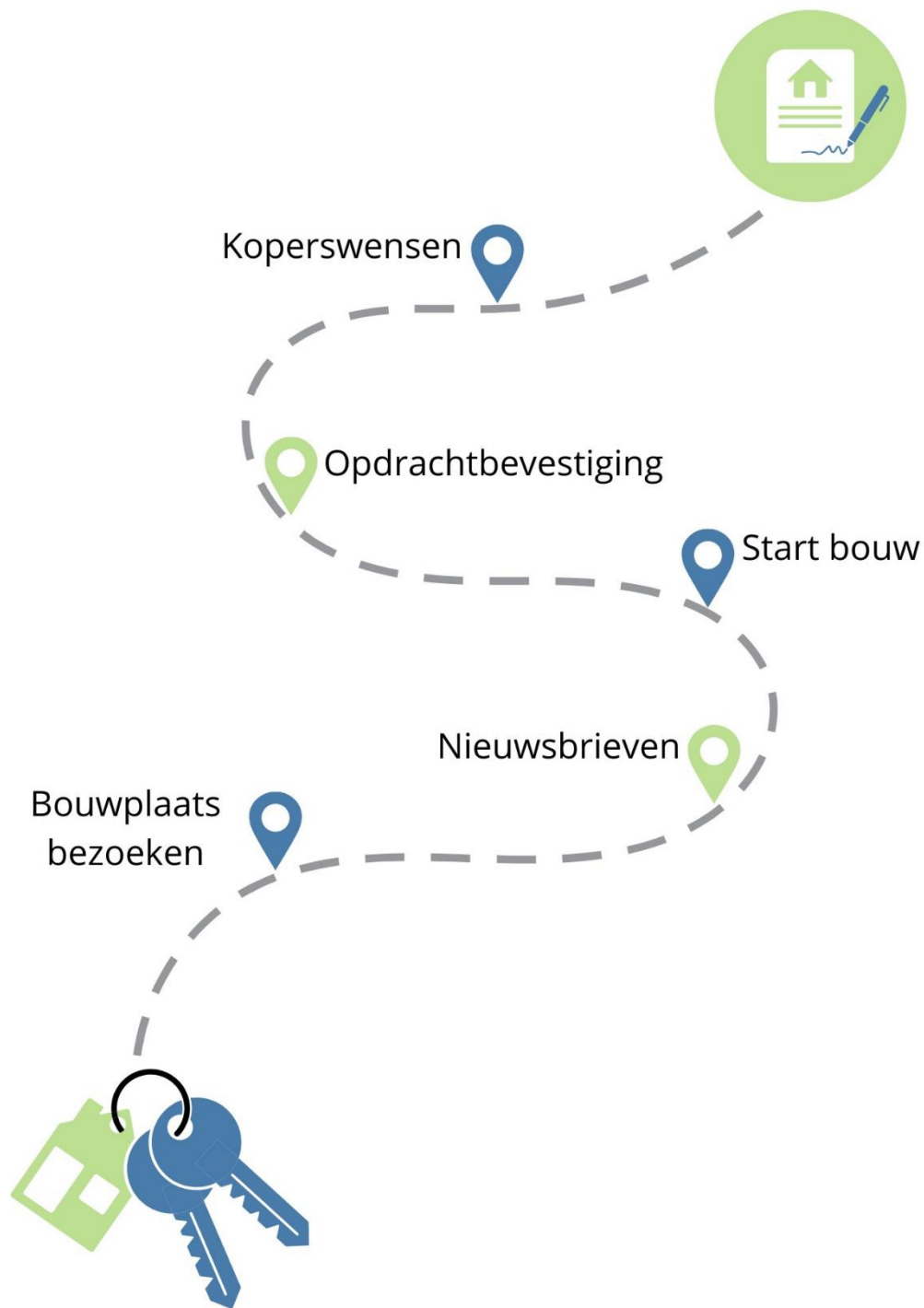




Kopershandleiding

EKP → → →
→ → →



Inhoud

1. Voorwoord.....	3
2. Kopersbegeleiding	3
2.1. HOOMCTRL.....	3
3. Meer- en Minderwerk	4
3.1 Randvoorwaarden	4
3.2 Stappenplan kopersopties.....	5
4. Keuken	7
5. Sanitair en tegelwerk.....	9
6. Binnendeuren	9
7. Woningborg.....	10
8. Facturatie	10
8.1 Meer- en minderwerk	10
8.2 Bouwtermijnen.....	10
9. Kijkmomenten	10
10. Oplevering	11
11. Erratum.....	11
12. Enquête	11
13. Algemeen.....	12
13. Bijlage keuken.....	13

1. Voorwoord

Hartelijk gefeliciteerd met de aankoop van uw woning. Fijn dat u voor een woning van SDK Vastgoed en Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV heeft gekozen.

Na het zetten van uw handtekening onder de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn er veel aanvullende zaken waar u over na moet gaan denken.

