

Handleiding

53 koopwoningen

Juliuskreek- Zuidland



INHOUD

1. Introductie.....	1
1.1. De kopersbegeleider	1
1.2. Wat is de taak van de kopersbegeleider	1
1.3. Correspondentie.....	2
1.4. AVG.....	2
2. Procedure meer- en minderwerk.....	3
2.1. Maatvoering	3
2.2. Keuzelijst	3
2.3. Beng berekening.....	4
2.4. Wet kwaliteitborging.....	4
2.5. Sluitingsdata	5
2.6. Opdrachtbevestiging	6
2.7. Tekeningen	6
2.8. Tegenstrijdigheden.....	6
2.9. Herziening kosten.....	6
2.10. Uitvoerbaarheid	7
2.11. Late kopers	7
2.12. Werkbare dagen.....	7
3. Procedure projectshowrooms	8
3.1. Individuele aanpassingen op basis van de offerte projectshowroom	8
3.2. Sanitair.....	9
3.2.1. Casco sanitaire ruimtes	9
3.3. Tegelwerk	10
3.4. Casco sanitaire ruimtes	12
3.5. Keuken.....	12
3.5.1. Keuken in eigen beheer.....	13
3.5.2. Standaard keukeninstallatie.....	14
3.6. Binnendeuren.....	15
3.7. Minderwerk/limitering van de Woningborg garantie	15
3.8. Limitering garantie	15
3.9. Algemeen.....	16
3.10. Werkzaamheden door derden	17
3.11. Bestellingen bij derde partijen	17
4. Facturatie termijnen en meer- en minderwerk.....	18
4.1. Facturatie termijnen.....	18
4.2. Facturatie meer- en minderwerk	18
5. Informatie tijdens de bouwfase.....	19
5.1. Oplevering	19
5.2. Tot slot.....	20

1. INTRODUCTIE

Voor u ligt de handleiding omtrent het meer- en minderwerk. Omdat smaken verschillen, wordt u de mogelijkheid geboden om uw woning naar uw persoonlijke wensen aan te passen.

In dit document treft u belangrijke aanvullende informatie aan met betrekking tot de extra keuzemogelijkheden (meer- en minderwerk) van uw woning en de te volgen procedures.

Wij vragen u vriendelijk om deze handleiding zorgvuldig door te nemen en wensen u een plezierig bouwproces toe en veel succes met het maken van uw persoonlijke keuzes met betrekking tot uw woning.

Gedurende het (bouw)proces zult u met verschillende partijen communiceren over uw wensen ten aanzien van het meer- en minderwerk van uw woning. Om de communicatie en goede gang van zaken tussen u en deze verschillende partijen eenduidig te houden is de kopersbegeleider uw centrale contactpersoon voor al uw vragen gedurende het bouwproces.

Nadat de aannemer de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst van de makelaar heeft ontvangen en alle opschortende voorwaarden zijn vervallen, wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zult u verder geïnformeerd worden over sluitingsdata, procedure meer- en minderwerk en de showroomprocedures voor dit project.

1.1. De kopersbegeleider

De aannemer werkt samen met een extern bureau voor de kopersbegeleiding. Dit bureau verzorgt namens de aannemer alle contacten met u als koper, vanaf de aankoop van uw woning tot en met de oplevering.

Bureau voor de kopersbegeleiding van dit project is:
Kopersbegeleider:
Post- en bezoekadres:

Bouwadviesbureau HvK
wordt nog nader bekend gemaakt
Industrieweg 15 B
2421 LK Nieuwkoop
juliuskreek@bab-hvk.nl
0172 4083 59

Correspondentie:
Telefoonnummer:
(bereikbaar op werkdagen tussen 9.00 en 17.00 uur)

1.2. Wat is de taak van de kopersbegeleider

- Is uw contactpersoon voor al uw vragen omtrent uw woning gedurende de voorbereiding en bouwfase;
- Geeft tijdens het persoonlijke kopersgesprek uitleg over de installaties die toegepast worden en laat van enkele materialen monstermateriaal zien;
- Noteert uw individuele woonwensen, zal deze toetsen op haalbaarheid, indien mogelijk dan ontvangt u hiervan een prijsopgave met omschrijving;
Let op, individuele woonwensen worden niet met andere kopers binnen het project gedeeld;
- Verwerkt al uw meer- en minderwerkkeuzes, u ontvangt per mail hiervan bevestigingen;
- Informeert u tijdens de bouw over de voortgang middels nieuwsbrieven.

1.3. Correspondentie

Indien u tussentijds verhuist, een ander e-mailadres of een ander telefoonnummer krijgt, is het noodzakelijk dat u ons van uw nieuwe gegevens voorziet, zodat wij u altijd kunnen bereiken. Indien u langere tijd met vakantie gaat dient u er rekening mee te houden dat u eventuele facturen van het meer- en minderwerk en/of termijnen kunt ontvangen. Deze dienen binnen de gestelde termijn te worden betaald.

1.4. AVG

Met ingang van 25 mei 2018 is de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht. Deze vervangt de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Middels het tekenen van de aannemingsovereenkomst gaat u akkoord met het feit dat uw NAW gegevens worden verstrekt aan de Notaris, Woningborg, showrooms, onderaannemers, leveranciers en derden welke in het kader van de realisatie van de woning door de aannemer worden ingeschakeld.

2. PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

Uw woning is met aandacht ontwikkeld en is in de standaard situatie voorzien van allerlei installatievoorzieningen en afwerkingen. De uitgangspunten voor de realisatie van uw woning zijn de contracttekeningen en de technische omschrijving. Deze onderdelen zijn de basis van het contract en het vertrekpunt voor uw meer- en minderwerk.

Om alles in goede banen te leiden en de juiste verwachtingen te wekken is deze handleiding opgesteld voor het meer- en minderwerk. U als de koper, projectshowrooms, de ontwikkelaar, de aannemer, installateurs, de kopersbegeleiding, kortom alle partijen werken volgens deze handleiding zodat iedereen werkt aan hetzelfde resultaat.

2.1. Maatvoering

De op de contracttekening aangegeven posities (hoogte en breedte) van bijvoorbeeld wanden, ramen en deuren zijn circa maten. Indien een exacte maat gewenst is in verband met bijvoorbeeld een te plaatsen kast, adviseren wij u deze exacte maat op te geven met wat marge. In de uitvoering zijn altijd afwijkingen mogelijk, maar er zal naar gestreefd worden de maatvoering zoals door u gewenst zoveel mogelijk in uw woning te realiseren.

2.2. Keuzelijst

In de keuzelijst hebben wij voor u al een groot aantal opties uitgewerkt waarmee u uw wensen tijdens de bouw kunt laten realiseren.

