

Weespersluis

Waterrijk 5B1.A.2



Kopersprocedure Weespersluis Fase 5B1.A.2



VOORWOORD

U heeft een woning gekocht in het project Weespersluis Waterrijk fase 5B1.A.2 (fase 2) te Weesp.

Allereerst willen wij u van harte feliciteren met de aankoop van uw woning.

Met deze belangrijke eerste stap op weg naar uw nieuwe woning, start ook het traject om deze naar wens vorm te geven. De keuzes die u tijdens dit traject maakt zullen grotendeels al voor de start van de bouw worden vastgelegd. Dit is een proces dat u mogelijk nog niet eerder heeft meegemaakt. Daarom begeleiden wij u graag bij het maken van diverse keuzes die nog tijdens de bouw zullen worden uitgevoerd. In dit document geven wij u een toelichting over wat u de komende tijd van ons kunt verwachten. Tevens is dit een handleiding, waar u voor de verschillende onderdelen de werkwijzen en mogelijkheden en onmogelijkheden kunt teruglezen.

Op de volgende pagina vindt u een overzicht van het proces dat volgt vanaf de aankoop van uw woning tot aan de oplevering van uw woning.

INHOUD

VOORWOORD	1
1. De 8 stappen tot de oplevering	3
2. Afhandeling koop-/aannemingsovereenkomst	4
3. Kopersbegeleiding	5
3.1. <i>Het digitale Woningdossier</i>	5
3.2. <i>Bewonersbijeenkomst.....</i>	5
4. Koperwijzigingen.....	6
4.1. <i>Koperskeuzelijsten.....</i>	6
4.2. <i>Individuele aanpassingen</i>	6
5. Procedure meer- en minderwerk	8
5.1. <i>Stappenplan koperswijzigingen</i>	9
5.2. <i>Sluitingsdatum koperswijzigingen.....</i>	11
5.3. <i>Voorwaarden</i>	11
5.4. <i>Minderwerk</i>	11
5.5. <i>Werkzaamheden in eigen beheer.....</i>	12
5.6. <i>Eigen onderaannemers/ leveranciers.....</i>	13
5.7. <i>Betaling meer- en minderwerk.....</i>	13
5.8. <i>Alternatieven</i>	13
5.9. <i>Indelingswijzigingen</i>	13
6. Bezoeken showrooms projectleveranciers	16
6.1. <i>Keuken.....</i>	17
6.2. <i>Sanitair.....</i>	19
6.3. <i>Tegelwerk</i>	21
6.4. <i>Binnen- deuren en kozijnen.....</i>	22
6.5. <i>Trappen.....</i>	23
7. Groepenkast	24
8. Warmtepomp	24
9. Gunning Project	24
10. Start bouw	24
11. Bouwplaats bezoek	25
12. Oplevering	25
13. Tot slot.....	25

1. DE 8 STAPPEN TOT DE OPLEVERING

01 Afhandeling Koop- en aannemingsovereenkomst

02 Start Kopersbegeleiding

- Het digitale Woningdossier
- Bewonersbijeenkomst

03 Koperswijzigingen

- Koperskeuzelijsten
- Bezoek project showrooms
- Sluitingsdata

04 Opdragen Koperswijzigingen

- Funderingsopties
- Ruwbouwopties
- Afbouwopties

05 Bevestiging Koperswijzigingen

06 Start Bouw

07 Bouwplaats bezoeken

08 Oplevering

2. AFHANDELING KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Uw koop-/aannemingsovereenkomst wordt door de makelaar naar ons kantoor opgestuurd, waar uw overeenkomst administratief wordt verwerkt. Met de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst gaat u ermee akkoord dat uw contactgegevens in onze administratie worden opgenomen. Deze gegevens worden gebruikt door de afdeling kopersbegeleiding, voor het versturen van facturen en voor het versturen van algemene berichten. Uw contactgegevens worden ook aan de betrokken projectleveranciers verstrekt (indien uw hier geen bezwaar op heeft gemaakt), zodat zij u kunnen uitnodigen voor een bezoek aan hun showroom.

Bij aankoop van uw woning heeft u van de makelaar contractstukken ontvangen via een USB-kaart of een digitale download. Indien u deze via USB kaart heeft ontvangen, heeft deze de vorm van een credit card, maar door een hoekje om te buigen heeft deze kaart een reguliere USB-aansluiting. Op de USB-kaart vindt u alle contractstukken, waar de verkoopstukken ook een onderdeel van zijn. Daarom verzoeken wij u om naast de contractstukken ook deze verkoopstukken goed door te nemen, zodat u weet hoe uw woning standaard wordt uitgevoerd en welke mogelijkheden er zijn om hier wijzigingen in aan te brengen.

3. KOPERSBEGELEIDING

Zodra uw koop-/aannemingsovereenkomst door ons administratief is verwerkt start de begeleiding door onze afdeling kopersbegeleiding. Gedurende het gehele traject, vanaf de aankoop van de woning tot aan de oplevering, is de afdeling kopersbegeleiding uw aanspreekpunt.

3.1. HET DIGITALE WONINGDOSSIER

Om u op een zo helder mogelijke manier te informeren maken wij gebruik van een online Woningdossier. Zodra uw koop-/aannemingsovereenkomst is verwerkt ontvangt u een nieuwsbericht met inloggegevens.

In het digitale Woningdossier is alle relevante informatie terug te vinden met betrekking tot het project in het algemeen en uw woning in het bijzonder.

Door middel van nieuwsberichten zullen wij u gedurende het gehele proces informeren over voortgang van de bouw, prognose opleveringen en overige informatie die relevant voor u kan zijn. Ook de individuele correspondentie doen wij via het Woningdossier. U kunt hier berichten plaatsen en beantwoorden. Het voordeel hiervan is dat een compleet dossier wordt opgebouwd met alle relevante informatie rondom uw woning.

Het gehele keuzeproces rond uw keuzes vindt namelijk ook plaats middels het Woningdossier. Zo kunt u keuzes opdragen en tekeningen uploaden. Hoe dit precies in zijn werk gaat zullen wij u te zijner tijd precies uitleggen.

Op werkdagen tussen 13:30 en 16:30 uur is de kopersbegeleiding ook telefonisch bereikbaar.

Adriaan van Erk Bouw

Kadijk 4A
2861 CM Bergambacht

 (0182)352344

 www.adriaanvanerk.nl

3.2. BEWONERSBIJEENKOMST

Zodra aan de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in de Koop- / en aannemingsovereenkomst is voldaan, zult u de zogenaamde Goednieuwsbrief ontvangen. Hiermee wordt aan u formeel gemeld dat het contract onherroepelijk is en dat een start wordt gemaakt met de bouwvoorbereiding. Dat is tevens het moment dat de beslismomenten voor koperskeuzes worden bepaald. Kort na ontvangst van de Goednieuwsbrief nodigen wij u uit voor een bezoek aan onze showroom "Het Woonidee".