Omdat de beleving van het wonen door iedereen anders wordt ervaren, zijn ook de wensen van u en uw toekomstige burens verschillend. Om u de mogelijkheid te bieden uw woning een eigen karakter te geven, kunt u keuzes maken uit diverse opties welke vermeld staan in de Kopers optielijst.

Deze handleiding geeft u duidelijkheid over het kopers proces gedurende de bouwperiode. Op deze manier weet u wat u te wachten staat, wat u van ons kunt verwachten en wat wij van u verwachten. Daarnaast worden er voorwaarden en belangrijke data genoemd, welke verbonden zijn aan de kopersopties. Lees alles nauwkeurig door, zodat u op de hoogte bent van wanneer en waarvoor eenieder verantwoordelijk is en u niet voor verrassingen komt te staan!

2. Kopersbegeleiding

Tijdens het gehele bouwproces besteedt Van de Ven veel aandacht aan het informeren van kopers. Het eerste aanspreekpunt binnen Van de Ven, vanaf het moment dat u de overeenkomsten heeft getekend, totdat uw woning wordt opgeleverd, is de kopersbegeleider.

Met al uw vragen en keuzes over de woning kunt u terecht bij uw kopersbegeleider. Om de communicatie zo gestructureerd en overzichtelijk mogelijk te laten verlopen, verzoeken wij u uw vragen schriftelijk te stellen via het online communicatie platform Hoomctrl. Als u per mail/post gegevens verstuurt graag altijd uw naam, de projectnaam en het bouwnummer vermelden.



Houdt u rekening met 5-10 werkdagen voor het afhandelen van uw vragen. Uiteraard proberen we u zo spoedig mogelijk van een antwoord te voorzien, maar het beantwoorden c.q. afhandelen van uw vragen kan in sommige gevallen meer dan 2 weken duren. De reden hiervoor is dat vragen vaak (technisch) uitgezocht moeten worden en met het bouwteam besproken moeten worden. Als u een dringende/tijdsdruk gevoelige vraag heeft, kunt u natuurlijk ook telefonisch contact opnemen met uw kopersbegeleider. U kunt bellen naar het nummer: **013 - 542 20 63**. Uw kopersbegeleider is op werkdagen bereikbaar van 09.00 tot 12.30uur.

2.1. HOOMCTRL

Voor dit project maken we gebruik van digitaal platform Hoomctrl. Deze software is ontwikkeld voor de huizenmarkt. Hiermee krijgt u toegang tot een persoonlijk portaal dat een ideale verbinding is tussen de kopersbegeleider en u als koper(s). Met behulp van deze software is de communicatie helder en zijn de afspraken overzichtelijk.

Via Hoomctrl.nl kunt u, overal ter wereld, de Kopers optielijst bekijken, deze uitgebreid bespreken en uiteindelijk vastleggen. Een goede voorbereiding is het halve werk.

De voordelen van Hoomctrl.nl zijn:

- Uw informatie wordt op een overzichtelijke manier weergegeven.
- Het scheelt een hoop papierwerk en mailverkeer.
- U kunt op een laagdrempelige manier communiceren met uw kopersbegeleider voor het beantwoorden van uw vragen (o.a. door de chatfunctie).
- Wij kunnen bouwnieuws zoals foto's of andere berichten met u delen.
- Via het systeem kunnen we documenten, verkooptekeningen, contractstukken en foto's documenteren en het delen.
- Opdrachten, offertes ed. digitaal ondertekenen
- U krijgt een signaal als de sluitingsdatum nadert.

- U kunt uw koperswensen digitaal invullen en de meer- en minderwerkkosten compleet inzien.
- U kunt uw contactgegevens alvast delen met uw nieuwe burens, indien wenselijk.

Uw kopersbegeleider maakt in het systeem een inlogcode voor u aan. U ontvangt hiervan een activatie-mail. Na het inloggen kunt u onder het kopje “Woonwensen” alle beschikbare kopersopties inzien en selecteren. Wanneer u een optie in opdracht wilt geven, kunt u de optie selecteren en vervolgens bevestigen. Op deze manier ziet u direct wat de totale kosten zijn van uw wensen. U kunt de opties naar eigen inzicht aanpassen totdat u de opties heeft bevestigd of dat deze door uw woonadviseur ‘goedgekeurd’ worden (meestal na sluitingsdatum).

Alle aanpassingen zijn gebonden aan een tijdschema. Dit betekent dat de opties vóór een bepaalde datum definitief vastgelegd dienen te zijn. Deze datum noemen wij ‘sluitingsdatum’. Na de sluitingsdatum zal de optie komen te vervallen omdat deze niet meer gerealiseerd kan worden in ons bouwproces. U kunt in Hoomctrl deze optie dan ook niet meer aanpassen. In een ander hoofdstuk wordt de sluitingsdatum nader toegelicht. Als u tussentijds verhuist of er een verandering in uw contactgegevens (zoals telefoonnummer of email adres) plaats vindt, verzoeken wij u ons hiervan op de hoogte te stellen, dan wijzigen wij dit in Hoomctrl.