Het keuzetraject zal grotendeels plaatsvinden voor de start van de bouw en is onderverdeeld in verschillende fases die gekoppeld zijn aan volgorde van voorbereidingswerkzaamheden, levertijden en bouwvolgorde. De sluitingsdata zullen separaat door de kopersbegeleider bekend gemaakt worden.

Toelichting fases

▪ Gevel- en dakwijzigingen:

- uitbouwen, erkers en geïsoleerde bergingen
- gevelkozijnen
- dakraam / dakkapel
- wijzigen opzet hoofdconstructie

De opties van de gevel- en dakwijzigingen zijn meestal vergunningsplichtig en/of hebben invloed op de hoofd- draagconstructie, en een lange voorbereiding en dienen daarom dus vroegtijdig bij het ondertekenen van de Aannemingsovereenkomst bij de makelaar afgegeven te worden.

▪ Ruwbouwfase:

- indelingsvarianten
- elektrapunten
- loodgietersinstallatie
- verwarmingsinstallatie
- keukeninstallatie
- sanitair
- trappen

▪ Afbouwfase:

- binnenkozijnen, binnendeuren en krukarnituur
- plafondafwerking
- tegelwerk

2.3. Beng berekening

In het Bouwbesluit (Bbl) is o.a. een bepalingsmethode (Beng berekening) opgenomen voor het bepalen van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hiermee wordt de energiezuinigheid van een nieuwbouwwoning bepaald. Dit gebeurt op basis van de eigenschappen van de woning, de installaties en standaard gebruikersgedrag. Het maakt hierbij niet uit welke energiebesparende maatregelen worden genomen, zolang de woning maar voldoet aan de vereiste energieprestatie.

Voorheen was het voldoende om aan te tonen dat de basis woning, bij de bouwaanvraag, voldeed aan de gestelde eisen. Tegenwoordig moet een nieuwbouwwoning bij de oplevering aan de koper voldoen aan de gestelde eisen. Dit betekent dat wijzigingen die in- of aan de woning gedaan worden invloed kunnen hebben op de energieprestatiecoëfficiënt. Als er dus op verzoek van de koper wijzigingen worden aangevraagd die hier invloed op kunnen hebben, zal hiervoor eerst een nieuwe Beng berekening van de woning gemaakt moeten worden. Als uit de berekening blijkt dat deze wijziging(en) nadelig is (zijn) voor de energieprestatiecoëfficiënt waardoor deze niet meer voldoet aan de gestelde eisen dan zullen hiervoor aanvullende voorzieningen aangebracht moeten worden. Je kunt hierbij denken aan (extra) PV-panelen op het dak, douche WTW, etc.

De kosten voor het maken van de nieuwe Beng berekening worden doorberekend aan de koper ongeacht of de aangevraagde wijziging daadwerkelijk gekozen wordt. Voor de eventueel aanvullende voorzieningen zal een kostenopgave worden gemaakt. Het is niet mogelijk om de gevraagde wijziging te laten uitvoeren zonder de eventueel benodigde maatregelen.

In sommige gevallen is het niet mogelijk om aanvullende maatregelen te treffen, bijvoorbeeld als er op het dak geen ruimte over is om (extra) PV panelen te plaatsen vanwege een dakkapel, de ligging ten opzichte van de zon niet optimaal is of er standaard al een douche WTW is toegepast, etc. Het is in zo'n geval dan ook niet mogelijk om de gewenste wijziging uit te laten voeren.

2.4. Wet kwaliteitborging

Per 1 januari 2024 is de "Wet kwaliteitborging" (Wkb) van start gegaan voor de eenvoudigere nieuwbouwprojecten (veelal grondgebonden woningen) waarvan de vergunningsaanvraag vanaf 1-1-2024 is ingediend. De vergunninghouder wordt verplicht een onafhankelijke gecertificeerde kwaliteitsborger in te schakelen die vooraf en tijdens de uitvoering toetst op conformiteit met de bouwtechnische voorschriften uit het Bbl (het oude bouwbesluit) en verklaart of de getoetste onderdelen aan de voorschriften voldoen. De zogenaamde borger dient voor de start van de bouw zijn bevindingen in bij de gemeente in de vorm van een borgingsplan.

Op het moment dat de bouw gereed is dient er een positieve verklaring met bijbehorend dossier van de kwaliteitsborger ingediend te worden bij de gemeente.

In de positieve verklaring, verklaart de kwaliteitsborger dat er een gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de woning aan de bouwtechnische regels voldoet. Die verklaring stuurt de vergunninghouder, samen met de tekeningen en berekeningen van het bouwwerk, naar de gemeente. Als er geen bijzonderheden zijn, mag de woning twee weken na deze gereedmelding in gebruik genomen worden. De gemeente zal ingebruikname verbieden op het moment dat er geen positieve verklaring van de borger ligt en het dossier niet compleet is.

Voor u als koper betekent dit dat er vooraf en op de bouwplaats controle plaats vindt tijdens de bouw door een onafhankelijke partij. U dient zich echter wel te realiseren dat de woning ten tijde van de oplevering moet voldoen aan de eisen welke gesteld worden in het Bbl. De keuken valt buiten de gestelde eisen, de keukeninstallatie is daarentegen wel onderdeel van het Bbl. Net als bijvoorbeeld eisen ten aanzien van waterdichtheid van sanitaire ruimten. Er zijn eisen aan de installaties in de woning (ventilatie, verwarming, geluid) waardoor het laten vervallen van binnendeuren niet meer mogelijk is. Elke optie welke niet voldoet aan het Bbl kan niet meer aangeboden worden. Daarnaast zullen de gekozen opties opnieuw doorgerekend moeten worden ten aanzien van de BENG, daglicht, ventilatie en Mpg (Milieuprestatie gebouwen). De eventuele gevolgen van de aangepaste berekening kunnen bij u in rekening worden gebracht. Het doel van de wetgeving is ervoor te zorgen dat de woningen welke gebouwd worden ook daadwerkelijk voldoen aan de gestelde eisen.

2.5. Sluitingsdata

Samen met u willen wij er naar streven om de kwaliteit van uw meer- en minderwerkwensen te waarborgen en het totale proces van de diverse showroomprocedures te bewaken.

Aangezien er sprake is van een seriematig bouwproces, en om de door u gekozen wijzigingen correct uit te kunnen voeren en in goede banen te leiden, heeft de aannemer een bepaalde verwerkingstijd nodig. Dit heeft onder andere te maken met het uitwerken van uw wensen op de opdrachtformulieren en plattegronden, (lange) levertijden van de benodigde bouwmaterialen en het uitbesteden van de diverse werkzaamheden aan de onderaannemers en leveranciers.

Om die reden zijn alle keuzemogelijkheden gerelateerd aan een sluitingsdatum. De sluitingsdatum is de uiterste datum waarop uw opdrachtformulier ondertekent bij de kopersbegeleider in bezit moet zijn. Een overzicht met sluitingsdata zal u separaat worden toegestuurd.