Tijdens deze bijeenkomst zullen wij u informeren over het bouwproject. Zo zullen wij u informeren over het gehele traject dat wij de komende tijd met elkaar zullen doorlopen, de verschillende keuzeopties en de sluitingsdata. Wij geven u ook een beeld van de standaard materialen, welke in de woningen worden toegepast. Tevens is er tijdens deze bijeenkomst

gelegenheid om inhoudelijke vragen te stellen en kunt u kennismaken met uw toekomstige burens.

4. KOPERWIJZIGINGEN

Om uw woning zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen aan te passen, bieden wij u een uitgebreid pakket aan koperswijzigingen aan. Met deze kopersopties kunt u de woning naar uw persoonlijke wensen afstemmen, zodat uw woning uw 'thuis' wordt.

Voor ons betekent dit dat wij een extra onderdeel in het bouwproces organiseren: de verwerking en uitvoering van de koperswijzigingen per woning. Dit stelt hoge eisen aan de voorbereiding van het bouwproces. Alle woningen zijn immers al geruime tijd voor de start van de bouw op tekening vastgelegd, waardoor iedere wijziging gevolgen heeft voor het bouwproces.

4.1. KOPERSKEUZELIJSTEN

In de koperskeuzelijsten vindt u een uitgebreid aanbod aan mogelijkheden om uw woning nog tijdens de bouw naar uw wensen te laten aanpassen. De koperskeuzelijsten behoren tot de contractstukken die u bij de aankoop van uw woning heeft ontvangen. In drie lijsten, voor respectievelijk de fundering, de ruwbouw en de afbouw, staan de standaard koperswijzigingen vermeld die voor uw woning beschikbaar zijn.

De koperskeuzelijst voor de fundering heeft betrekking op wijzigingen in de gevel, uitbouw, en de indeling van uw woning. Deze wijzigingen dienen als eerste bekend te zijn.

De koperskeuzelijst voor de ruwbouw heeft betrekking op installaties, sanitairshowroom en keukens. Samen met koperskeuzelijst voor de fundering, zullen deze wijzigingen daarom al vrij snel na de aankoop moeten worden geregeld.

De koperskeuzelijst voor de afbouw bevat vooral de mogelijke koperwijzigingen voor de deuren en vensterbanken, wijzigingen die van invloed zijn op de afwerking van de woning. De wijzigingen uit deze koperskeuzelijst kunnen daarom op een later moment gekozen worden.

Voor de verschillende koperskeuzelijsten gelden verschillende sluitingsdata waarop deze uiterlijk dienen te zijn ingeleverd.

4.2. INDIVIDUELE AANPASSINGEN

Naast de drie koperskeuzelijsten is het beperkt mogelijk om individuele wijzigingsverzoeken bij ons in te dienen. Iedere individuele aanvraag wordt door ons beoordeeld op onder meer (technische) uitvoerbaarheid en geldende regelgeving. Indien uw verzoek uitvoerbaar is en voldoet aan de gestelde regels en randvoorwaarden, dan ontvangt u hiervoor een offerte waarvoor u vervolgens een opdracht tot uitvoering kunt geven.

Bij de aanvraag van individuele aanpassingen onderzoeken wij of deze aanpassingen al dan niet strijdig met de geldende regelgeving zijn, technisch uitvoerbaar zijn en het bouwproces niet te ernstig verstoren. Onder andere de onderstaande overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- Het beschikbare aantal werkbare dagen voor het gehele project.
- De garantievoorwaarden van Woningborg.

- De wettelijk gestelde voorwaarden aan het bouwen van een woning.
- De door de gemeente en door de nutsbedrijven gestelde voorwaarden aan het bouwplan.

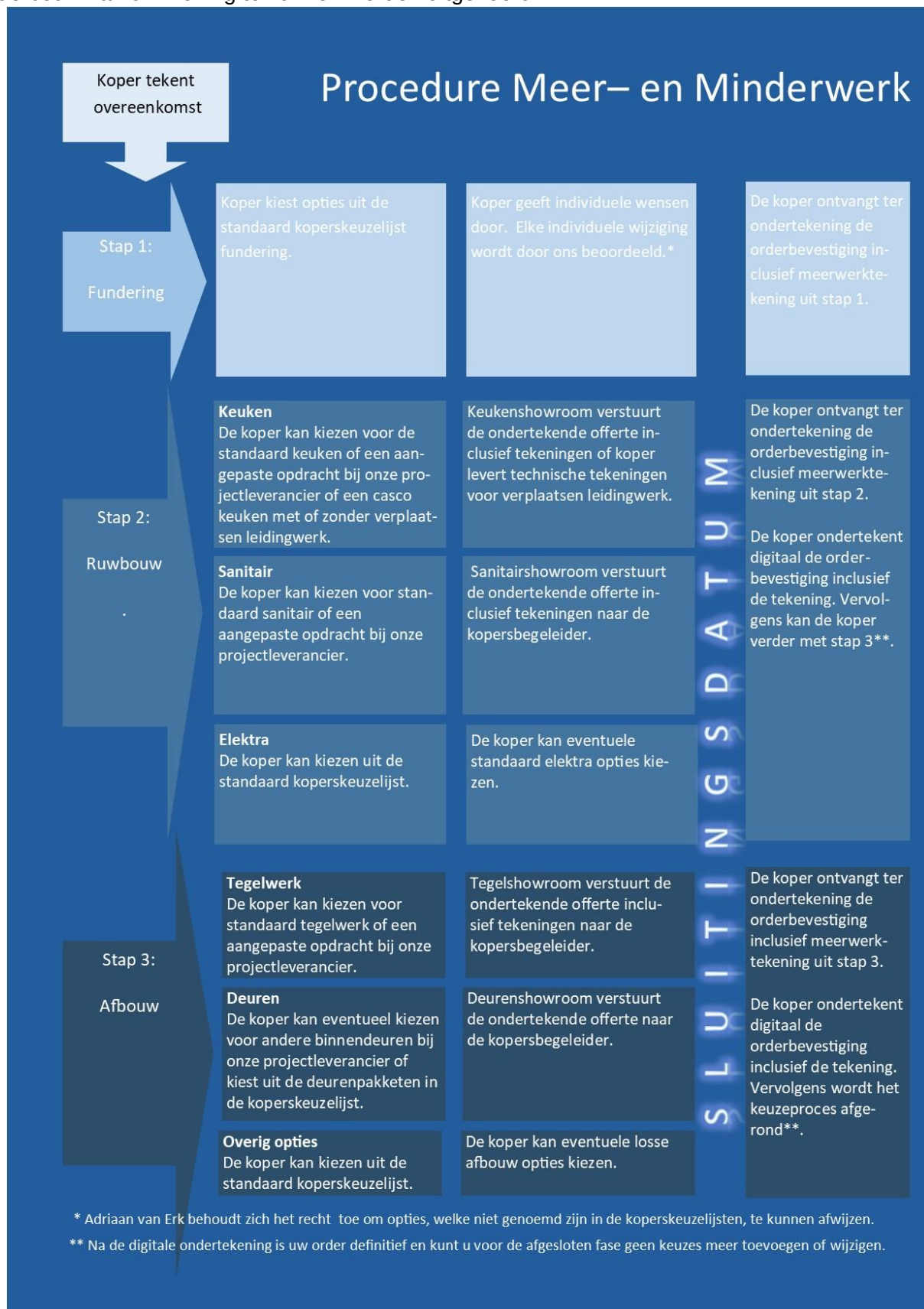
Het bovenstaande resulteert in de volgende spelregels:

- Aanpassingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning zijn niet mogelijk.
- Aanpassingen die in strijd zijn met de geldende voorschriften van overheden en/of nutsbedrijven, het bouwbesluit, de BENG-eisen, Stichting Woningborg en de te volgen bouwmethode zijn niet mogelijk.
- Het esthetische concept van de woning kan niet worden gewijzigd.
- De technische installatie in de woning kan niet worden gewijzigd. In een aantal gevallen kan een uitbreiding plaatsvinden, doch uitsluitend na goedkeuring van de desbetreffende installateur(s).
- De positie van de meterkast, leidingschachten, warmtepomp, sparingen t.b.v. de trappen en de afzuig- en inblaasventielen van de WTW-installatie kunnen niet gewijzigd en/of verplaatst worden.
- Wijzigingen in de gevel, anders dan hetgeen is aangeboden in de koperskeuzelijst en optietekeningen, zijn niet mogelijk.

Voor het opdragen van individuele wijzigingen geldt een apart gestelde sluitingsdatum. U ontvangt deze informatie van uw kopersbegeleider.

5. PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

Uw koperswijzigingen dienen grotendeels voor start bouw te worden verwerkt, om nog tijdens de bouw van uw woning te kunnen worden uitgevoerd.



- A. Alleen de wijzigingen die via de ondertekende koperskeuzelijst in opdracht zijn gegeven, en de individuele aanpassingen die door Adriaan van Erk zijn goedgekeurd en bevestigd, worden tijdens het bouwproces uitgevoerd.
- B. Om het bouwproces niet te verstoren en/of te vertragen, moeten wij ons strikt aan de sluitingsdatums houden. Aanvragen voor wijzigingen die wij na de sluitingsdatum ontvangen, kunnen tijdens het bouwproces niet meer worden uitgevoerd. Voor alle aangevraagde wijzigingen geldt dat deze via de orderbevestiging aan u moeten zijn bevestigd, voordat wij deze in uitvoering nemen.
- C. Wij behouden ons het recht voor om (getekende) opdrachten voor koperswijzigingen en offertes van projectleveranciers te annuleren of om deze te laten wijzigen, indien de inhoud niet realiseerbaar is binnen de gestelde voorwaarden.
- D. De algemene voorwaarden van Woningborg N.V. zijn van toepassing op alle door u opgedragen koperswijzigingen, inclusief de opdrachten die u met onze projectleveranciers overeenkomt.
- E. De door u opgedragen koperswijzigingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever, architect, gemeente (welstand) en/of de nutsbedrijven.

5.1. STAPPENPLAN KOPERSWIJZIGINGEN

Het bepalen en vastleggen van de door u gewenste meer- en minderwerkzaamheden verloopt via de volgende procedure:

- A. Bij de aankoop van uw woning ontvangt u van de makelaar de verkoopstukken met daarin ook de drie koperskeuzelijsten met de beschikbare opties voor uw woning. Iedere koperskeuzelijst correspondeert met een sluitingsdatum voor het opdragen van deze wijzigingen. Na het verstrijken van deze sluitingsdatum is het niet meer mogelijk deze wijzigingen alsnog aan ons op te dragen.
- B. Daar waar in de verkoopstukken verwezen wordt naar de verkooptekeningen, wordt bedoeld de contracttekeningen zoals opgenomen in uw contractstukken.
- C. Het definitief opdragen van koperswijzigingen uit de standaard koperskeuzelijsten of van offertes op basis van uw individuele verzoek kunt u via het portaal doen.
- D. Indien van toepassing verzoeken wij u om de positie van de koperswijziging ter verduidelijking ook aan te geven op (een kopie van) de verkooptekening. Daarmee kunnen wijzigingen, toevoegingen en eventuele verplaatsingen eenvoudig in de plattegrond van de woning worden ingetekend. Wij verzoeken u de tekening te voorzien van duidelijke maatvoering, met de hoogte en de afstand vanuit een bepaalde hoek. U kunt uw wijzigingen met een pen tekenen en een scan insturen, of de wijzigingen direct in een PDF-bestand aangeven.
- E. De ondertekening van keuzes uit de keuzelijsten en offertes geschiedt via het digitale kopersportaal,
- F. Na het verstrijken van de sluitingsdatum verwerken wij al uw wensen in onze administratie en in het tekenwerk. Deze verwerkingen kosten enige tijd. Zodra de

verwerking gereed is, ontvangt u van ons een bevestiging, begeleid door een aangepaste (set) individuele tekening(en) van uw woning waarop uw keuzes zijn verwerkt. Na de sluitingsdatum kunt u geen wijzigingen meer opgeven en aanbrengen. Wij verzoeken u om de bevestiging en tekeningen te controleren en uiterlijk 7 dagen na de datum van de bevestiging deze middels een digitale handtekening voor akkoord te ondertekenen.

- G. Wij adviseren u om zelf een goede administratie bij te houden van hetgeen u in opdracht heeft gegeven. Hiermee maakt u de controle van te ontvangen bevestigingen voor uzelf eenvoudiger. Alleen de door Adriaan van Erk bevestigde opties worden in uitvoering genomen. Eventuele mondeling gemaakte afspraken worden niet uitgevoerd.
- H. Na ontvangst van de ondertekende bevestiging en tekeningen ontvangt u een factuur van Adriaan van Erk, overeenkomstig punt 5.10 'Betaling meer- en minderwerk'.
- I. Nadat alle koperswijzigingen voor uw woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle op de totale capaciteitsbehoefte van de verwarming en warm tapwater van uw woning uitgevoerd. Indien er als gevolg van koperswijzigingen blijkt dat er aanpassingen nodig zijn, zullen wij u hierover informeren. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorberekend.