3. Meer- en Minderwerk

Uw woning is standaard afgewerkt zoals omschreven staat in de verschillende contractstukken. U, als koper, heeft wellicht extra wensen ten opzichte van de standaard uitrusting en afwerking van de woning. Denk bijvoorbeeld aan een extra wandcontactdoos of een andere binnendeur. Deze extra “opties”, die u tegen betaling kunt kiezen, wordt “meerwerk” genoemd. Het tegenovergestelde kan ook mogelijk zijn, als u bijvoorbeeld iets wilt laten vervallen. In dat geval wordt er over “minderwerk” gesproken en zult u hiervan een bedrag terug ontvangen (in veel gevallen wordt dit verrekend met het totaalbedrag van het meerwerk, zie verderop in deze handleiding).

Van de Ven heeft rekening gehouden met uw individuele woonwensen, middels diverse meer- en minderwerkopties welke omschreven worden in de Kopers optielijst. De Kopersoptielijst geeft u de mogelijkheid om de aangekochte woning te personaliseren.

Het seriematige bouwproces verloopt volgens een vastgestelde procedure met een gecertificeerd kwaliteitssysteem waardoor afwijkingen op de Kopers optielijst slechts beperkt mogelijk zijn. We bekijken graag samen met u de mogelijkheden, binnen reële grenzen.



3.1 Randvoorwaarden

Uw woning maakt deel uit van een groter woningbouwproject en wordt dus ook als zodanig voorbereid voor wat betreft o.a. technische uitwerking, vergunningen, bouwkosten en planning. Het is niet de bedoeling dat individuele koperswijzigingen het (bouw)proces onderbreken of verstoren. Uw woning dient bovendien bij oplevering te voldoen aan wet- en regelgeving (zoals het Bouwbesluit en technische normen), eisen van Nutsbedrijven, verstrekte vergunningen en aan de garantieregelingen van Woningborg. Om die redenen zijn de volgende wijzigingen niet mogelijk:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen en meterkasten;
- Aanpassingen aan buitengevels en kozijnen, voor zover niet op de Kopers optielijst aangegeven;
- Verplaatsen van bepaalde installatie voorzieningen;
- Wijzigingen in de draagconstructie;
- Materialen aan te brengen door u zelf, vóór oplevering;
- Het wijzigen van het hang- en sluitwerk van ramen en deuren in de buitengevels;
- Het aanbrengen van een sparing in de gevel/dak of een apart kanaal ten behoeve van een na oplevering aan te brengen afvoer voor een afzuigkap/airco.

3.2 Stappenplan kopersopties

1. Inplannen afspraak met uw kopersbegeleider

De kopersbegeleider neemt contact met u op voor het inplannen van een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Het gesprek vindt plaats tijdens kantooortijden op ons kantoor in Tilburg;



Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV
Haya van Somerenstraat 4-01
5032 MK Tilburg

(als u het terrein op rijdt helemaal door rijden naar achter totdat u ons kantoor ziet en daar parkeren)
Voor het gesprek reserveren we ongeveer 2 uur. Gezien er rekening wordt gehouden met 1 gesprek, raden wij u aan om het gesprek goed voor te bereiden en uw vragen en wensen vooraf naar ons toe te sturen (via Hoomctrl). Zodat wij, indien nodig, het nodige voor-/uitzoekwerk, voor u kunnen verrichten en we tijdens het gesprek doeltreffend uw vragen kunnen beantwoorden en wensen kunnen bespreken.

2. Inplannen afspraak met Huysinc keuken, sanitair en tegelwerk

De woning is voorzien van een basis afwerking sanitair en tegelwerk voor badkamer/toilet(ten) en keuken, welke wordt geleverd door de projectleverancier Huysinc. Het voordeel van een projectleverancier is dat deze leverancier rechtstreeks met Van de Ven communiceert over de mogelijkheden en de uitvoering. De badkamer en het toilet zal volledig afgewerkt zijn bij oplevering. Na aankoop van uw woning wordt u uitgenodigd door de projectleverancier om het standaard sanitair/tegelwerk en de keuken te komen bekijken en uw persoonlijke wensen hierin te bespreken.



Huysinc
Regterweistraat 5
4171 CE Waardenburg
0418-556666 / info@huysinc.nl

Voor uw keuken kunt u ook een afspraak maken met een leverancier van uw keuze.

De keuken wordt altijd **na** oplevering geplaatst.

3. Aan de slag! Ga na wat er standaard in uw woning is opgenomen

De technische omschrijving beschrijft de kenmerken en het afwerkniveau van uw woning. De omschrijving is ook vertaald in de verkooptekeningen. Op de verkooptekeningen kunt u bijvoorbeeld na gaan op welke posities het elektra standaard wordt aangebracht. Bekijk alle documenten nauwkeurig en ga na wat er standaard in uw woning is opgenomen.