Wij verzoeken u zich aan deze sluitingsdata te houden, alle overige partijen (aannemer, installateurs, projectshowrooms e.d.) houden ook rekening met deze data. Zij passen hier hun werkzaamheden en planning op aan.

Bevestigingen, die niet tijdig, of na de aangegeven sluitingsdata bij de kopersbegeleider binnenkomen, komen te vervallen en uw woning wordt op de desbetreffende punt(en) standaard uitgevoerd. Wij vragen hiervoor uw begrip.

2.6. Opdrachtbevestiging

Nadat u de meer- en minderwerkwensen heeft doorgesproken met, of heeft opgestuurd naar uw kopersbegeleider, ontvangt u hiervan per mail een opdrachtbevestiging.

Het is belangrijk dat u deze opdrachtbevestiging(en) goed controleert aan de hand van uw eigen administratie. Zorg dat alle gewenste opties in de opdrachtbevestiging en tekening zijn opgenomen. De bestelling en uitvoering van uw wensen wordt namelijk conform de door u voor akkoord getekende opdrachtbevestiging met bijbehorende tekening 1 op 1 uitgevoerd.

Wat **niet** in de definitieve, door u ondertekende opdrachtbevestiging en op tekening is opgenomen wordt **niet** uitgevoerd. Om teleurstellingen uwerzijds te voorkomen wordt u met nadruk op uw eigen verantwoordelijkheid in dezen gewezen.

Voor alle werkzaamheden die door u worden opgedragen, is de opleveringsprocedure met Woningborg garanties van toepassing. Wij verzoeken u om de opdrachtbevestiging(en) altijd binnen de gestelde termijn terug te sturen, ook als deze niet correct is.

Als het meer- en minderwerktraject is afgerond dan ontvangt u per mail een digitaal verzameloverzicht (eindoverzicht) van alle door u in opdracht gegeven wijzigingen inclusief de plattegrondtekening(en) van uw woning. U wordt dan verzocht om deze te vergelijken met de eerder door u goedgekeurde bevestigingen en het document, indien akkoord, digitaal te ondertekenen. Nadat het document door u digitaal is ondertekend ontvangt, zowel u, als de kopersbegeleider, automatisch een printbare versie.

Indien er twee mailadressen bij ons bekend zijn, dan wordt het document eerst verstuurd naar het eerste mailadres, na akkoord wordt deze automatisch doorgestuurd naar het tweede mailadres.

Om het af te ronden dient u beiden het document digitaal te ondertekenen.

2.7. Tekeningen

Op basis van de gekozen opties uit de keuzelijst en het individuele meer- en minderwerk worden aangepaste plattegrondtekeningen, per bouwlaag, van uw woning gemaakt. Deze tekeningen ontvangt u samen met de opdrachtbevestiging(en).

2.8. Tegenstrijdigheden

Indien er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de opdrachtbevestiging en de bijbehorende tekening(en) dan prevaleert de opdrachtbevestiging. Bij tegenstrijdigheden tussen de opdrachtbevestiging en de technische omschrijving dan prevaleert de technische omschrijving.

2.9. Herziening kosten

De aannemer behoudt zich het recht voor om eventueel eerder aangeboden keuzes qua prijs te herzien indien er een verkeerde interpretatie gemaakt zou zijn. Vanzelfsprekend behoudt u dan het recht om alsnog af te zien van de eerder aangeboden keuze.

2.10. Uitvoerbaarheid

De aannemer behoudt zich het recht voor in verband met de technische uitvoerbaarheid ervan, bepaalde opties uit de keuzelijst te schrappen en waar mogelijk samen met u naar andere oplossingen zoeken. De kopersbegeleider zal u in voorkomende gevallen hierover zo snel mogelijk informeren.

2.11. Late kopers

Als na het verstrijken van een sluitingsdatum, door kopers die later het proces instappen, nog aanpassingen worden doorgegeven, dan zal eerst worden beoordeeld in hoeverre de aanpassingen nog in het bouwproces passen. Indien de gewenste wijziging toch nog mogelijk blijkt te zijn, bestaat de kans dat een afwijkende prijs van hetgeen is opgenomen in de keuzelijst wordt bevestigd.

Als ten tijde van de gevraagde aanpassing de voorbereidingen of werkzaamheden al zijn aangevangen of zijn afgerond dan zal de aanvraag afgewezen worden.

2.12. Werkbare dagen

In de Aannemingsovereenkomst staat het aantal werkbare dagen vermeld waarin de woning gereed moet zijn, gemiddeld zitten er ongeveer 180 werkbare dagen in een jaar.

Door het laten uitvoeren van het door u opgegeven meer- en minderwerk voor de bouwkundige opties en mogelijke overige wijzigingen gaat u akkoord met een bouwtijdverlenging. Voor de overeengekomen meerwerkopties zal de bouwtijd per € 1.000,- meerwerk met één werkbare werkdag worden verlengd. Deze regeling geldt alleen over het meerwerk waarbij de dagen naar boven worden afgerond met een maximum van 25 extra werkbare werkdagen.

3. PROCEDURE PROJECTSHOWROOMS

3.1. Individuele aanpassingen op basis van de offerte projectshowroom

Voor het verwerken van uw individuele wensen worden er voor het sanitair, tegelwerk, binnendeuren en keuken projectshowrooms aangesteld. Wanneer de betreffende showrooms alle benodigde voorbereidingen hebben afgerond, nemen zij contact met u op om een afspraak te maken. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de sluitingsdata. De showrooms zijn dan op de hoogte van alle (on)mogelijkheden van het project en kunnen u een passende aanbieding doen. Wij adviseren u, om teleurstellingen te voorkomen, vóór een bezoek aan de showroom **altijd** eerst een afspraak te maken zodat men alle tijd en aandacht aan u kan besteden.

Nadat u een gesprek heeft gehad met uw kopersbegeleider, worden uw contactgegevens doorgegeven aan de projectshowrooms, overeenkomstig de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Wat gebeurt er tijdens een bezoek aan de showrooms?

Tijdens uw bezoek aan de showroom (op afspraak) neemt een medewerker van de showroom de tijd voor u om uw individuele wensen te verwoorden, zodat hiervan na uw bezoek een passende offerte kan worden gemaakt. Eventuele installatieaanpassingen volgend uit uw keuze, worden in de offerte verwerkt. De installaties in uw woning zullen tijdens de bouw op deze keuze aangepast worden. Ook het sanitair en tegelwerk zal tijdens de bouw geplaatst worden.

Omdat uw sanitairkeuze van invloed is op het tegelwerk, is het van belang dat u eerst uw sanitairkeuze afrond, alvorens een keuze te maken bij de tegelshowroom.

Wanneer ontvangt u de showroomofferte?