5.2. SLUITINGSDATUMS KOPERSWIJZIGINGEN

Om het bouwproces zo goed mogelijk te laten verlopen gelden strikte sluitingsdata tot wanneer u uw keuzes bekend kunt maken. Voor iedere koperskeuzelijst (fundering-ruwbouw- of afbouwkeuzelijst) geldt een aparte sluitingsdatum. Ook voor de offertes via de projectleveranciers en de individuele wijzigingen gelden sluitingsdata. De sluitingsdatum is de uiterlijke datum dat de gewenste wijzigingen in opdracht dienen te zijn gegeven.

Zodra aan alle opschortende voorwaarden die in de aannemingsovereenkomst zijn vermeld is voldaan, informeren wij u schriftelijk over de sluitingsdata voor zowel de koperskeuzelijsten, de individuele wijzigingen als de opdrachten aan onze projectleveranciers. Zodra bekend is wanneer met de bouw wordt gestart worden de sluitingsdatums vastgesteld en aan u verstrekt.

5.3. VOORWAARDEN

Op de koperswijzigingen zijn de onderstaande (extra) voorwaarden van toepassing:

- A. Geringe kleurverschillen tussen effentegels en decortegels kunnen niet worden uitgesloten.
- B. Zijkanten van wandtegels zijn meestal niet verglaasd (geglazuurd).
- C. Tussen de verschillende sanitaire onderdelen kunnen kleur- en structuurverschillen voorkomen.
- D. Tussen de getoonde bemonstering in “Het Woonidee”, de showrooms en de aangebrachte materialen kunnen geringe kleur- en uitvoeringsverschillen voorkomen.
- E. Wijzigingen in het sanitair zijn alleen mogelijk indien voor de oplevering het tegelwerk door ons wordt aangebracht.
- F. De ruimtebenaming conform de contractstukken blijft van kracht.

5.4. MINDERWERK

Indien eventueel minderwerk wordt overeengekomen, wordt dit na de definitieve vaststelling en bevestiging, vastgelegd door middel van het formulier “melding minderwerk” van Woningborg N.V.

Dit formulier dient u binnen 7 dagen na ontvangst voor akkoord ondertekend aan ons te retourneren. Na enige tijd ontvangt u van Woningborg N.V. een aanhangsel op het waarborgcertificaat, waarop de minderwerkzaamheden staan vermeld die worden uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021. Op dit aanhangsel wordt ook vermeld dat gebreken, schaden, vervolgschaden en/of het niet voldoen aan de garantienormen ten gevolge van deze werkzaamheden, eveneens worden uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Wanneer door het overeengekomen minderwerk de installaties voor water, verwarming en elektra niet of niet geheel zijn afgemonteerd, bestaat in uitzonderlijke gevallen de mogelijkheid dat er bij de oplevering geen water en elektra geleverd wordt. Met het overeenkomen van het minderwerk bent u zelf (financieel) verantwoordelijk om al het nodige te regelen en af te stemmen met de nutsbedrijven, indien zij voor de oplevering:

- A. geen meters willen plaatsen;
- B. geen meters willen aansluiten;
- C. geen water en/of elektra willen leveren;
- D. dan wel hieraan bepaalde voorwaarden stellen;
- E. dan wel hiervoor extra kosten in rekening brengen.

5.5. WERKZAAMHEDEN IN EIGEN BEHEER

Werkzaamheden of aanpassingen die door u in eigen beheer worden uitgevoerd kunnen niet tijdens de bouw worden uitgevoerd, maar uitsluitend na de oplevering van de woning. De door uzelf en door derden uitgevoerde werkzaamheden en aanpassingen aan de woning en installaties vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en garantie

Voor werkzaamheden die in eigen beheer worden uitgevoerd wijzen wij u graag op de volgende punten:

- A. De aansluitpunten ten behoeve van een na de oplevering door derden te leveren en monteren keukeninrichting, kunnen alleen worden aangepast op basis van door u aan te leveren, volledig gemaatvoerde installatie-tekeningen, inclusief alle gegevens over de aansluitwaarden. Na beoordeling en goedkeuring van deze tekeningen zenden wij u hiervoor een offerte toe. Zie ook paragraaf 6.1 keuken.
- B. Wanneer u na de oplevering op de door ons aangebrachte afwerkvloer een harde tegel- of kunststof vloer gaat aanbrengen, kan door de werking van de betonnen vloer scheurvorming optreden in de door u aangebrachte vloerafwerking. Zelfs bij toepassing van krimpwapening wordt er geen garantie gegeven op het niet scheuren van de vloerafwerking. Door het toepassen van krimpwapening wordt de kans op scheurvorming slechts enkel kleiner. Wij adviseren u daarom uw vloeren leverancier een dilatatieplan te laten maken.
- C. In verband met de vele mogelijkheden van vloerafwerking adviseren wij u om u altijd door een gespecialiseerde leverancier te laten adviseren. Dit kan onnodige schades door ondeskundige toepassing en verwerking van vloeren voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat verlijming van houten vloerafwerking, marmoleum en dergelijke, op de afwerkvloer niet mogelijk is.
- D. Voordat u vloerafwerking laat aanbrengen, zoals een laminaat-, parket- of een tegelvloer, moet het vochtpercentage van de vloer altijd worden gecontroleerd. Bij een te hoog vochtpercentage, voor, tijdens en na het aanbrengen van vloerafwerking, kan namelijk onthechting optreden. Dit kan de kwaliteit van de vloerafwerking nadelig beïnvloeden.
- E. Indien u na oplevering een dikkere vloerafwerking gaat toepassen, dient u rekening te houden met de hoogte van de dorpels ter plaatse van de toegangsdeuren en de ruimte onder de binnendeuren. Een natuurstenen vloer kan niet in de specie worden gelegd, maar dient te worden gelijmd.
- F. Het is niet mogelijk constructie- of installatietekeningen bij ons op te vragen ten behoeve van werkzaamheden na oplevering.

5.6. EIGEN ONDERAANNEMERS/ LEVERANCIERS

Onderaannemers en/of leveranciers, anders dan die door Adriaan van Erk zijn aangewezen, worden om organisatorische redenen niet op de bouwplaats toegelaten. Het is dus niet mogelijk om voor de oplevering van uw woning, door uw eigen leveranciers werkzaamheden op de bouwplaats te laten verrichten.

Zodra de binnenwanden zijn aangebracht kan het wenselijk zijn om, met het oog op eventuele levertijden, uw leveranciers de woning te laten inmeten. Hiervoor worden kijkdagen georganiseerd. Wij verzoeken u uitsluitend deze kijkmomenten te gebruiken.

