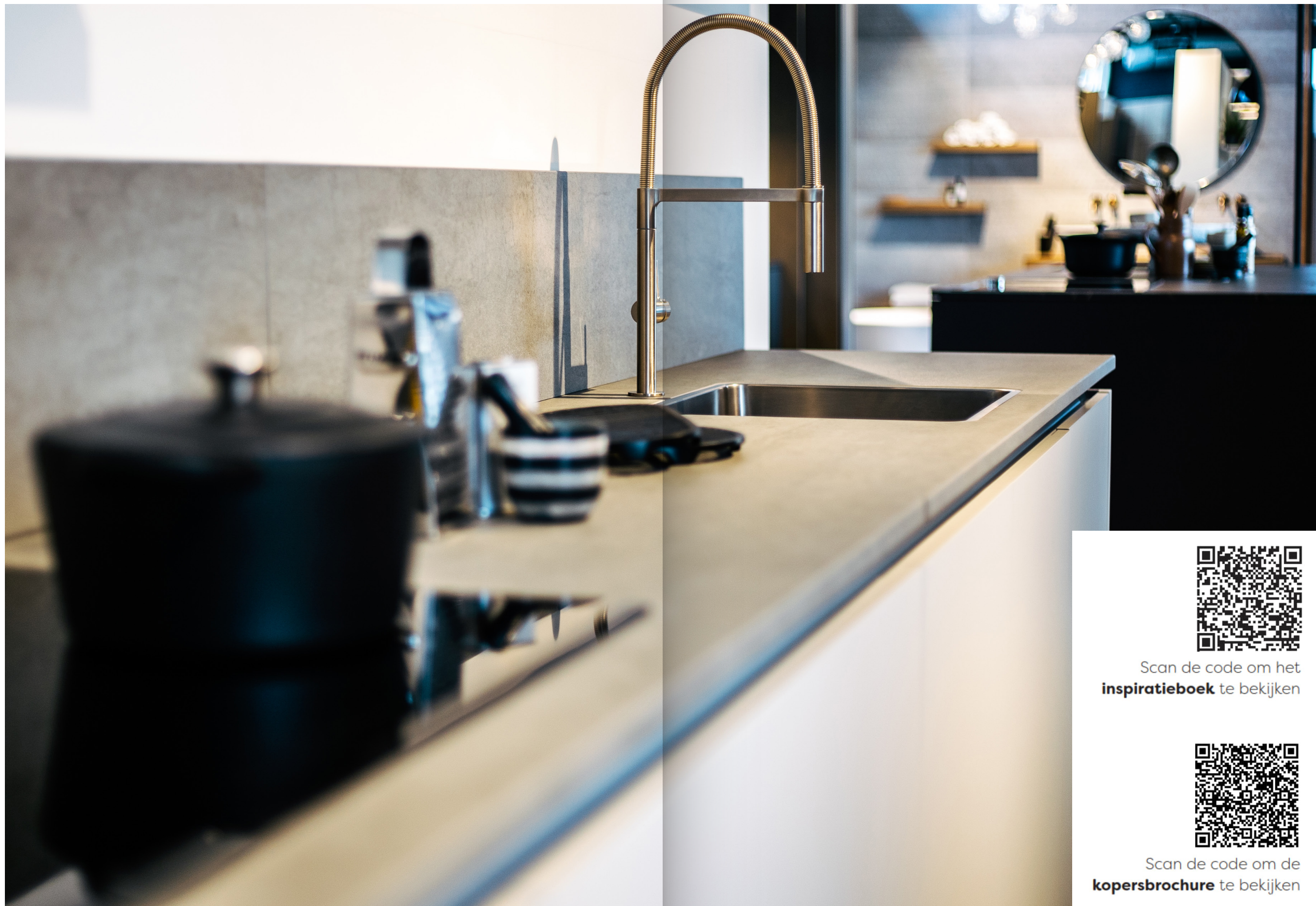
Tijdens de afspraak met de adviseur van Bruynzeel kun je de keuken naar eigen wens ontwerpen. Wijzigen de aansluitpunten ten opzichte van de nultekening, dan maakt Bruynzeel een installatietekening met de benodigde aansluitpunten.

Waar je rekening mee moet houden bij het ontwerpen van de keuken

De keukenpositie mag verplaatst worden. Wel moet uitgezocht worden of dit technisch mogelijk is. Vraag een verplaatsing daarom aan in het gesprek met de wooncoach, zodat de mogelijkheden bekend zijn voor de afspraak bij Bruynzeel.