4. Wensen en behoeften inventariseren

Bepaal voor uzelf wat uw wensen en behoeften zijn in uw toekomstige woning. Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Sanitair;
- Tegelwerk;
**Er zijn verschillende sanitair en tegelwerk mogelijkheden*
- Deuren en deurbeslag;
- Extra elektra aansluitingen.

Op het online kopersplatform Hoomctrl, onder “Woonwensen” kunt u eenvoudig navigeren door de verschillende aangeboden meer- en minderwerkopties. Neem hierbij uw woningplattegrond ter hand en teken eventueel gewenste wijzigingen in op de plattegrond en noteer alle vragen die u heeft. De vragen die u heeft, kunt u voorafgaand aan het gesprek aan ons toesturen zodat ook wij voorbereid met u aan tafel kunnen.

5. Afspraak met uw kopersbegeleider

Tijdens de afspraak met uw kopersbegeleider komt het volgende aan bod:

- De Kopers optielijst wordt doorgenomen;
- De standaard woning plattegronden (verkooptekeningen) worden toegelicht;
- Het sanitair, tegelwerk, de keuken en de binnendeuren wordt toegelicht;
- Uw (vooraf ingestuurde) vragen zullen beantwoord worden.

Eventuele individuele wensen naar aanleiding van de afspraak worden aan uw Woonwensen in Hoomctrl toegevoegd. De standaard opties kunt u zelf al aanvinken in Hoomctrl bij Woonwensen. Op basis van de besproken opties wordt er een concept tekening gemaakt. De documenten zoals deze tijdens het gesprek zijn opgesteld vindt u terug op HoomCtrl, onder “Dossier/Offerte”.

6. Wijzigingen na plaatsvinden kopersgesprek

U kunt eventueel nog extra- meer of minderwerk aan de al door u gekozen opties toevoegen of u kunt al door u “gekozen opties” weer ongedaan maken. Het verplicht u nog tot niets. Ook vragen kunt u nog stellen via HoomCtrl. Wij zullen hier voor de sluitingsdatum een reactie op geven, om daarna met u de definitieve opties vast te stellen.

7. Sluitingsdatum

Om alle meer- en minderwerken correct te kunnen verwerken tijdens de bouw en ervoor te zorgen dat alle (extra) materialen tijdig zijn ingekocht, is er voor de meer- en minderwerkopties een sluitingsdatum ingesteld. De sluitingsdatum is gebaseerd op de tijd die nodig is voor het uitwerken van uw opties op tekening, (lange) levertijden van benodigde bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen en ook het uitbesteden van diverse werkzaamheden aan onderaannemers ten opzichte van de startdatum van de bouw.

Uiterlijk tot de genoemde sluitingsdatum kunt u uw opdracht tot uitvoeren van meer- en minderwerkopties definitief indienen. De sluitingsdatum is een harde datum en aanvragen na deze datum kunnen in verband met de bouwplanning en aanwezigheid van materiaal niet meer in behandeling worden genomen.

Sluitingsdatums:

Nader te bepalen.

Als u koopt nadat de bouw reeds is gestart, kan het dus voorkomen dat de sluitingsdatum reeds verstreken is en daarmee opties verlopen zijn. Heeft u toch nog wensen dan dient u deze ter beoordeling aan uw kopersbegeleider voor te leggen. De prijzen en omschrijvingen van de dan eventueel nog te kiezen opties kunnen afwijken van de prijzen en omschrijvingen zoals opgenomen in de Kopers optielijst. Van de Ven Bouw en Ontwikkeling behoudt zich het recht voor opties ná het verstrijken van de sluitingsdatum af te wijzen.

8. Definitief doorgeven van uw opties via HoomCtrl

Uiterlijk tot de genoemde sluitingsdatum dient u via HoomCtrl de “Gekozen opties” door te geven als DEFINITIEF. Pas op het moment dat u de opties bevestigd heeft, worden de opties doorgegeven aan de kopersbegeleider.

Let op! U kunt de “Gekozen opties” maar 1 keer in opdracht geven. Als u uw opdracht eerder dan de sluitingsdatum indient, is de opdracht vanaf dat moment definitief en kunt u de opdracht niet meer aanpassen.

De kopersbegeleider zal de opdracht controleren en indien nodig u terugkoppeling geven. Als de opdracht akkoord is, ontvangt u een opdrachtbevestiging met bijbehorende persoonlijke kopersoptietekening, waarmee uw definitieve optiekeuzes vastliggen. De opdracht bevestiging met kopersoptietekening, dient u binnen 3 dagen digitaal te ondertekenen via HoomCtrl. Het ondertekend document wordt toegevoegd aan uw contractstukken.

