

Algemene toelichting meer- en minderwerkprocedure Vestibule Utrecht.

Datum : juli 2019
Project : Vestibule Utrecht

Inleiding

Het kopen van een nieuwbouwwoning is een spannende ervaring. Je doet een kostbare aankoop die tegelijkertijd niet tastbaar is. Je bent afhankelijk van de aangeboden informatie, eventueel advies van derden, en soms van eerdere ervaringen met het kopen van een nieuwe woning. Heijmans Vastgoed B.V. ontwikkelt project "Vestibule" in samenwerking met Heijmans Woningbouw B.V. Hierbij draagt Heijmans Woningbouw B.V. vestiging Amersfoort zorg voor de realisatie en de kopersbegeleiding van het project.

We voorzien je graag van een heldere uitleg over de procedure voor het laten realiseren van jouw woonwensen (ook wel meer- en minderwerk genoemd). Daarnaast lees je nog de nodige achtergrondinformatie over het bouwproces.

Zodra een aantal woningen verkocht zijn nodigt de kopersbegeleider jou uit voor een gesprek waarin we je desgewenst een toelichting geven op de procedures en waarin we jouw woonwensen kunnen doornemen.

Hebt je op dit moment al een vraag t.a.v. de Algemene toelichting meer- en minderwerkprocedure, dan kun je contact opnemen met de afdeling kopersbegeleiding; we staan je graag te woord. Je kunt jouw kopersbegeleider telefonisch bereiken op:

**033 – 450 24 00 of jouw vragen gebundeld per e-mail en met vermelding van bouwnummer en projectnaam versturen aan:
kopersbegeleidingoost@heijmans.nl**

Al jouw schriftelijke correspondentie kun je richten aan:

**Heijmans Woningbouw B.V.
T.a.v. afdeling kopersbegeleiding
Antwoordnummer 62
3800 VB AMERSFOORT**

We vragen je deze Algemene toelichting meer- en minderwerkprocedure aandachtig door te nemen en wensen je een plezierige tijd toe met natuurlijk als resultaat een comfortabele woning en veel woongenot.

Met vriendelijke groet,

Afdeling kopersbegeleiding – Heijmans Woningbouw B.V.

Inhoud

1. Informatievoorziening, advisering en contact tijdens het bouwproces
2. Regelgeving en voorschriften bouwproces
3. Meer- en minderwerkprocedure en spelregels
4. Project specifieke informatie
5. De meest gestelde vragen over meer- en minderwerk
6. Adresgegevens leveranciers en showrooms
7. Veiligheid en zekerheid
8. Verantwoordelijke partijen en rolverdeling

1. Informatievoorziening, begeleiding en contact tijdens het bouwproces

Bij Heijmans is er voor ieder project één vast contactpersoon: jouw kopersbegeleider. Aan hem of haar kun je jouw woonwensen doorgeven, maar ook vragen stellen of eventuele ideeën bespreken.

Gedurende het bouwproces informeren wij je regelmatig. Zo zijn er:

- Het woonwensengesprek met jouw kopersbegeleider.
- De nieuwsberichten met allerlei wetenswaardigheden, tips, omgevingsinformatie en een steeds accurater wordende opleveringsprognose.
- Kijkmiddagen.
- Opleveringen met één á twee weken daarvoor de zogenaamde voorschouw van jouw woning.

2. Regelgeving en voorschriften bouwproces

De ervaring leert dat kopers van een nieuwbouwwoning vaak hoge verwachtingen hebben van de mogelijkheden en vrijheden die zij hebben ten aanzien van de uitvoering en indeling van hun woning. Als koper doe je een grote uitgave en mag je de grootst mogelijke service verwachten. Wat ons betreft is die verwachting terecht. Heijmans staat ervoor om klantgericht te bouwen en dus is service een vanzelfsprekendheid. Toch kan het voorkomen dat bepaalde woonwensen niet doorgevoerd kunnen worden. Niet vanuit onwil, maar veelal vanuit het ontbreken van mogelijkheden die voortkomen uit het bouwproces, complexiteit van het gebouw, regelgeving en de duurzaamheidseisen.

Door je inzicht te geven in de gang van zaken in een ontwikkelings- en bouwproces in seriematige nieuwbouwprojecten, hopen we je een realistisch verwachtingspatroon te bieden.