Op basis van de aangeleverde tekening van de keukenadviseur maakt de wooncoach een offerte voor het eventueel aanpassen van de aansluitpunten voor jouw keuken. De offerte ontvang je via het woningdossier.





Scan de code om het
inspiratieboek te bekijken



Scan de code om de
kopersbrochure te bekijken



Keuken van een andere leverancier

Kies je geen keuken in de WAREHOUSE, maar wil je wel dat de installatiepunten worden aangepast? Hou er dan rekening mee dat je zelf een installatietekening moet aanleveren vóór de sluitingsdatum en dat de keuken ná oplevering geplaatst moet worden. De tekening moet voldoen aan een aantal eisen dat staat omschreven in de keuzelijst.

Wij verstrekken de gegevens van jouw keuken aan alle betrokken partijen. Ook coördineren en controleren wij dat alle punten volgens jouw tekening worden uitgevoerd. Let op: je bent zélf verantwoordelijk voor de communicatie met jouw keukenleverancier over bijvoorbeeld de keukeninstallatiepunten en het inmeten van de keuken.

Heb je via Bruynzeel een keuken gekozen? Dan maakt Bruynzeel zelf een afspraak met de uitvoerder om de keuken in te meten. De keuken wordt altijd na de oplevering van de woning gemonteerd. Je stemt het moment van levering en montage zelf af met Bruynzeel of je eigen keukenleverancier.

Hoe en wanneer betaal ik mijn keuken?

De kosten voor het aanpassen van het leidingwerk voor de keuken vallen onder de opdrachtbevestiging waarvan je 25% na de sluitingsdatum betaalt en 75% bij de laatste factuur van de aanneemsom.

De keuken zelf betaal je aan Bruynzeel volgens hun betalingsvoorwaarden.

Sanitair en tegelwerk

De badkamer en het toilet worden voorzien van sanitair en tegelwerk. De specificaties hiervan vind je terug in de technische omschrijving en nultekeningen. De impressie hieronder geeft een indruk hoe de badkamer standaard wordt afgewerkt.



Aanpassen

De badkamer en het toilet kun je naar eigen smaak aanpassen. Om inspiratie op te doen, zijn in de WAREHOUSE verschillende badkamers ingericht. Onze sanitair- en tegeladviseurs helpen je tijdens een persoonlijk gesprek bij het samenstellen van jouw droombadkamer en toilet.

Andere indeling gewenst?

Doordat in de badkamer veel leidingwerk door de vloer loopt, is niet elke indeling mogelijk.

Dit zijn de aandachtspunten

Niet alle indelingen zijn zonder meer mogelijk in de badkamer. De riolering van het toilet, de afvoer van de douche, het bad en de wastafel mogen namelijk niet kruisen met de ventilatie van ondergelegen verdieping. De badkamer kun je nog persoonlijker maken door sanitair en tegelwerk te kiezen die bij jouw smaak hoort.



De badkamer en het toilet kies je in de WAREHOUSE. Deze worden compleet afgewerkt voordat je woning wordt opgeleverd. De afbeeldingen hierna geven een sfeerimpressie van de mogelijkheden in een badkamer. In de WAREHOUSE kunnen binnen verschillende budgetten badkamers en toiletten naar wens worden samengesteld.

Of kiezen voor casco

Wil je geen gebruik maken van de mogelijkheden in de WAREHOUSE? Dan kun je het sanitair en tegelwerk laten vervallen. Wij noemen deze keuze 'casco'. Na oplevering van de woning kun je dan zelf het leidingwerk aanpassen en het sanitair en tegelwerk (laten) plaatsen. Je bent dan wel zelf aansprakelijk voor de waterdichtheid en eventuele lekkage binnen de woning en richting jouw directe burens.

Kies je voor casco, dan krijg je te maken met de gelimiteerde Garantie- en waarborgregeling. De onderdelen die je zelf laat plaatsen en eventuele gebreken als gevolg hiervan zijn dus uitgesloten van de Garantie- en waarborgregeling. Als je kiest voor casco, krijg je een bedrag terug. Dit bedrag vind je in de optielijst.