**Houdt u er rekening mee dat het ongedaan maken van al in opdracht gegeven opties niet mogelijk is en zelfs kosten met zich mee kan brengen. Als u niets aan ons doorgeeft binnen de sluitingsdatum, gaan wij ervanuit dat u de woning conform basis verkoopstukken uitgevoerd wenst.*

4. Keuken

Uw woning is standaard voorzien van een projectkeuken met als standaard leidingwerk:

- Één electra aansluiting t.b.v. de koelkast;
- Één electra aansluiting t.b.v. magnetron / oven;
- Één electra aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2-fase aansluiting);
- Één electra aansluiting t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- Één electra en riool aansluiting t.b.v. de vaatwasser;
- Één water en riool aansluiting t.b.v. een spoelbak met warm en koud water met stopkraan;
- Eén dubbele wandcontactdoos voor huishoudelijk gebruik.

U heeft met betrekking tot de keuken vier mogelijkheden.

4.1.1 Standaard projectkeuken via Huysinc

De indeling en uitvoering van de keuken is gelijk aan de basis stelpost aanbieding, er zijn geen wijzigingen en de keuken wordt uitgevoerd met aansluitpunten conform de 0-tekening.

Ook bij deze optie is het nodig om een afspraak in te plannen bij Huysinc voor het opgeven van uw keuzes binnen de kosteloze mogelijkheden met betrekking tot verschillende handgrepen, werkblad- en frontkleuren.

Wij nemen de definitieve keukenopdracht welke Huysinc opstelt, nadat u uw keuze heeft doorgenomen, op in het “Gekozen optie” overzicht zodat deze middels de opdrachtbevestiging aan u wordt bevestigd.



De keuken wordt **NA** oplevering gemonteerd.

4.1.2 Gewijzigde keukenindeling via Huysinc

Als u gekozen heeft voor het wijzigen van de indeling en/of uitvoering van de keuken t.o.v. de stelpost aanbieding ontvangt u van ons in de definitieve offerte het overzicht om het leidingwerk uit te voeren conform nieuwe indeling. Hiervoor ontvangen wij uw leidingwerktekeningen via Huysinc. Mogelijk dat zij u een prijsindicatie hebben gegeven, pas na controle door onze installateur worden de definitieve wijzigingen vastgesteld en de offerte opgesteld (prijs op aanvraag).

De keuken wordt **NA** oplevering gemonteerd.

- Er wordt geen vloerverwarming toegepast onder keukenkastjes. De benodigde aanpassingen worden doorberekend.
- Extra aansluitingen en verplaatsingen worden altijd in rekening gebracht.

Aansluitpunten tegen betonwanden en woningscheidende metalstud-wanden worden achter/onder keukenkastjes als opbouw uitgevoerd.

- Gewenste verplaatsingen van de aansluitpunten ten behoeve van de keukenopdracht buiten de keukenzone zijn op aanvraag bij de aannemer. Daarbij geldt dan de Beperkte Garantie van Woningborg i.v.m. ventilatie-eisen Bouwbesluit.
- De positie van basis mv-punten conform 0-tekening in het plafond blijven altijd gehandhaafd.
- Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Hierop kunt u geen afzuigkap van de keuken aansluiten, daarom wordt een recirculatiekap toegepast.
- De keuken is niet voorzien van wandafwerking, noch kitwerk. Indien gewenst kunt u hiertoe opdracht geven aan Huysinc of na oplevering in eigen beheer uitvoeren.
- Er worden geen bouwkundige werkzaamheden opgenomen in de opdracht. Koven, verlaagde plafonds e.d. kunnen na oplevering in eigen beheer worden uitgevoerd.
- Indien een uitbreiding van de meterkast nodig blijkt te zijn kan deze later in rekening worden gebracht, tot het versturen van de laatste betalingstermijn.

Wij nemen de DEFINITIEVE keuken opdracht op in het “Gekozen optie” overzicht zodat deze middels de opdrachtbevestiging aan u wordt bevestigd. De stelpost wordt door Huysinc in mindering gebracht op de opdracht. Facturatie van het opdrachtbedrag zal plaatsvinden via Huysinc.

4.1.3 Vervallen projectkeuken

De keuken wordt casco opgeleverd. De aansluitpunten worden conform de 0-tekeningen afgedopt opgeleverd. Wanneer uw appartement zonder keuken wordt opgeleverd is de “Woningborg Beperkte Garantie- en waarborgregeling” van toepassing.

Wij nemen het vervallen van de keuken op in het “Gekozen optie” overzicht zodat deze middels de opdrachtbevestiging aan u wordt bevestigd.

4.1.4 Gewijzigde keukenindeling conform opdracht externe keukenleverancier

Indien u gekozen heeft voor een gewijzigde keukenindeling bij een externe keukenleverancier, in plaats van bij Huysinc, ten opzichte van de standaard 0-tekening ontvangt u van ons de definitieve offerte om het leidingwerk uit te voeren conform deze nieuwe indeling. Hiervoor dient u de leidingwerktekeningen van de nieuwe keukenindeling aan ons te verstrekken.

Randvoorwaarden:

Een leidingwerktekening bestaat uit een bovenaanzicht van de keukenopstelling waarop de plaatsing (gemaaktvoerd) in de ruimte staat aangegeven, alle wandaanzichten van de keuken met daarop alle aansluitingen, leidingen, afvoeren, schakelaars, wandcontactdozen etc. gemaaktvoerd (afstand + hoogte) weergegeven met renvooi en benodigde elektra aansluitwaarden (Watt's) van apparatuur, leiding- en afvoerdiameters.