2.1 Regels, randvoorwaarden en garantie

De ruimte in Nederland wordt steeds beperkter. De voor woningbouw beschikbare grond wordt steeds schaarser en kostbaarder. Eén van de gevolgen hiervan is dat woningbouw aan steeds strengere eisen moet voldoen. Daarbij kun je denken aan regelgeving en normen op het gebied van veilige constructies, inbraakbeveiliging, welzijn, privacy en uitstraling.

Zo zijn er onder andere voorschriften voor de draagkracht van wanden en vloeren; regels voor de draairichting van deuren; regels voor de plaats van een toilet in een woning; normen voor daglichttoetreding in jouw woning; en temperatuurnormen voor de verschillende vertrekken in jouw woning.

Iedere nieuwe woning moet binnen een vastgesteld aantal dagen worden opgeleverd conform de koop-/aannemingsovereenkomst en voldoen aan onder andere de huidige regelgeving. De combinatie van deze regels, normen, randvoorwaarden, kosten, voorschriften vanuit het garantie-instituut én een maximale bouwtijd, maakt dat de bewegingsruimte voor nieuwbouw slechts beperkt is.

Ver voordat de bouw van de woningen van start gaat, en vaak tevens voordat met de verkoop wordt begonnen, wordt voor het afgeven van de omgevingsvergunning gecontroleerd of de woningen voldoen aan alle gestelde eisen. Voor wijzigingen aan of in de woning – jouw woonwensen – moet per wijziging worden getoetst of deze ook binnen de vastgestelde eisen gerealiseerd kunnen worden, terwijl ook de vastgestelde bouwtijd niet mag worden overschreden.

3. Meer- en minderwerkprocedure

Standaard kun je rekenen op een hoogwaardige kwaliteit en een hoge mate van klantgerichtheid. Dit betekent dat we je binnen de technische mogelijkheden en overheidsbepalingen graag zoveel mogelijk flexibiliteit bieden waar het gaat om het aanpassen van jouw woning aan je eigen levensstijl.

Het bepalen en vastleggen van de door jou gewenste opties verloopt conform de navolgende procedure: We raden je met klem aan deze procedure goed door te lezen, aangezien niet van deze procedure kan worden afgeweken.

Bij het ondertekenen van jouw koop-/aannemingsovereenkomst bij de makelaar ontvangt je de verkoopstukken en een tweetal keuzelijsten.

3.1 KAO opties

1. Bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) bij de makelaar word je geïnformeerd betreffende de (on)mogelijkheden aangaande de standaard afbouwopties.
2. Samen met de makelaar vul je de Offerte Keuzelijst KAO-optie in.
3. De bedragen welke bij de door jou gekozen KAO-opties staan vermeld, worden opgeteld bij de VON-prijs van jouw woning en worden tezamen opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst (=KAO)
4. Je dient de Offerte Keuzelijst KAO-opties te ondertekenen, deze wordt toegevoegd bij de KAO.

3.2 Afbouwopties

5. Na het tekenen van de KAO, word je uitgenodigd voor het zogenaamde individuele woonwensengesprek. Tijdens dit individuele gesprek wordt het een en ander over het project uitgelegd, alsmede de te volgen procedure. Tevens wordt de keuzelijst afbouw woonwensen doorgenomen en definitief gemaakt en worden de eventueel door jou vooraf schriftelijk ingediende individuele woonwensen besproken. Vragen waarop niet direct een antwoord kan worden gegeven, worden binnen circa drie weken beantwoord.

Het is dus van belang, dat je je goed voorbereidt voor aanvang van het gesprek.

3.3 Individuele woonwensen

6. Naast de standaard woonwensen, kun je individuele woonwensen hebben. Deze stuur je voorafgaand aan het woonwensengesprek voorzien van een duidelijke omschrijving en schetsmatig weergegeven op een kopie van de plattegrond van jouw woning naar jouw kopersbegeleider. Je wensen worden tijdens het woonwensengesprek nader besproken en eventueel uitgewerkt.

Jouw individuele wensen kunnen alleen worden gerealiseerd, als ze binnen het reguliere bouwproces kunnen worden uitgevoerd en voldoen aan de eisen die aan de woning worden gesteld. Jouw individuele wensen kunnen alleen via Heijmans worden uitgevoerd.