Binnen 1 á 2 weken na uw showroombezoek krijgt u de offerte ter goedkeuring en ondertekening toegestuurd met het verzoek deze binnen een week voor akkoord retour te zenden naar de betreffende showroom. Indien uw offerte niet correct is, verzoeken wij u binnen één week contact op te nemen met de showroom, zodat een herziende offerte opgesteld kan worden. Is de herziende offerte akkoord, dan verzoeken wij u deze te ondertekenen en binnen een week te retourneren. De showroom draagt zorg voor verzending van uw definitieve offerte naar uw kopersbegeleider. Vervolgens krijgt u uw offerte nogmaals bevestigd via uw kopersbegeleider. De kopersbegeleider verzorgt tevens de verdere verspreiding van uw opdracht naar de overige belanghebbende partijen. De showroomofferte is pas definitief wanneer deze is geaccepteerd door de aannemer.

Benadrukt wordt dat u de offerte, voordat u deze voor akkoord retourneert aan de showroom, zelf eerst goed dient te controleren. Alle door u, in de showroom mondeling, uitgesproken wensen dient u terug te vinden in de offerte en eventueel bijbehorende tekening. De bestelling en uitvoering van uw opdracht wordt namelijk 1 op 1 uitgevoerd conform de door u voor akkoord getekende offerte.

Wat **niet** in de definitieve, door u ondertekende, offerte en eventuele tekening is opgenomen wordt dus ook **niet** uitgevoerd. Om teleurstellingen uwerzijds te voorkomen wordt u met nadruk op uw eigen verantwoordelijkheid in dezen gewezen.

Er zijn veel mensen die in verband met hun werk een afspraak op zaterdag of op een avond willen plannen. Helaas zijn wij hiervoor afhankelijk van de openingstijden en bezetting van de showroom. Deze dagen zijn vaak al ver van te voren ingepland. Wij willen u vriendelijk verzoeken hiermee rekening te houden en te proberen om, voor zover mogelijk, een afspraak te maken op een doordeweekse dag. U kunt dan gemakkelijker terecht.

3.2. Sanitair

Het in de technische omschrijving beschreven (standaard) sanitair is te bezichtigen in de sanitairshowroom. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om het sanitair aan te passen naar uw eigen wensen.

De sanitairshowroom voor dit project wordt nog nader bekend gemaakt:

De offerte wordt opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen sanitair;
- verrekeningen van het standaard sanitair indien u gekozen heeft voor showroomsanitair;
- eventuele meerwerkkosten (extra montage, installatiewijzigingen etc.);
- gemaatvoerde plattegronden en eventuele aanzichten van de badkamer- en toiletindeling.

U krijgt na het bezoek aan de showroom binnen 1 á 2 weken de offerte thuisgestuurd met gemaatvoerde plattegronden en eventuele aanzichten van de badkamer- en toiletindeling.

Indien u vragen heeft over de offerte dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de showroom.

De facturering van uw sanitairopdracht geschiedt door de aannemer, zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

Aandachtspunten

- Tussen kunststof en keramische materialen kunnen kleine kleurverschillen zijn;
- Bij keuze voor een wastafel met zuil blijven de afvoer en waterleidingen gedeeltelijk in het zicht;
- Bij de meeste inbouwkransen is het vanwege de inbouwdiepte nodig om de wand dikker uit te voeren of een voorzetwand te plaatsen;
- Douchezitjes kunnen alleen aan constructiewanden opgehangen worden;
- Maatwerk douchedeuren kunnen pas ingemeten worden als het tegelwerk gereed is. Hierdoor kan het voorkomen dat deze nog niet geleverd en aangebracht zijn als de woning opgeleverd wordt;

3.2.1. Casco sanitaire ruimtes

Indien u besluit om geen sanitair en tegels te betrekken bij de project sanitair- en tegelshowroom, kunt u de sanitaire ruimte(s) casco op laten leveren. De standaard sanitaire ruimte(s) worden dan volgens onderstaande punten opgeleverd:

- standaard sanitair inclusief montage vervalt;
- inbouwreservoir wandcloset(ten) inclusief montage vervalt;
- standaard tegelwerk inclusief toebehoren vervalt;
- wanden worden zonder spuitwerk, voorbehandeling of reparaties uitgevoerd;
- de afwerkvloer ter plaatse de douchehoek, inclusief afvoerput/douchegoot vervalt;
- eventueel aanwezige leidingschachten/kokers worden geheel gesloten;
- waterleidingen en afvoeren worden op de standaard positie op ca. 10 cm boven de vloer afgedopt;
- elektrapunten worden op de standaard plaats afgemonteerd;
- plafond wordt voorzien van de standaard afwerking;
- dorpel onder de deuren komt te vervallen;
- standaard radiator en vloerwarming wordt standaard aangebracht;
- ventilatieventielen worden op de standaard positie afgemonteerd.

Bij casco sanitaire ruimtes is het niet mogelijk om het leidingwerk aan te laten passen of te verplaatsen.

Het casco laten opleveren van sanitaire ruimte(s) kan uitsluitend onder een aantal vastgestelde en door u voor akkoord te verklaren **voorwaarden**. Indien u akkoord gaat met de voorwaarden ontvangt u een minderprijs. De hoogte van dit bedrag wordt vermeld in de opdrachtbevestiging. Dit bedrag wordt verrekend met het eventueel opgedragen meerwerk.

Het casco opleveren van de sanitaire ruimtes belemmert de gereedmelding van de woning door de aan het project verbonden kwaliteitsborger aan de gemeente. Op grond van het stelsel van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) betekent dit dat de woning niet in gebruik mag worden genomen.

Dit verbod kan uitsluitend worden opgeheven door middel van een volledige gereedmelding als bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Een casco oplevering van de sanitaire ruimtes verplaatst daarmee een deel van de verantwoordelijkheid van de aannemer naar de toekomstige koper/gebruiker. Voor het nog niet afgeronde deel van het werk (het afbouwen van de sanitaire ruimtes) dient de koper/gebruiker alsnog zorg te dragen voor een volledige gereedmelding via een erkende kwaliteitsborger. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de koper/gebruiker.

De volledige gereedmelding moet uiterlijk twee weken vóór ingebruikname van de woning bij de gemeente zijn ingediend. Indien een woning zonder volledige gereedmelding in gebruik wordt genomen, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom. Uiteindelijk is een volledige gereedmelding dus een voorwaarde voor ingebruikname van de woning. Door de sanitaire ruimtes casco op te leveren, verschuift deze verplichting van de aannemer naar de koper/gebruiker. Dit betekent dat u als koper/gebruiker vóór de gestelde sluitingsdatum een overeenkomst met een erkende kwaliteitsborger dient te overleggen. Pas daarna kan de casco oplevering van de sanitaire ruimtes door de aannemer worden geaccepteerd. Het advies is om hiervoor gebruik te maken van de kwaliteitsborger die reeds aan het project is verbonden. De gemeente zal erop toezien dat aan deze verplichting wordt voldaan.