U als koper van het appartement bent hierover het aanspreekpunt voor de aannemer.

Wanneer uw appartement zonder keuken wordt opgeleverd is de “Woningborg Beperkte Garantie- en waarborgregeling” van toepassing.

De aannemer kan niet aansprakelijk worden gesteld als blijkt dat na de oplevering van uw appartement de maatvoering afwijkt van de tekening die u beschikbaar heeft gesteld. De keuken kan alleen NA oplevering worden gemonteerd.

- Er geldt een vastgesteld handelingsbedrag voor het verwerken van de externe leidingwerktekening.
- Er wordt geen vloerverwarming toegepast onder keukenkastjes. De benodigde aanpassingen worden doorberekend.
- Extra aansluitingen en verplaatsingen worden altijd in rekening gebracht.

- Aansluitpunten tegen betonwanden en woning scheidende metalstud wanden worden achter/onder keukenkastjes als opbouw uitgevoerd.
- Gewenste verplaatsingen van de aansluitpunten ten behoeve van de keukenopdracht buiten de keukenzone zijn op aanvraag bij de aannemer. Daarbij geldt dan de “Woningborg Beperkte Garantie- en waarborgregeling” in verband met ventilatie-eisen Bouwbesluit.
- De positie van basis mv-punten conform 0-tekening in het plafond blijven altijd gehandhaafd.
- Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Hierop kunt u geen afzuigkap van de keuken aansluiten, u dient een recirculatiekap toe te passen.
- Er worden geen bouwkundige werkzaamheden aangeboden. Koven, verlaagde plafonds e.d. kunnen na oplevering in eigen beheer worden uitgevoerd.
- Indien de uitbreiding meterkast nodig blijkt te zijn kan deze later in rekening worden gebracht, tot het versturen van de 6e betalingstermijn.

Wij nemen de DEFINITIEVE leidingwerkopdracht op in het “Gekozen optie” overzicht zodat deze middels de opdrachtbevestiging aan u wordt bevestigd.

De keuken wordt **NA** oplevering gemonteerd.

5. Sanitair en tegelwerk

Tijdens uw gesprek met uw sanitair adviseur Huysinc kunt u het basis sanitair en tegels bekijken en zullen alle andere mogelijkheden met u doorgesproken worden. Zij zullen voor u een passende offerte maken waarin eventueel gewijzigd sanitair, tegelwerk, montage en installatieprijzen worden opgenomen voor toilet en badkamer. Wij ontvangen deze offerte Huysinc en onze installateur zal deze controleren. Mocht hier nog een wijziging uit volgen dan wordt u geïnformeerd door Huysinc. Het is niet toegestaan om sanitair en/of tegelwerk te laten vervallen met uitzondering van de wastafel(s) in de badkamer. Daarbij geldt dan de “Woningborg Beperkte Garantie- en waarborgregeling” in verband met “Vervallen sanitair/tegelwerk”.



- Extra aansluitingen worden altijd in rekening gebracht.
- Er wordt geen vloerverwarming aangebracht in de douchehoek en onder een eventueel bad.
- Verplaatsingen van aansluitpunten naar betonwanden en woning scheidende metalstud wanden zijn mogelijk mits een voorzetwand wordt toegepast.
- Het betegelen van andere ruimtes in de woning naast de badkamer en de toiletruimte(s) is alleen mogelijk in eigen beheer na oplevering.

Wij nemen de DEFINITIEVE sanitair offerte op in het “Gekozen optie” overzicht zodat deze op de opdrachtbevestiging aan u wordt bevestigd.

6. Binnendeuren

Zoals ook aangegeven in de Optielijst heeft u de mogelijkheid om de standaard binnendeur en/of deurbeslag te vervangen voor een luxere deur/deurbeslag uit ons assortiment. De binnendeuren en deurbeslag kunt u bekijken tijdens het kopersgesprek. Uw keuze kunt u dan doorgeven via Hoomctrl.

7. Woningborg

Uw woning wordt gebouwd onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Op elke woning die Van de Ven realiseert wordt een waarborgcertificaat afgegeven door Woningborg.

Door de 'Woningborg Beperkte Garantie- en waarborgregeling' is het mogelijk bepaalde onderdelen wel als minderwerk aan te bieden terwijl er gewoon een waarborgcertificaat op uw woning afgegeven wordt. Alleen voor het minderwerk vervalt de garantie. Ook bepaalt de regeling welke verantwoordelijkheden de ondernemer heeft ten aanzien van het minderwerk.



Meer- en minderwerken zijn een aanvullende opdracht op uw aannemingsovereenkomst. Deze worden na definitieve opdrachtbevestiging via de 'nadere overeenkomst' van Woningborg verwerkt t.b.v. de Woningborg garantie. Deze overeenkomst en bijbehorende folders kunt u terugvinden in Hoomctrl.