Het casco opleveren van de badkamer en/of het toilet betekent het volgende:

- Er worden geen sanitaire meubelen en accessoires in de betreffende ruimte geplaatst.
- Alle vloer- en wandtegels vervallen. Dit is inclusief kitvoegen en het tegelklaar maken van de wanden.
- De dorpels vervallen.
- De elektrische radiator in de badkamer vervalt. De enkele wandcontactdoos voor de radiator wordt wel aangebracht en afgemonteerd op de standaard positie.
- De plafonds worden wel voorzien van spuitwerk.
- Er wordt geen dekvloer in de badkamer aangebracht. In het toilet wordt deze wel aangebracht.
- De waterleidingen worden op de standaard positie afgemonteerd met stopkraantjes.
- De afvoeren worden op de standaard positie afgedopt.
- De vloerverwarming wordt in een lus in de badkamer geplaatst.
- Elektra wordt aangebracht op de standaard positie en afgemonteerd.
- Ventilatie wordt aangebracht op de standaard positie en afgemonteerd.



De afbeeldingen zijn een voorbeeld en geven een indicatie van hoe een casco badkamer wordt opgeleverd. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

We gaan starten met de bouw!

Na de ruwbouwsluitingsdatum volgt een aantal officiële en leuke momenten. Hiernaast lees je welke dat zijn en wanneer hét moment daar is om de champagne te ontkurken!



Passeren bij de notaris

Zodra alle voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst zijn vervuld, ontvang je hiervan bericht: de zogeheten HOERA-brief. Dan kan er gepasseerd worden bij de notaris en betaal je de grondkosten uit de koopovereenkomst. De woning wordt dan op jouw naam gezet.

Start bouw

Het is zover! Alle lichten staan op groen en we gaan starten met de bouw van jouw nieuwe woning. Een leuke periode waarin we je zoveel mogelijk op de hoogte houden van de bouw.



Wanneer moet ik betalen?

Vanaf het moment dat de bouw start, ga je de facturen in termijnen van de aanneemsom betalen. Daarnaast betaal je voor de opties die je gekozen hebt. De eerste factuur daarvoor bedraagt 25% van de totale kosten van de door jou gemaakte keuzes. Deze factuur ontvang je na de ruwbouwsluitingsdatum. De factuur met de resterende 75% ontvang je samen met de laatste termijn van de aanneemsom.

Nieuwsbrieven en foto's

Natuurlijk houden we je tijdens de bouw van jouw woning op de hoogte van de vorderingen. Dit doen we onder andere via nieuwsbrieven en het plaatsen van foto's in het woningdossier.

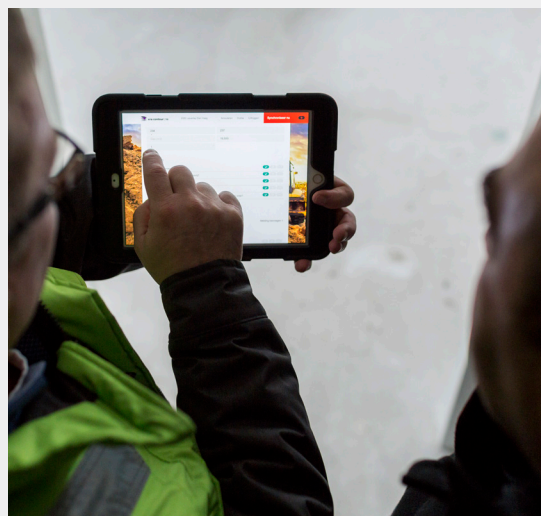


Kijk- en inmeetmomenten

De bouwplaats betreden is om veiligheidsredenen niet zonder toestemming toegestaan. Wanneer het veilig genoeg is, nodigen we je uit om een kijkje te nemen in jouw nieuwe woning. En krijg je de gelegenheid om alvast het één en ander op te (laten) meten.

Opleverinformatie

Het moment is bijna daar, nog even en je ontvangt de sleutels van je nieuwe woning! Voordat het zover is, informeren we je hoe de voorschouw en oplevering in zijn werk gaat.



Voorschouw

Een aantal weken voor de oplevering vindt de voorschouw plaats. Dit is het laatste moment voor de oplevering dat je jouw woning bezoekt. Tijdens de voorschouw controleer je of alles op de plek zit zoals je hebt gekocht.

Oplevering

De dag van oplevering: een leuk en spannend moment! Voordat je de sleutels ontvangt, loop je samen met de uitvoerder de woning door voor de eindinspectie. De oplevering is een juridisch moment. Wij adviseren je om een bouwkundig inspecteur van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis mee te nemen. Zo heb je een paar extra ogen dat met je meekijkt.



Hoe ziet jouw woning eruit als je de sleutel krijgt?