Benadrukt wordt dat leveringen en werkzaamheden door u zelf of door derden pas na de oplevering van uw woning plaats kunnen vinden. Bij de casco oplevering van sanitaire ruimte(s) is 'limitering van de Woningborg garantie' van toepassing.

3.3. Tegelwerk

Het in de technische omschrijving beschreven (basis) tegelwerk is te bezichtigen in de tegelshowroom. Nadat u een afspraak gemaakt heeft kunt u in de projectshowroom de tegels bekijken en uw keuze inzake de kleur aangeven. Indien u dit wenst, kunt u afwijken van de basis tegels en een andere keuze maken uit het gehele assortiment. Eventuele meerkosten worden door deze showroom aan u geoffreerd. Indien u akkoord gaat met de offerte stuurt u deze getekend retour aan de showroom.

Voor het uitbrengen van een correcte en complete tegelofferte is het echter wel van belang dat de showroom beschikt over de definitieve tekening van de door u gekozen indeling van de sanitaire ruimtes en het gekozen sanitair. Het is dus niet mogelijk om een tegelofferte op te vragen als de indeling van de sanitaire ruimtes- en de keuze van het sanitair nog niet definitief bekend is.

De tegelshowroom voor dit project wordt nog nader bekend gemaakt.

De offerte wordt opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen tegelwerk;
- verrekeningen van de standaard tegels indien u gekozen heeft voor een showroomtegels;
- eventuele meerwerkkosten (extra en/of andersoortige tegels etc.);

U krijgt na het bezoek aan de showroom binnen 1 á 2 weken de offerte toegestuurd.

Indien u vragen heeft over de offerte dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de showroom.

De facturering van uw tegelopdracht geschiedt door de aannemer, zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

Aandachtspunten

- In verband met de eventueel aanwezige elektrapunten is het advies om tussen 100 cm en 135 cm hoogte geen striptegels aan te laten brengen;
- Elektrapunten worden niet op tegelmaat aangebracht;
- Indien u kiest voor tegels met een andere afmeting, een striptegel (tegeland) en/of een patroon dan worden er extra verwerkingskosten in de offerte opgenomen;
- Indien u kiest voor “bolle” sierstrips kan dit problemen geven op in- en uitwendige hoeken, maar ook bij plaatsing van douchewanden;
- Tussen de wandtegels, striptegels en strooit tegels e.d. kunnen kleurnuances voorkomen;
- De wandtegels worden standaard niet strokend met de vloertegels aangebracht;
- Indien de vloertegels strokend verwerkt dienen te worden met de wandtegels is het van belang, dat de vloer- en wandtegels exact van dezelfde afmeting zijn, ook moeten dan de voegen van gelijke afmeting zijn. Vloer- en wandtegels van verschillende fabrikanten zijn zelden van gelijke afmetingen, daarom hiervoor één fabrikant aanhouden;
- Voor de bepaling van het benodigde aantal m² tegels zal, afhankelijk van de afmeting, snijverlies worden gerekend. Dit snijverlies hangt af van de wandafmeting in relatie tot de afmeting van de tegels. Een kleine tegel geeft weinig snijverlies (ca. 10 %), naarmate de tegels groter worden, kan het verlies oplopen tot wel 25%. Voor diagonaal tegelwerk, bij normale tegelafmetingen, zal ca. 20% snijverlies worden gerekend;
- De oppervlakten worden, i.v.m. de aankoop, in hele pakketten van de leverancier van de tegels, naar boven afgerond;
- Voor strips en decor- striptegels moet u rekening houden met 2 extra strips / decor- striptegels per wandlengte;
- Natuursteen tegelafwerking in de natte ruimten (badkamer en toilet) zijn niet mogelijk. Deze tegels zijn poreus waardoor vuil en bacteriën zich in de poriën gaan nestelen, wat zeer onhygiënisch is. Impregneren om deze poriën af te sluiten helpt slechts tijdelijk, vooral op de loopvlakken en op wanden waar met regelmaat water langs stroomt, hierbij valt de denken aan een douchehoek;
- Bij uitwendige hoeken worden hoekprofielen toegepast;
- Vanwege de kwetsbaarheid zullen wij er niet aan meewerken om bij uitwendige hoeken tegels aan te brengen die in verstek zijn, of nog in verstek moeten worden gezaagd;
- Bij het bestellen van de tegelwerken door de aannemer kan het helaas wel eens voorkomen, dat de betreffende tegels niet meer geproduceerd worden. Hierdoor is het mogelijk, dat u nogmaals een keuze moet gaan maken;

- Bij vloertegelwerk wordt standaard een grijze voeg toegepast. Indien u hiervoor een andere kleur uitkiest, dan verzoeken wij u om hier geen lichte kleuren, antraciet of zwart voor te nemen. Deze kleuren zijn heel erg besmettelijk voor vuil etc. zeker tijdens de bouwperiode maar ook door huiselijk gebruik na de oplevering. Wanneer u toch voor een lichte kleur, antraciet of zwarte voeg bij de vloertegels kiest, dan kunnen wij u geen enkele garantie geven dat alle voegen tijdens de oplevering vrij van vuile plekken zijn en dit kan dus geen reden zijn om het vloertegelwerk af te keuren;
- Bij het toepassen van een traditionele afvoerput in een douchehoek, moeten de vloertegels op afschot gelegd worden om er voor te zorgen dat het water naar de afvoer loopt. De vloer moet als het ware glooiend aangebracht worden. Met grote vloertegels, ofwel grote vlakke platen, lukt dat niet. Wij adviseren u om hier een kleinere vloertegel toe te passen, bij voorkeur met een stroef oppervlak;
- Bij een douchegoot dient u rekening te houden met extra verwerkingskosten;
- Het verwerken van gegerectificeerde en gekalibreerde tegels vereist nauwkeurigheid en vakmanschap. Een vlakke ondergrond is essentieel evenals het aanhouden van een voeg van minimaal 3 mm. Het verwerken van gegerectificeerde en gekalibreerde tegels is arbeidsintensief en brengt daarom hogere kosten met zich mee. Voor het verwerken heeft men meer tijd nodig om tot een goed resultaat te komen. Niet alleen het tegelen zelf duurt langer, ook aan de ondergrond dient meer aandacht te worden besteed. Bij het verwerken dient men precisie in acht te nemen, elke afwijking binnen het tegelwerk zal later zichtbaar zijn. Bij grotere tegels is de kans groter dat de oneffenheid (bolling) tussen de tegels onderling niet altijd helemaal weg te werken is. Houd u dus bij deze tegelsoorten rekening met extra aanbrengkosten en kleine hoogteverschillen;
- Het aanbrengen van stucwerk op de wanden in de sanitaire ruimtes is helaas niet mogelijk in verband met de garantie op de waterdichtheid.