8. Facturatie

8.1 Meer- en minderwerk

De kopersopties worden volgens de meer/minderwerkopgave aan u gefactureerd.

U ontvangt per e mail (let op dat deze niet in de spam terecht komen) twee facturen;

- de eerste factuur (25% van de totale meer/minderprijs) ontvangt u op het moment dat u uw opties definitief in opdracht heeft gegeven.

- de tweede factuur (75% van de totale meer/minderprijs) ontvangt u vlak voor oplevering.

Het totaalbedrag meer-/minderwerk moet vóór het moment van oplevering volledig betaald zijn. Als de betaling niet volledig voldaan is, zal de woning worden opgeleverd met uitgestelde sleuteloverdracht tot het moment dat alle verschuldigde betalingen voldaan zijn.

8.2 Bouwtermijnen

U betaalt uw nieuwe woning in termijnen. Deze termijnen zijn gekoppeld aan de voortgang van de bouw. Zodra een bepaalde mijlpaal is bereikt ontvangt u een factuur voor die vervallen bouwtermijn. Het zogenaamde termijnschema, waarin wordt omschreven welke termijnen (mijlpalen) worden gehanteerd, ligt vast in uw aannemingsovereenkomst. De termijnfacturen dient u te betalen binnen twee weken na ontvangst van de factuur. Indien betaling via uw hypotheekverstrekker verloopt, is het belangrijk dat u deze factuur zo snel mogelijk, na ontvangst, naar hen doorstuurt.



Alle bouwtermijnen moeten vóór het moment van oplevering volledig betaald zijn. Als de betaling niet volledig voldaan is zal de woning worden opgeleverd met uitgestelde sleuteloverdracht tot het moment dat alle verschuldigde betalingen voldaan zijn.

9. Kijkmomenten

De bouwplaats is niet openlijk toegankelijk. Van de Ven is verantwoordelijk voor de veiligheid op en rondom de bouwplaats. Om die reden is het dan ook niet toegestaan de bouw op eigen initiatief te betreden. Uiteraard weten wij dat u als koper graag tijdens het bouwproces al uw woning zou willen bezoeken. Wij stellen u tijdens het proces in de gelegenheid uw woning te bekijken.

Zodra het veilig en verantwoord is, zullen wij kijkmomenten gaan organiseren. U wordt dan, op de bouw, ontvangen door de kopersbegeleiding en daarna kunt u uw eigen woning bekijken. Uiteraard is er dan ook de mogelijkheid kennis te maken met uw nieuwe burens. Tijdens dit bezoek is het goed om ook alvast te controleren of uw leidingwerk en de andere opties volgens afspraak zijn aangebracht.

Zijn er nog leveranciers die zaken moeten inmeten, neem deze dan mee, dat voorkomt dat er andere afspraken gemaakt moeten worden. Controleer van te voren even bij de kopersbegeleiding of het desbetreffende onderdeel op dat moment al ingemeten kan worden.

Ongeveer twee weken voor de officiële oplevering van uw woning zal de voorschouw van de woning plaatsvinden. Op dit kijkmoment kunt u controleren of alles volgens afspraak is uitgevoerd. Daardoor kunnen eventuele fouten en/of gebreken nog vóór de officiële oplevering verholpen worden. Dat scheelt u én ons een hoop tijd. Het is aan te raden ook bij dit kijkmoment de technische omschrijving en de door u gekozen meerwerkopties mee te nemen.



Tijdens de kijkmiddagen wordt er op de bouwplaats rekening gehouden met uw bezoek, zodat u veilig de bouwplaats kunt betreden. Desondanks vindt betreding van de bouwplaats, plaats op eigen risico. Draag stevig schoeisel en volg eventuele aanwijzingen van de uitvoerder altijd op. Respecteer afgezette gedeeltes. Uitnodigingen voor de kijkmomenten worden tijdig aangegeven via Hoomctrl.

10. Oplevering

Een van de belangrijkste vragen voor u als koper is “wanneer wordt de woning opgeleverd?” Zodra de bouw is, gestart kan er een indicatie afgegeven worden van de bouwtijd, deze is afhankelijk van diverse factoren zoals levertijden van materialen en (on)werkbaar weer. De bouwtijd kan in de loop van het bouwproces nauwkeuriger ingeschat worden.

Ongeveer 4 tot 6 weken voor de geschatte opleverdatum ontvangt u een melding van ons met daarin een prognose van de oplevering met aandachtspunten ter voorbereiding op de oplevering. Voorafgaand aan de oplevering vindt nog een voorschouw plaats zodat voorafgaand aan de oplevering al een inspectie kunt uitvoeren. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering ontvangt u de formele aankondiging van de opleverdatum en het tijdstip.

Voorwaarden voor de oplevering zijn, voor Van de Ven dat de woning opleverings-gereed en bereikbaar is, voor u als koper dat de woning notarieel aan u geleverd is en alle bouwtermijnen plus eventueel meer-/minderwerk betaald zijn.