In de technische omschrijving staat hoe jouw woning standaard wordt opgeleverd. Hieronder krijg je een indruk van hoe dat er ongeveer uitziet.

Aansluitpunten
voor de keuken

Ventilatiepunten

Gipsblokken

De wanden en het plafond worden opgeleverd zoals staat beschreven in de technische omschrijving. Hierin staat dat de plafonds worden voorzien van spuitwerk. De V-naden tussen de vloerplaten blijven zichtbaar in het plafond.

De wanden worden behangklaar opgeleverd. Een veelvoorkomende wens is om wanden en plafonds glad af te werken met stucwerk. Wij bieden deze mogelijkheid niet aan. Door droging, krimp en constructieve vervorming van de verschillende bouwdelen ontstaat vrijwel altijd (lichte) scheurvorming.

Deze scheurvorming zet zich door in het stucwerk. Wil je toch de wanden en plafonds stucen? Dan adviseren wij hiermee minimaal twee jaar te wachten. Of kies voor renovliesbehang op de wanden als alternatief.

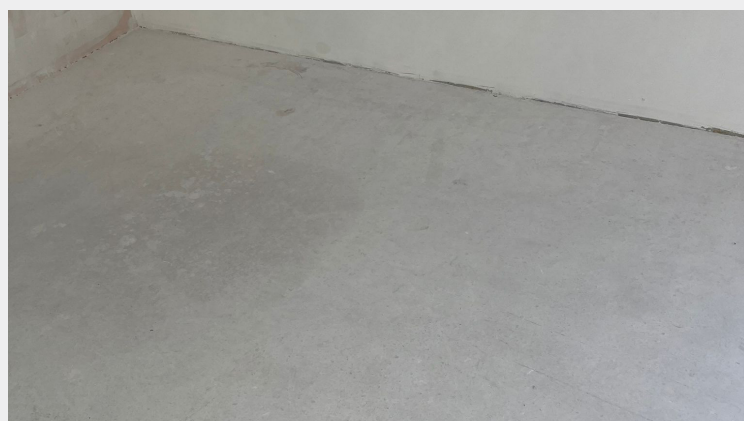
Tip: het aanbrengen van inbouwspots is niet mogelijk in de constructieve vloerdelen (plafonds). Wil je dit toch? Dan is een goed alternatief om dit na oplevering aan te brengen in een verlaagd plafond.



Spuitwerk op het plafond met zichtbare V-naden.



Behangklare afwerking van de gipsblokken.



Afwerkloer van anhydriet

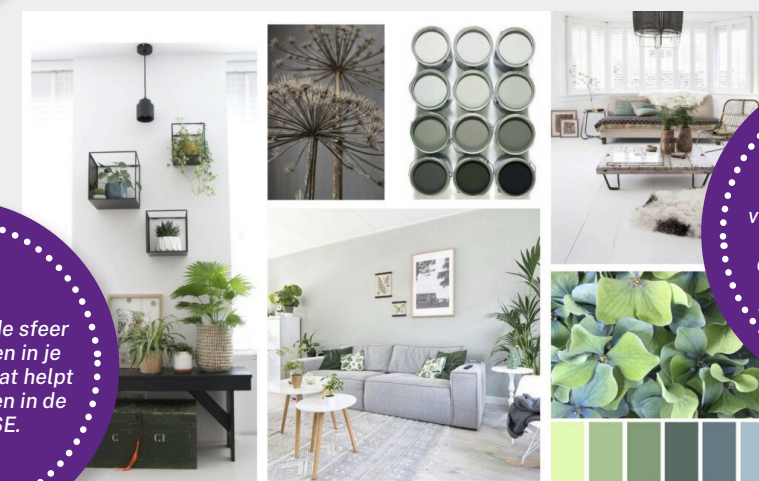


Afwerking van metal stud binnenwanden

De foto's op deze pagina's zijn van een woning uit een eerder gerealiseerd project. Dit is een afbeelding ter illustratie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdere tips

Een nieuwbouwwoning kopen, dat doe je niet elke dag. Er komt veel op je af. Hopelijk heb je na het lezen van deze informatiegids een goed beeld van wat je de komende tijd te wachten staat. En we hopen natuurlijk dat je er onwijs veel zin in hebt gekregen! Tot slot hieronder nog een paar handige tips die je kunnen helpen bij het maken van de keuzes voor jouw woning.





Disclaimer

Alhoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. De afbeeldingen in deze brochure zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van het afwerkingsniveau en de mogelijkheden voor de woningen.