3.4. Casco sanitaire ruimtes

Indien u geen keuze kunt maken bij de tegelshowroom, kunt u de sanitaire ruimte(s) casco op laten leveren. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar paragraaf 3.2.1.

3.5. Keuken

In de v.o.n. prijs van uw woning is standaard géén keuken voorzien. Het leidingwerk van de keuken wordt afgedopt opgeleverd. Dit basis leidingwerk wordt aangebracht conform de installatietekening welke u bij de verkoopstukken heeft ontvangen.

U heeft echter ook de mogelijkheid om bij de aan het project gekoppelde showroom een keuken te kopen. Zij hebben rechtstreeks contact met de kopersbegeleider en de aannemer en zijn op de hoogte van de mogelijk- en onmogelijkheden.

De keukenshowroom voor dit project is:

Eigenhuis Keukens (Genu)

Schinkelsebaan 12 – Capelle aan den IJssel

Tel. 010 264 2424

De offerte is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- gekozen keuken met eventueel apparatuur en kraan;
- wandafwerking ter plaatse van de keuken;
- montage en aansluiten;
- tekeningen

Nadat uw keukenopdracht definitief is gemaakt, stelt de keukenshowroom een installatietekening op op basis van de door u gekozen keuken en apparatuur. Deze tekening wordt door de showroom rechtstreeks aan de kopersbegeleider verstrekt. Eventuele meerwerkkosten voor aanpassingen aan de installaties, aanvullende installatietechnische werkzaamheden en/of bouwkundige voorzieningen worden door de kopersbegeleider aan u kenbaar gemaakt.

Om diefstal en beschadigingen tijdens de bouw te voorkomen, wordt de keukeninrichting in overleg tussen u en de keukenshowroom pas na oplevering van de woning geplaatst. De keukenshowroom levert de keuken rechtstreeks aan u op. De levering en montage van de keuken vallen buiten de Woningborggarantie van de aannemer.

Indien u vragen heeft over de offerte dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met de showroom.

De facturering van de installatiewijzigingen vindt plaats door de aannemer, conform de voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

De facturering van de keukeninrichting verloopt rechtstreeks tussen u en de keukenshowroom.

3.5.1. Keuken in eigen beheer

Het uitvoeren van installatiewijzigingen t.b.v. keukens is een dermate verstoring op het bouwproces en daarom alleen mogelijk als hieronder omschreven;

Indien u geen gebruik wenst te maken van de project- keukenshowroom maar wel het leidingwerk en elektrawerk aangebracht wil hebben conform de door u gewenste keukenindeling dan verzoeken wij u om, binnen de gestelde termijn, een duidelijk installatieplan op te sturen naar de kopersbegeleider.

Hierop dient duidelijk te zijn aangegeven; de maatvoering van de aansluitpunten (hoogte- en breedtematen) alsmede de aansluitwaardes van de elektrische apparaten. Vergeet hierbij niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik aan te geven, deze worden nog al eens vergeten.

Uw aanvraag voor het aanpassen van de keukeninstallatie dient u uiterlijk twee weken vóór het verstrijken van de sluitingsdatum bij de kopersbegeleider in te leveren.

Deze gegevens zullen door de kopersbegeleider in een opdrachtbevestiging en eigen tekening(en) worden verwerkt. Hiervoor zullen eenmalig coördinatiekosten worden doorberekend zoals aangegeven in de keuzelijst. Deze complete offerte met bijbehorende installatietekening krijgt u van de kopersbegeleider toegestuurd. Alleen aan deze, voor akkoord ondertekende- en retour gestuurde, offerte met bijbehorende tekening(en) kunnen rechten ontleend worden. Wij raden u daarom aan om deze gegevens goed te controleren en eventueel, ter controle, door te sturen naar uw eigen keukenleverancier.

De facturering van de installatiewijzigingen, inclusief de coördinatiekosten geschiedt door de aannemer, zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

3.5.2. Standaard keukeninstallatie

Indien u geen gebruik wenst te maken van de project- keukenshowroom en de keukeninstallatie standaard wil laten aanbrengen dan verzoeken wij u om dit door te geven aan uw kopersbegeleider. U ontvangt dan een bevestiging dat de installatie standaard aangebracht dient te worden.

Als er na het verstrijken van de sluitingsdatum geen keuze van u bekend is, wordt uw woning voorzien van de standaard keukeninstallatie, in overeenstemming met de verkoopdocumentatie, opgeleverd. U zult hiervan een bevestiging ontvangen van de kopersbegeleider.

Aandachtspunten

- Het kopen van een keuken is voor velen een moeilijke taak, er is zo veel te kiezen. Maak daarom, voordat u een showroom bezoekt, voor u zelf eerst een schets van de gewenste indeling. Bedenk hoe u de keuken wilt gebruiken. Stel een wensenlijst op van de apparatuur die er in moet komen en wat het budget is wat u er voor over heeft;
- Houdt bij het ontwerpen van een keukenindeling zoveel als mogelijk rekening met de bestaande aansluitpunten, voor het verplaatsen van de bestaande aansluitpunten worden meestal kosten berekend;
- Bij het aanpassen van de keukenopstelling adviseren wij u om ook het patroon van de vloerverwarming hier op aan te passen, soms is het niet wenselijk dat het warm wordt onder de keukenopstelling;
- Elektrische apparaten met een groot verwarmingselement zoals een vaatwasser, (combi) oven, combi magnetron, stoomoven, boiler, quooker, koffiecenter, etc. dienen aangesloten te worden op een aparte groep in de meterkast. Een elektrische- of inductiekookplaat dient op een 2-fase of soms op een 3-fase aansluiting aangesloten te worden. Bij een 3-fase aansluiting kan het nodig zijn om een zwaardere huisaansluiting te nemen als deze standaard niet aanwezig is. Ook kan het voorkomen dat er een extra of zwaardere aardlekschakelaar geplaatst dient te worden in de meterkast. Bij keuze van dit soort apparaten dient u dus rekening te houden met extra installatiekosten voor het uitbreiden van de elektrische installatie;
- Leidingwerk aanbrengen voor een spoeliland is arbeidsintensiever dan tegen een wand, hier worden extra verwerkingskosten voor worden berekend;
- Bij het verslepen van waterleidingen in de vloer naar een spoeliland kan het noodzakelijk zijn, vanwege de kans op legionella, om de vloerverwarming te moeten sparen waardoor er een koude 'zone' in de vloer ontstaat;
- Vanwege de complexe communicatie tussen dimmers en LED verlichting moeten deze op elkaar afgestemd zijn. Eventuele dimmers voor LED verlichting in de keuken worden hierdoor niet geleverd en aangebracht door de aannemer, hiervoor wordt een gewone schakelaar aangebracht die (de keukenleverancier) later vervangen kan worden door de benodigde dimmer.
- Vergeet niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik (koffiezetapparaat, mixer, waterkoker, etc.) te bespreken;
- De afzuigpunten van het centrale afzuigstelsel in de keuken zijn niet geschikt om een afzuigkap met motor op aan te sluiten en het is niet toegestaan om een geveldoorvoer te maken. Wij adviseren u om hier te kiezen voor een recirculatie afzuigkap, laat u zich hierover goed informeren door de keukenverkoper;
- Let ook op montage- en aansluitkosten. Als u een keuken niet via de projectleverancier koopt let dan ook op eventueel extra kosten voor het leidingwerk (indien u dit niet door de aannemer laat doen), leveringskosten etc. Ook de aanbetalingsvoorwaarden kunnen behoorlijk verschillen. Als ze verbonden zijn aan het CBW mag dit maximaal 15% zijn. Vraag hiernaar;