De oplevering zal namens Van de Ven plaatsvinden door een vertegenwoordiger van het bedrijf. Samen met deze vertegenwoordiger gaat u uw woning inspecteren. U dient daarbij uiteraard zelf aanwezig te zijn, daarbij kunt u zich laten bijstaan door een ervaren bouwkundige van Vereniging Eigen Huis. Eventueel nog aanwezige gebreken worden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Deze gebreken zullen we zo spoedig mogelijk herstellen. Voor uw zekerheid, dat eventueel geconstateerde opleverpunten tijdig door ons verholpen worden, stelt Van de Ven een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom bij een notaris. Dit staat verwoord in uw aanneemovereenkomst en de algemene voorwaarden van Woningborg.

11. Erratum

Tijdens de bouw is het mogelijk dat om technische redenen, vanuit overheidswegen, Woningborg of door Nutsbedrijven er een wijziging plaats moet vinden ten opzichte van wat aangegeven staat in uw contractstukken. Een dergelijke wijziging wordt middels een erratum met u gecommuniceerd. Dit erratum dient u te ondertekenen en aan ons te retourneren. Het maakt onderdeel uit van de contractstukken.

12. Enquête

Van de Ven Bouw en Ontwikkeling is is een klantgerichte bouwer, daarom willen wij de dienstverlening naar onze klanten meten. Dit doen wij door het houden van enquêtes.

U ontvangt tijdens en na afloop van de bouw van uw woning, per e mail, een uitnodiging met daarin de vraag om een enquête in te vullen over onze prestaties.



13. Algemeen

Alle meer- en minderwerken worden uitgevoerd conform onderstaande voorwaarden, het opdragen van deze meer- en/of minderwerken houdt automatisch accordering van deze voorwaarden in.

- Prijzen zijn inclusief B.T.W. Eventuele wijzigingen in de B.T.W. worden doorberekend.
- De prijzen van de kopersopties zijn vast en niet onderhandelbaar.
- Meer- en minderwerken worden gefactureerd 25% bij opdracht en 75% voor oplevering.
- Aan telefonisch gegeven en/of verkregen informatie en/of inlichtingen kunnen geen rechten worden ontleend.
- Alle meer- en minderwerk loopt uitsluitend via HOOMCTRL. Meer- en minderwerken regelen via de bouwplaats is ten strengste verboden.
- Aannemer kan het meer- en minderwerk eenzijdig annuleren, als de aannemingsovereenkomst wordt ontbonden of verkrijger niet aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.
- Gekozen kopersopties zijn definitief in opdracht na ondertekenen van de opdrachtbevestiging opgesteld door Van de Ven Bouw en Ontwikkeling.
- Al de definitieve meer- en minderwerkopties dienen, tenzij anders vermeld, via HOOMCTRL uiterlijk op de sluitingsdatum worden bevestigd door de koper(s). Niet bevestigde opties worden niet in behandeling genomen. Indien aannemer geen bevestigde opties ontvangt, wordt ervan uitgegaan dat u geen wijzigingen in de woning wilt laten doorvoeren.
- Tot uitvoering van door koper(s) bevestigde meer- en minderwerken wordt pas overgegaan nadat, na controle en goedkeuring door de koperbegeleiding, de opgestelde opdrachtbevestiging door koper(s) ondertekend is.
- Als het meer- en minderwerk middels de opdrachtbevestiging niet vóór de aangegeven uiterlijke retourdatum ondertekend ontvangen is, kan het bewuste meer- en minderwerk niet meer in opdracht genomen worden.
- De in opdracht gegeven kopersopties vormen een gewijzigde opdracht t.o.v. de contractstukken behorende bij de aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de definitieve opdrachtbevestiging zijn alle voorgaande offerte aanvragen, (ondertekende) offertes en communicaties over meer-/minderwerken vervallen.
- Als er verschillen geconstateerd worden tussen kopers optielijst (incl. evt. bijbehorende tekeningen) en de contractstukken prevaleren de contractstukken.
- Als er verschillen geconstateerd worden tussen de contractstukken onderling (technische omschrijving en de verkooptekeningen) dan prevaleert de technische omschrijving.
- Als er verschillen er verschillen geconstateerd worden tussen de Kopers optielijst en de evt. bijbehorende tekening dan prevaleert de optielijst.
- Als er verschillen geconstateerd worden tussen de opdrachtbevestiging en de bijbehorende kopersoptietekeningen dan prevaleert de opdrachtbevestiging.
- Alle meer- en minderwerken worden uitgevoerd volgens bovenstaande voorwaarden, het opdragen van deze meer- en/of minderwerken houdt automatisch accordering van deze voorwaarden in.

13. Bijlage keuken

Voorbeeld hoe keukengegevens aangeleverd moeten worden voor een prijsopgave voor het aanpassen van het keukenleidingwerk. (Dit is een willekeurige keuken die niet in dit project voor komt.)