5.7. BETALING MEER- EN MINDERWERK

Na ontvangst van de door u ondertekende orderbevestiging ontvangt u van Adriaan van Erk een factuur voor het opgedragen meer- en minderwerk. Dit geldt zowel voor de opdracht na sluitingsdatum van de funderingsfase als na sluitingsdatum van de afbouwfase. Volgens de bepalingen van Woningborg gelden de volgende betalingstermijnen:

- A. 25% van het totale meerwerk is door u verschuldigd bij opdracht.
- B. 75% van het totale meerwerk is door u verschuldigd voor de oplevering van de woning.

Overeenkomstig deze termijnen ontvangt u facturen die 14 dagen na factuurdatum betaald dienen te zijn. Het totale bedrag van de koperswijzigingen dient voor de oplevering van uw woning te zijn ontvangen door Adriaan van Erk. Anders kan de sleutel op de dag van oplevering niet aan u worden overhandigd.

De prijzen van koperswijzigingen zijn inclusief 21% btw. Indien er van overheidswege wijzigingen plaatsvinden in het wettelijk vastgestelde btw-tarief, dan wordt dit door Adriaan van Erk overeenkomstig het nieuw vastgestelde btw-tarief verrekend.

5.8. ALTERNATIEVEN

De Koperskeuzelijsten zijn opgesteld aan de hand van gegevens die wij van de leveranciers hebben ontvangen. Gedurende het bouwproces kan het gebeuren dat een fabrikant een product uit de handel neemt, omdat er bijvoorbeeld een nieuwe lijn in productie wordt genomen. In voorkomende gevallen wordt er door ons een alternatief van gelijkwaardige kwaliteit aangeboden. Wij kunnen hiervoor niet door u aansprakelijk worden gesteld.

5.9. INDELINGSWIJZIGINGEN

Uw woning wordt ontwikkeld en gebouwd onder de op dat moment geldende regelgeving. Hierbij maken wij onderscheid tussen Wettelijke regelgeving en regelgeving opgelegd vanuit Woningborg. In basis voldoet uw woning aan alle eisen die worden opgelegd vanuit deze regelgeving. Het wijzigen van uw woning door het kiezen van opties uit de koperskeuzelijst kan er mogelijk voor zorgen dat uw woning niet meer aan deze eisen voldoet. Hieronder leggen wij uit wat de consequenties van uw keuzes kunnen zijn.

A. WETTELIJKE REGELGEVING

Om te toetsen of uw woning aan bepaalde wettelijke regelgeving voldoet wordt een BENG-berekening (zie Technische Omschrijving hoofdstuk Energielabel) gemaakt. Keuzes die u

maakt op het gebied van bijvoorbeeld indelingswijzigingen kunnen van invloed zijn op deze BENG-berekening.

Nadat u uw opties uit de koperskeuzelijst heeft doorgegeven wordt een BENG-herberekening gemaakt, één herberekening is standaard inbegrepen bij het meerwerk. Wanneer u er als koper voor kiest om meerdere varianten van opties of samenstellingen van opties op te vragen zullen de extra BENG-herberekeningen aan u in rekening worden gebracht á €120,00 per variant of samenstelling.

De definitieve goedkeuring op de door u gekozen opties is afhankelijk van de definitieve BENG-berekening van uw woning. Bij een keuze voor een optie of een combinatie van opties, kunnen er aanvullende aanpassingen noodzakelijk zijn.

De definitieve BENG-berekening van uw woning kan tot gevolg hebben dat er extra voorzieningen getroffen moeten worden. Het kan ook zijn dat de gevels extra geïsoleerd en ook extra luchtdicht gemaakt moeten worden.

In het ongunstigste geval kan het zelfs zo zijn dat bepaalde opties of combinaties van opties bij uw woning niet mogelijk zijn.

Adriaan van Erk behoudt zich het recht voor, in overleg met u, opties kosteloos te annuleren en of de extra aanvullende maatregelen die boven genoemd zijn, aan u door te berekenen.

B. WONINGBORG

Omdat uw woning wordt gebouwd onder Woningborg Garantie, dient ook te worden voldaan aan de eisen die Woningborg stelt.

Een van de eisen vanuit Woningborg betreft de relatie tussen het aantal personen in een woning en de hoeveelheid warm tapwater die geleverd dient te worden. Hierbij is ook van invloed of er een ligbad en/of een douchegoot WTW aanwezig is.

Let op: Woningborg gebruikt de term 'Slaapkamer' die gelijk staat aan de term 'Verblijfsruimte' volgens het Bouwbesluit. Voor een slaapkamer/verblijfsruimte gelden andere eisen dan voor bijvoorbeeld een zolder/onbenoemde ruimte.

Vanuit Woningborg gelden aanvullende eisen voor woningen met meer dan 4 slaapkamers.

Als gevolg van eventueel gekozen opties uit de koperskeuzelijst hoofdstuk 'Indelingen' kunnen meer afgesloten ruimte(s) worden gerealiseerd dan standaard aanwezig. Indien men deze ruimte(s) als slaapkamer wenst te gebruiken, dan gelden aanvullende eisen. Deze eisen zijn niet van toepassing als de afgesloten ruimte als berging wordt aangemerkt.

Indien de extra afgesloten ruimte als 5e slaapkamer wordt aangemerkt zijn extra aanpassingen vereist indien ook een ligbad wordt gekozen (of standaard aanwezig is). Het is dan verplicht om een Combi Warmtepomp met grotere capaciteit te kiezen.



Afbeelding 1. Weergave van de door Woningborg gestelde eisen die betrekking hebben op de warmtapwatercapaciteit in relatie tot het aantal slaapkamers.

6. BEZOEKEN SHOWROOMS PROJECTLEVERANCIERS

Voor het wijzigen van de onderdelen als keuken, sanitair, tegelwerk en binnendeuren, wordt met projectleveranciers gewerkt. Wijzigingen en/of uitbreidingen op het standaardpakket, buiten hetgeen u wordt aangeboden in de koperskeuzelijsten, zijn alleen mogelijk via deze projectleveranciers. Zij bieden u de mogelijkheid om vanuit een ruim pakket aan keuzes, veelal zichtbaar in hun showroom, te kiezen. Koperswijzigingen die via onze projectleveranciers zijn opgedragen vallen onder de procedure en voorwaarden zoals eerder beschreven.

Om er zeker van te zijn dat de projectleveranciers en de showroommedewerkers voldoende tijd en aandacht aan u kunnen besteden, is het maken van een afspraak noodzakelijk. De showrooms hebben uw gegevens benaderen u voor het maken van een afspraak. Na het kenbaar maken van uw keuze werkt leverancier uw wensen uit en biedt u een offerte aan.