3.6. Binnendeuren

Van de standaard binnenkozijnen, binnendeuren en het deurbeslag, zoals beschreven in de technische omschrijving, is monstermateriaal te zien bij de kopersbegeleider. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om de binnenkozijnen, binnendeuren en/of het deurbeslag aan te passen via de (digitale showroom). De contactgegevens ontvangt u nadat de ruwbouwfase afgerond is.

De (digitale) deurens showroom wordt nog bekend gemaakt.

Aandachtspunten

- Het is vanwege de omgevingsvergunning niet mogelijk om wijzigingen, anders dan aangeboden in de keuzelijst, in de buitendeuren aan te brengen;
- Wijzigen van deurbeslag op de buitendeuren en -ramen is niet mogelijk in verband met de inbraakwerendheid waar de gevelelementen aan moeten voldoen;
- Indien u kiest voor een rond krukrozet dan is het bij het toilet en de badkamer nodig om ook een rond vrij-/ bezetrozet extra te nemen, standaard is dit in één schild verwerkt;
- In verband met de werking van de verwarmingsinstallatie en het inregelen van de mechanische ventilatie is het niet mogelijk om binnendeuren te laten vervallen;
- Het is niet mogelijk om binnendeuren op te laten leveren zonder deurbeslag.

De facturering van uw deurenopdracht geschiedt door de aannemer zoals omschreven in hoofdstuk 4.2 van deze handleiding.

3.7. Minderwerk/limitering van de Woningborg garantie

Bij minderwerk, zoals het laten vervallen van wand- en vloerafwerking en/of het sanitair in de sanitaire ruimtes van de woning geldt een limitering van de Woningborg garantie. Minderwerk kan uitsluitend toegestaan worden onder een aantal vastgestelde en door u voor akkoord te verklaren voorwaarden.

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat als er sprake is van “minderwerk” in uw woning, diverse zaken nog steeds bouwvergunning- of meldingsplichtig (kunnen) zijn bij de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd. Voor desbetreffende zaken dient u dan zelf zorg te dragen.

Tevens wijzen wij u erop dat de nutsbedrijven het plaatsen van meters (en dus de levering van water en energie) kunnen weigeren zolang de betreffende installaties niet volledig zijn afgemonteerd en goedgekeurd. Voor deze zaken dient u eveneens zelf zorg te dragen.

3.8. Limitering garantie

Bij minderwerk zal een nadere overeenkomst van Woningborg worden opgemaakt. Op dit formulier zijn de onderdelen en/of werkzaamheden aangegeven die als minderwerk zijn overeengekomen. Deze overeenkomst vormt de basis van het aanhangsel waarop de diverse onderdelen en/of werkzaamheden worden uitgesloten van de garantie en waarborgregeling van Woningborg.

U krijgt deze overeenkomst per mail toegestuurd, deze overeenkomst ontvangen wij graag, door u voorzien van uw handtekening, retour per mail. Omdat deze gegevens digitaal gearchiveerd- en doorgestuurd worden ontvangen we hiervan graag een duidelijk gescand document.

Deze overeenkomst is voor de administratie van de aannemer en zullen wij tevens naar Woningborg doorsturen.

Na ontvangst van deze overeenkomst zal Woningborg u een aanhangsel sturen waarop het betreffende minderwerk wordt uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling. Dit aanhangsel vormt een onverbrekelijk geheel met het Woningborg waarborgcertificaat.

3.9. Algemeen

In alle, in de keuzelijst genoemde, meerwerkprijzen zijn de eventuele standaard materialen reeds verrekend. Indien u besluit om bepaalde werkzaamheden niet uit te laten voeren of materialen niet geleverd wilt hebben, is de aannemer vrij om te besluiten hier geen vergoeding tegenover te stellen.

Bij de aangegeven producten wordt uitgegaan van een standaard product, waarbij geringe afwijkingen kunnen optreden in kleur en/of uitvoering. Tevens is het mogelijk dat de producten ten tijde van uitvoering niet meer leverbaar zijn. Indien dit het geval is wordt u hier over geïnformeerd.

Wij maken u er op attent dat wij voor eventuele kleurnuances, die ontstaan door gebruik van verschillende productieprocessen en materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal, hout), niet aansprakelijk gesteld kunnen worden.

3.10. Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door, of namens de aannemer worden gerealiseerd. Op grond van de Algemene Voorwaarden van de Aannemingsovereenkomst is het niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning. In verband met de werkzaamheden die in eigen beheer worden uitgevoerd verwijzen wij u, wellicht ten overvloede, op de navolgende punten.

- Voordat u vloerbedekking gaat aanbrengen zoals een PVC-, parket- of tegelvloer moet het vochtpercentage van de vloer altijd worden gecontroleerd. Bij een te hoog vochtpercentage kan bij het aanbrengen namelijk onthechting optreden waardoor de verwerking nadelig kan worden beïnvloed;
- Indien u na oplevering een natuurstenen- of houten 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 verlijmd;
- De in de technische omschrijving genoemde wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent echter niet dat deze zonder verdere behandeling direct geschikt zijn voor het aanbrengen van een afwerking. Voorafgaand aan het aanbrengen van de gewenste wandafwerking dient de ondergrond eerst deskundig te worden beoordeeld op geschiktheid. In de meeste gevallen zijn aanvullende werkzaamheden noodzakelijk om de wanden in de vereiste staat te brengen voor een hoogwaardige en duurzame afwerking;
- Voor de goede orde delen wij u mee dat, indien u na de oplevering van de woning wijzigingen aanbrengt, de garantie vervalt. U moet hierbij denken aan wijzigen keukeninstallatie, loodgieter werkzaamheden, cv- installatie, elektrische installatie, mechanische installatie, aanpassingen in de constructie, etc. Dit geldt ook als u hiervoor andere leveranciers/installateurs inschakelt dan diegene die de installatie heeft geïnstalleerd. Wij hopen dat u hiervan goede nota neemt, en gebruik maakt van de adressenlijst van leveranciers en installateurs welke wordt opgenomen in het opleverdossier dat u bij de oplevering van de woning wordt overhandigd.