Voordat u een afspraak met de keuken- of badkamerleverancier maakt dient u bouwkundige wijzigingen met uw kopersbegeleider te bespreken.

Voor de keuzes die u in de showrooms maakt gelden de eerdergenoemde sluitingsdatums. Dit betekent dat wij uiterlijk op de sluitingsdatum de door u voor akkoord getekende bevestigingen in ons bezit dienen te hebben. Wij adviseren u om onze projectleveranciers in de aangegeven volgorde te bezoeken en rekening te houden met een doorlooptijd van eerste bezoek tot aan getekende offerte van ongeveer 6 tot 8 weken.

Onze projectleveranciers zijn zorgvuldig geselecteerd en bieden u de volgende voordelen:

- A. Onze projectleveranciers zijn volledig op de hoogte van de bouwwijze en detaillering van nieuwbouwwoningen van Adriaan van Erk.
- B. De projectleveranciers zijn op de hoogte van de door Adriaan van Erk gestelde kwaliteitsnormen/
- C. Adriaan van Erk staat garant voor de kwaliteit van de geleverde onderdelen en materialen (o.a. de Woningborg-garantie).
- D. De standaard afwerking/inrichting, inclusief benodigde aanvullende werkzaamheden, worden direct met u in de offerte verrekend.
- E. De projectleveranciers kunnen u een compleet beeld verschaffen van de financiële en bouwkundige gevolgen van uw gewenste wijzigingen, waardoor u ten tijde van de oplevering in een volledig afgewerkte woning kan trekken.

6.1. KEUKEN

Uw woning is standaard niet voorzien van een keuken. Wel is een projectleverancier geselecteerd die u zal uitnodigen voor een bezoek aan hun showroom.

Onze keukenleverancier is:

Intermat Mijdrecht

Constructieweg 6

3641 SM MIJDRECHT

☎ (0297) 23 35 33

🌐 www.intermat.nl

✉ office@intermat.nl

De projectleverancier stelt voor u een offerte op voor een keuken naar uw eigen wensen. Het eventueel aanpassen van het leidingwerk van de keuken kan tijdens de bouw worden uitgevoerd. De meerprijzen voor het wijzigen van wateraansluitingen, de riolering, het elektra en eventuele extra aansluitingen, worden door de keukenleverancier opgegeven (een en ander ter nadere goedkeuring van de installatiebedrijven).

Uw keuken wordt na oplevering geplaatst.

Omdat de keuken na oplevering wordt geplaatst zal de offerte van de keuken rechtstreeks door Intermat aan u worden gefactureerd. De kosten voor het aanpassen van leidingwerk zal via de digitale opdrachtbevestiging van de koperswijzigingen via Adriaan van Erk Bouw B.V. aan u worden bevestigd en gefactureerd.

U bent niet verplicht om uw keuken af te nemen bij de projectleverancier.

Indien u besluit om uw keuken elders aan te schaffen, worden de standaard aansluitpunten van de keuken afgedopt op standaard posities conform verkooptekening.

Indien u wenst dat Adriaan van Erk Bouw B.V. de aansluitpunten voor een keuken, welke bij derden is aangekocht, nog tijdens de bouw uitvoert, dan dient u uiterlijk twee weken voor de sluitingsdatum Ruwbouw een duidelijk leesbare en gemaatvoerde keukeninstallatie-tekening bij de kopersbegeleiding in te dienen. Bij deze installatietekening is een installatierenvooi benodigd met daarop de aansluitwaarden van de eventueel gekozen apparatuur.

Voor het realiseren van aansluitpunten volgens een keukeninstallatietekening van een derde partij brengen wij € 150,00 inclusief btw aan coördinatie- en administratiekosten in rekening naast de kosten voor het aanpassen van de individuele aansluitpunten. Deze kosten worden ook in rekening gebracht wanneer u na ontvangst van de offerte besluit geen gebruik te maken van onze offerte.

Voor het plaatsen van de keuken buiten de projectleverancier Intermat om dient u met het volgende rekening te houden:

- A. Een keuken van derden wordt in alle gevallen geplaatst en aangesloten nadat de woning aan u is opgeleverd.
- B. Indien alle leidingen op de standaard plaats worden afgedopt dient u er zelf voor te zorgen dat het leidingwerk wordt aangepast nadat de woning aan u is opgeleverd. U dient zich te realiseren dat u achteraf voor hoge kosten kunt komen te staan voor het aanbrengen en/of verplaatsen van diverse leidingen. Tevens dient u dan mogelijk zelf zorg te dragen voor het laten keuren van de installatie voor water en elektriciteit.
- C. Indien er na de oplevering door derden wijzigingen aan de water- en/of afvoerinstallatie worden aangebracht, dan vervalt de garantie op de betreffende installaties.
- D. Uw leverancier heeft alleen op kijkdagen toegang tot de bouwplaats om het een en ander in te meten.

6.2. SANITAIR

Voor de badkamer en het toilet is een keuze gemaakt voor standaard sanitair, kranen en accessoires, zoals omschreven in de verkoopomschrijving. Wij bieden u de mogelijkheid om via onze projectleverancier wijzigingen en/of uitbreidingen op dit standaard sanitair aan te brengen.

Onze sanitairleverancier is:

Intermat Mijdrecht

Constructieweg 6

3641 SM MIJDRECHT

☎ (0297) 23 35 33

🌐 www.intermat.nl

✉ office@intermat.nl

De meerprijzen voor het wijzigen en/of uitbreiden van het standaard sanitair worden door de projectleverancier door middel van een offerte aan u opgegeven, waarbij eventueel vervallen standaard onderdelen en extra montage en/of bouwkundige werkzaamheden worden verrekend.

Wijzigingen ten aanzien van het standaard sanitair dient u rechtstreeks aan de showroom door te geven. Indien u uw keuze heeft gemaakt, dan wordt er door de showroommedewerker een offerte voor u opgesteld. De offerte bestaat uit een materiaalspecificatie, eventuele extra installatiekosten, bouwkundige kosten en verrekening van het standaard sanitair. Na uw opdrachtverstrekking aan de showroom wordt de goedgekeurde sanitair offerte naar Adriaan van Erk gestuurd en verwerkt in de orderbevestiging met al uw meer- en minderwerk.

Casco levering

U bent niet verplicht om (standaard) sanitair in de woning aan te laten brengen. Indien u besluit om de badkamer en/of de toiletruimte(s) casco op te laten leveren wordt het standaard sanitair met u verrekend. U kunt deze verrekenprijs opvragen bij onze afdeling kopersbegeleiding. Indien u kiest voor casco opleveren van badkamer en/of toilet, dan vervallen zowel sanitair als tegelwerk. Het is niet mogelijk het sanitair te laten vervallen en het tegelwerk wel aan te laten brengen. Een casco oplevering betreft altijd beide disciplines.