3.11. Bestellingen bij derde partijen

Indien u een bestelling of order plaatst bij een leverancier/showroom, anders dan de geselecteerde projectshowrooms, dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. Maak hierover duidelijke (schriftelijke) afspraken dat de levering geen doorgang vindt indien het project niet doorgaat of uitgesteld wordt. Ook wanneer de oplevering van de woning later plaats vindt dan eerst gepland, dat er daardoor geen extra kosten worden berekend voor bijvoorbeeld opslag, uitvoering, etc.

4. FACTURATIE TERMIJNEN EN MEER- EN MINDERWERK

4.1. Facturatie termijnen

Hypothec

Wanneer u een nieuwbouwwoning koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, wordt door de geldverstrekker de instantie het door u geleende bedrag gestort op een depotrekening. Op deze rekening wordt het geld voor de grondkosten, aanneemsom en verschuldigde rente "geparkeerd". Naarmate de bouw van uw woning vordert, zullen de grond- en termijnnota's vanaf deze rekening betaald kunnen worden.

In de praktijk werkt dat als volgt:

Na de levering van de grondcomponent, moet het nog resterende deel, de aanneemsom, betaald worden. Dit gebeurt in termijnen, die afhankelijk van de bouwvorderingen, in rekening gebracht worden. De te hanteren termijnregeling staat in de Aannemingsovereenkomst vermeld.

Op het moment dat u een factuur voor een vervallen termijn ontvangt, stuurt u die op aan uw geldverstrekker. Deze zal de nota rechtstreeks aan de ondernemer betalen, mits de gelden op het bouwdepot dit toestaan en u zelf heeft gecontroleerd of de termijn terecht is verstuurd.

Nota's en termijnen

De grondkosten en de tot het moment van de notariële levering reeds vervallen termijnen, dienen betaald te worden bij de notariële levering van de grond. De ondernemer is gerechtigd, indien dit omschreven is in de Koopovereenkomst, om een rente in rekening te brengen.

4.2. Facturatie meer- en minderwerk

De aannemer factureert het door u in opdracht gegeven meer- en minderwerk rechtstreeks aan u.

Het in rekening brengen van de kopersopdrachten is gebaseerd op de termijnregeling van Woningborg. De regeling is als volgt:

- Bij meerwerk zal 25% van het in opdracht gegeven meerwerk direct in rekening worden gebracht. Het resterende gedeelte zal in rekening worden gebracht bij gereedkomen van het meerwerk en dient voldaan te zijn voor de oplevering van de woning;
- Wanneer niet wordt voldaan aan de betalingscondities, vermeld op de factuur, is er een rente verschuldigd zoals aangegeven in de koop-/ en aannemingsovereenkomst;
- Indien in de meer- en minderwerkopdracht het bedrag van de minderwerken hoger is dan dat van de meerwerken zal verrekening plaatsvinden ten tijde van de oplevering van de woning;
- De bedragen in de keuzelijsten zijn inclusief 21% BTW. Tussentijdse BTW- verhogingen die van rechtswege worden vastgesteld worden te allen tijde aan de kopers doorberekend.

Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk dient betaald te zijn vóór oplevering van de woning. Indien vóór oplevering niet alle kopersopdrachten (en termijnen) voldaan zijn zal na oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden.

5. INFORMATIE TIJDENS DE BOUWFASE

Verboden toegang voor onbevoegden

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning behoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de georganiseerde koperskijkdagen is het uit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden. Daarnaast is het in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer niet toegestaan de bouwlocatie zelfstandig te betreden.

Koperskijkdag

Gedurende het project, veelal tegen het einde van het project als de binnenwanden er staan worden er door de aannemer speciale koperskijkdagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om vrij de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen, maatvoering kunt opnemen van bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten keuken of badkamer of na oplevering aan te brengen stoffering en alvast uw nieuwe burens kunt ontmoeten. Tevens hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten. Uw eigen leveranciers kunnen pas na oplevering de werkzaamheden uitvoeren. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de koperskijkdag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden.

5.1. Oplevering

Gedurende de bouw wordt u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van het werk alsmede de te verwachte oplevering. Tijdens de bouw wordt u uitgenodigd voor één of meerdere koperskijkdagen waar u de gelegenheid krijgt uw woning te bekijken gedurende de bouwphase, hiervan ontvangt u van de kopersbegeleider een uitnodiging. Geruime tijd voor de oplevering krijgt u bericht over de prognosemaand van oplevering. Circa twee weken voor de oplevering krijgt u schriftelijk de definitieve datum en het tijdstip van oplevering door.

De aannemer heeft te maken met allerlei onvoorzienbare omstandigheden en partijen waar zij zelf geen invloed op hebben maar wel bepalend kunnen zijn voor de datum van oplevering. De ervaring leert ons de laatste tijd dat hierdoor de prognose van oplevering nog al eens naar achteren verplaatst moet worden. De aannemer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

U bent als koper zelf verantwoordelijk voor het plannen van uw eigen werkzaamheden en levertijden voor uw leveranciers. Neemt u bij het inplannen van uw eigen, of door derden, uit te voeren werkzaamheden na de oplevering voldoende marge. Verplichtingen die u zelf aangaat met leveranciers en uitvoerende partijen vallen onder uw eigen verantwoording.

Om vervelende miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

Wat houdt de oplevering van de woning in:

- Tijdens de oplevering wordt de woning geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van de aannemer; Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Bij de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;

- De koper krijgt de sleutels overhandigd;
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft de aannemer toestemming van de koper nodig om de woning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele opleverpunten;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de woning overgaat van de aannemer op de koper. Vanaf deze datum dient de koper zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Het sanitair, tegelwerk, en glasruiten worden "nat" gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

Bij de notaris is door de aannemer een bankgarantie (5% van de koop-/aanneemsom) gesteld. Deze bankgarantie biedt u zekerheid voor het herstel van de bij oplevering eventueel geconstateerde gebreken. Om te zorgen dat de aannemer uw nieuwbouwwoning punctueel zal opleveren, wordt 5% van de door u te betalen aanneemsom geblokkeerd zolang de oplevering niet geheel akkoord is.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer. Verborgene gebreken en gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder verantwoording van de aannemer.

5.2. Tot slot

U gaat een spannende tijd tegemoet waarin diverse beslissingen genomen moeten worden. Om u hierin bij te staan en te adviseren, hopen wij u met deze handleiding enig inzicht te hebben gegeven in de procedures die gevolgd gaan worden om uw persoonlijke wensen in het bouwproces mee te kunnen nemen. Voor vragen met betrekking tot deze procedures en uw meerwerkwenen kunt u contact opnemen met uw kopersbegeleider.

Wij wensen u veel succes en plezier bij het bepalen van uw persoonlijke keuzes.

Eekhout Vito