Indien u besluit om de badkamer en/of de toiletruimte(s) casco op te laten leveren, dan worden de standaard aansluitpunten ten behoeve van de badkamer en/of toiletruimte(s) afgedopt op standaard posities conform verkooptekening.

Anders dan bij de keuken worden geen aanpassingen aan leidingwerk verricht ten behoeve van door derden aan te brengen sanitair.

Indien u besluit om geen sanitair te laten aanbrengen, dan dient u met het volgende rekening te houden:

- Indien u het sanitair bij een andere leverancier dan onze projectleverancier afneemt, dan kan het sanitair pas geplaatst en aangesloten worden nadat de woning aan u is opgeleverd.
- Bij het niet leveren van het standaard sanitair geldt dat het standaard leidingwerk op de standaard posities wordt afgedopt. Vloerverwarming wordt aangebracht volgens de standaard badkamerindeling en er wordt een afwerkvloer in de badkamer en het toilet aangebracht. Dit doen wij mede om discussies met diverse andere leveranciers te voorkomen, waar wij geen relatie en geen afspraken mee hebben vastgelegd. Nadat de woning is opgeleverd dient u er zelf voor te zorgen dat het leidingwerk wordt aangepast. U dient zich te realiseren dat u achteraf voor hoge kosten kunt komen te staan voor het aanbrengen en/of verplaatsen van diverse leidingen. In uitzonderlijke gevallen dient u mogelijk zorg te dragen voor het laten keuren van de water- en elektriciteitsinstallatie.
- Indien u het sanitair bij een andere leverancier dan onze projectleverancier afneemt, dan kan er door een bij ons aangesloten installateur niet meer worden gecontroleerd of uw warmtapwatervoorziening voldoet aan de door u gestelde eisen.
- Indien na de oplevering wijzigingen door derden op de water- en/of afvoerinstallatie worden uitgevoerd, komt de garantie op de water- en/of afvoerinstallatie te vervallen.
- Indien u het tegelwerk bij een andere leverancier dan onze projectleverancier afneemt, dan kan het tegelwerk pas worden aangebracht nadat de woning aan u is opgeleverd.
- Uw aanspraak op de Woningborg-garantie met betrekking tot het tegelwerk vervalt.
- De wanden en vloeren zijn geschikt voor het aanbrengen van het standaard tegelwerk. Andere wand- en/of vloertegels kunnen mogelijk niet direct (zonder voorbehandeling) worden aangebracht.

Indien u voor casco oplevering van badkamer en/of toilet kiest, zullen deze als volgt worden opgeleverd:

- De badkamer op de 1e verdieping wordt opgeleverd met een aangesloten douchegoot WTW.
- Het leidingwerk voor de sanitaire toestellen wordt op de standaard plaatsen afgedopt.
- Het afzuigpunt van de MV wordt op de standaard plaats aangebracht.
- De vloerverwarming wordt aangebracht.
- De afwerkvloeren worden aangebracht, ter plaatse van de douchehoek zal deze worden gespaard.
- De radiator in de badkamer komt te vervallen en de elektrische aansluiting wordt op de standaard plaats aangebracht.
- De elektravoorzieningen worden op de standaard plaatsen afgemonteerd.
- Het plafond wordt afgewerkt met het standaard structuur spuitwerk conform de afwerkstaat in de verkoopomschrijving.
- De dorpel nabij de douchehoek komt te vervallen.
- De dorpel(s) bij de binnendeur(en) worden geplaatst.

6.3. TEGELWERK

Wij bieden u de mogelijkheid wijzigingen en/of uitbreidingen op het standaard tegelwerk, zoals omschreven in de technische omschrijving van uw woning, aan te brengen via onze projectleverancier:

Intermat Mijdrecht

Constructieweg 6

3641 SM MIJDRECHT

☎ (0297) 23 35 33

🌐 www.intermat.nl

✉ office@intermat.nl

Meerprijzen worden door de projectleverancier aan u opgegeven door middel van een offerte, waarbij eventueel vervallen standaard onderdelen worden verrekend.

Wijzigingen ten aanzien van het standaard tegelwerk dient u rechtstreeks aan de showroom door te geven. Na het maken van uw keuze wordt er door de showroommedewerker een offerte voor u opgesteld. De offerte bestaat uit een materiaalspecificatie, eventuele extra tegel(werk)kosten en verrekening van (de onderdelen van) het standaard tegelwerk. Na uw opdrachtverstrekking aan de showroom, wordt de goedgekeurde tegelofferte naar Adriaan van Erk gestuurd. Die deze offerte zal verwerken in de orderbevestiging.

Casco levering

Bij de keuze voor casco badkamer en/of toiletruimte(s) komt altijd het volledige sanitair én tegelwerk te vervallen.

Garanties

Bij casco opleveren van sanitaire ruimtes vervallen de garanties en iedere aansprakelijkheid op de waterdichtheid en eventuele beschadigingen van het leidingwerk en de installaties. Indien u gebruik maakt van het casco opleveren van de sanitaire ruimtes, dan ontvangt u bij deze opdracht een aanvullende verklaring, waarin de gelimiteerde garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. is opgenomen.

Wij adviseren u om deze door beide partijen ondertekende regeling bij uw contractstukken te bewaren.

6.4. BINNEN- DEUREN EN KOZIJNEN

In de koperskeuzelijst afbouw bieden wij u de mogelijkheid om de standaard binnendeuren in de gehele woning te wijzigen in één van de vier geselecteerde deurenpakketten. Daarnaast kunt u binnen het gekozen deurenpakket een keuze maken uit drie verschillende deurgrepen. Wij verzoeken u om uw opdracht hiervoor nog voor de sluitingsdatum van de afbouw aan ons te verstrekken.

De deurenpakketten zijn met zorg voor u samengesteld. Het is niet mogelijk om pakketten te combineren of (binnen een pakket) verschillende deurgrepen te kiezen. Bij keuze voor een pakket geldt dat alle deuren in de woning worden gewijzigd. Indien later blijkt dat het aantal deuren in uw woning wordt uitgebreid als gevolg van gekozen koperswijzigingen, dan zal de pakketprijs naar rato worden gewijzigd.

Indien u niet kunt slagen in de keuze van een deurenpakket, dan is het mogelijk om een individuele afspraak voor een bezoek aan onze projectleverancier te maken. Indien u bijvoorbeeld slechts één deur wenst te wijzigen of enkel de deurgrepen, of indien u (allemaal) andere deuren wenst, maar de deuren in de samengestelde pakketten niet uw smaak zijn, kunt een individuele afspraak maken voor een bezoek aan onze projectleverancier. Onze projectleverancier kan dan voor u een individuele offerte maken. Onze projectleverancier voor de binnendeuren is:

Verdouw Bouwproducten

Middelblok 166

2831 BR GOUDERAK

☎ (0182) 68 48 88

🌐 www.verdouw.nu

✉ deuren@verdouw.nu

Meerprijzen worden door de projectleverancier aan u opgegeven door middel van een offerte, waarbij eventueel vervallen standaard onderdelen worden verrekend.

6.5 TRAPPEN

Wij bieden u de gelegenheid bij onze trappenleverancier te kiezen voor een andere trap. Onze leverancier VIOS werkt met de online tool “TrapSelect”, die kopers de gelegenheid biedt hun afwerking en uitstraling van de trap naar wens te wijzigen. In overleg met VIOS hebben wij ervoor gekozen “Trapselect” in te zetten voor uw project.



Afbeelding 2. Schermafbild van Trapselect van VIOS.

Van VIOS ontvangt u te zijner tijd een bericht met inloggegevens. Waarmee kunt u inloggen op “Trapselect”. Hier kunt u uw trap naar wens samenstellen.

Voor de online tool “TrapSelect” vragen we uw aandacht voor het volgende:

- A. De weergegeven trap in het model van “TrapSelect”, is niet de trap zoals deze in uw woning komt, maar een impressie. De weergegeven trap geeft wel een duidelijk beeld van de keuzemogelijkheden.
- B. Wanneer u gebruik maakt van opties van “TrapSelect”, ontvangen u en uw kopersbegeleider een afschrift van uw keuzes. Uw kopersbegeleider verwerkt vervolgens deze opdracht, zodat deze aan de totaalijst op uw orderbevestiging wordt toegevoegd.
- C. De afrekening van eventuele keuzes vindt plaats conform het overige kopersmeerwerk en wordt door Adriaan van Erk Bouw B.V. in rekening gebracht.

7. GROEPENKAST

Nadat alle koperswijzigingen voor uw woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle uitgevoerd op de groepenkast van uw woning. Indien als gevolg van koperswijzigingen het aantal groepen in uw woning uitbreidt, kan het nodig zijn in uw meterkast hierop aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld het plaatsen van een extra aardlekschakelaar of verzwaarde huisaansluiting tot gevolg hebben. Mocht dit aan de orde zijn, dan informeren wij u hierover. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorbelast.

8. WARMTEPOMP

Nadat alle koperswijzigingen voor uw woning definitief zijn, wordt door onze installateur een controle uitgevoerd op de totale capaciteitsbehoefte voor verwarming en warmtapwater van uw woning. Indien er als gevolg van koperswijzigingen blijkt dat er aanpassingen nodig zijn (zoals een hogere broncapaciteit) informeren wij u hierover. De extra kosten die dit met zich meebrengt worden aan u doorbelast. Zie informatie over BENG-berekening in hoofdstuk 5.13.

9. GUNNING PROJECT

Uw woning wordt in aanbouw genomen (gegund) wanneer alle opschortende voorwaarden zijn vervuld die in uw koop- en aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Wanneer aan alle voorwaarden zijn voldaan, ontvangt u via de projectontwikkelaar een brief waarin de start van de bouw wordt aangekondigd. In deze brief wordt u onder andere geïnformeerd over het feit dat u de hypotheek- en leveringsakte bij de notaris kunt laten passeren.

10. START BOUW

Bij de gunning van het project kan ook de start van de bouw door ons worden ingepland. Als eerste wordt er gestart met graafwerkzaamheden en het gereed maken van het terrein. Zodra er wordt gestart met de grondboringen voor de warmtepompen en/of de heiwerkzaamheden ontvangt u een nieuwsbericht van uw kopersbegeleider.

11. BOUWPLAATS BEZOEK

Na de start van de bouw nodigen wij u uit om de bouwplaats te bezoeken tijdens de zogenaamde “kijkmiddagen”. Over de exacte datums van deze kijkmiddagen informeren wij u te zijner tijd. Op de kijkmiddagen is de kopersbegeleider en de uitvoerder op de bouw beschikbaar om uw eventuele vragen te beantwoorden en heeft u (indien de veiligheid op de bouwplaats dit toestaat) de mogelijkheid om uw woning van binnen te bezichtigen. Voor bouwplaatsbezoeken gelden veiligheidsregels die wij u op een later moment verstrekken. Deze regels ontvangt u in de vorm van een formulier. Om zeker te zijn dat u de inhoud heeft gelezen, verzoeken wij u dit formulier voor de eerste kijkmiddag getekend te retourneren. In ruil ontvangt u twee veiligheidshelmen die u bij iedere kijkmiddag dient te dragen. Wij wijzen u erop dat bezoekers die zich niet houden aan de veiligheidsmaatregelen, de toegang tot de bouwplaats wordt ontzegd.

Tijdens het gehele bouwproces is het is uitdrukkelijk verboden om zonder toestemming van de uitvoerder de bouwplaats te betreden. Dit geldt ook voor leveranciers die in opdracht van u, na oplevering, werkzaamheden verrichten. Voor eventuele schades en/of ongelukken als gevolg van het onrechtmatig betreden van het bouwterrein kunnen wij geen verantwoording nemen.

12. OPLEVERING

Natuurlijk bent u benieuwd naar de te verwachten opleverdatum van uw woning. Gedurende het bouwproces wordt u door uw kopersbegeleider middels nieuwsberichten op de hoogte gehouden van de vorderingen van het project. In deze nieuwsberichten komen ook de opleveringen aan de orde.

Zo geven wij tussentijdse kwartaal-, maand- en uiteindelijk een weekprognose van de verwachte oplevering af. Ongeveer 2 tot 3 weken voor de oplevering ontvangt u via de kopersbegeleiding de definitieve datum van de vooropname en van de definitieve oplevering. Ongeveer een week voor de officiële oplevering vindt een vooropname plaats, waar u bij aanwezig dient te zijn. Eventuele geconstateerde onvolkomenheden kunnen dan worden signaleerd en nog voor oplevering worden verholpen.

Ongeveer een week na de vooroplevering vindt de officiële oplevering plaats. De woning kan alleen aan u worden opgeleverd, indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd.

13. TOT SLOT

Wij hopen u met deze procedure een duidelijk beeld te hebben gegeven van de mogelijkheden met betrekking tot de koperswijzigingen en het opdragen daarvan. Mocht u desondanks nog vragen hebben dan kunt u altijd terecht bij de kopersbegeleiding.