Wij streven ernaar je zo lang mogelijk de tijd te geven om jouw keuzes ten aanzien van jouw woonwensen te maken. Echter het bestellen, reserveren, fabriceren van de materialen; en het technisch en administratief verwerken van wijzigingen in het bouwproces (denk bijvoorbeeld aan het maken van extra tekeningen) kost de nodige tijd. Wij vragen hiervoor jouw begrip.

Niet mogelijk zijn:

- Uitbreidingen, veranderingen en wijzigingen die in strijd zijn met de verordeningen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen die voor de opzet en bouw van het bouwplan vereist of verleend zijn (zoals het bestemmingsplan, bouwverordening, bouwbesluit en bouwvergunningen);
- Wijzigingen die strijdig zijn met de normen waaraan de woningen moeten voldoen;
- Wijzigingen aan de draagconstructie van de woningen;
- Wijzigingen aan het uiterlijk (het gevelbeeld) van de woning;
- Uitbreidingen/wijzigingen die leiden tot een wijziging in de hoofdopzet van de technische installatie(s) in de woning. Denk hierbij o.a. aan de capaciteit van de stadsverwarming, de afzuigcapaciteit van WTW-ventielen. Voor kleine aanpassingen die binnen de gestelde normen vallen kan in sommige gevallen een uitzondering worden gemaakt;

- Wijzigingen in beton en/of houtskeletbouwwanden (bijvoorbeeld verplaatsen of toevoegen van elektrapunten) zijn niet mogelijk als deze niet in de standaard keuzelijst zijn aangegeven;
- Wijzigen of verplaatsen van de meterkast en/ of leidingkokers:
- Verplaatsen van de trap;
- Wensen die de voortgang van de bouw belemmeren.

3.4 Showroom woonwensen sanitair, tegelwerk en keuken

Onderstaand tref je de procedure van de diverse showrooms.

In het toilet en de badkamer wordt standaard sanitair en tegelwerk geplaatst conform de verkoopdocumentatie. Ten aanzien van de keuze van de sanitaire inrichting en het tegelwerk zijn er drie mogelijkheden. Onderstaand tref je een toelichting op de mogelijkheden aan:

Sanitair - Ten aanzien van het sanitair heb je de volgende keuzes:

- Jouw woning wordt opgeleverd met standaard sanitair en tegels zoals omschreven in de technische omschrijving.
- Je kiest ander sanitair uit bij de projectleverancier. Vervolgens ontvangt in de meeste gevallen direct een offerte van de showroom van het door jou gekozen sanitair, met daarin verwerkt de verrekening met het standaard sanitair, kosten van eventuele installatietechnische aanpassingen en benodigde bouwkundige aanpassingen. Je wordt verzocht deze offerte voor de sluitingsdatum ondertekend retour te sturen naar de betreffende showroom.
- Je laat het sanitair en de tegels vervallen en kiest voor een casco oplevering van de badkamer en/ of het toilet. Wij vragen je in dit geval de gelimiteerde garantieverklaring 'Vervallen tegelwerk en sanitair' te ondertekenen en te retourneren naar Heijmans.

Kies je voor optie C, houd je er dan rekening mee dat:

- De afwerkvloer en de vloerverwarming in de badkamer en in het toilet op de standaard posities worden aangebracht.
- Het schakelmateriaal en het plafondspuitwerk in badkamer en in het toilet wordt aangebracht.
- Het wandspuitwerk komt te vervallen.
- De radiator wordt aangebracht.
- Het leidingwerk wordt op de standaard plaatsen, conform de verkooptekening, aangebracht en afdopt. Eventuele wijzigingen aan het leidingwerk kun je desgewenst na oplevering doorvoeren.
- De douche-WTW-installatie wordt wel aangebracht, i.v.m. de te behalen energieprestatiecoëfficiënt welke op het project behaald dient te worden. Een uitleg over de betekenis van de energieprestatiecoëfficiënt is opgenomen in hoofdstuk 4.
- Het retourbedrag voor het sanitair en tegelwerk wordt verrekend in de opdrachtbevestiging met jouw overige meer- en minderwerk.
- Het plaatsen van het sanitair en tegelwerk, het aanpassen van installaties en eventueel het uitvoeren van bouwkundige wijzigingen pas **na** oplevering mogen plaatsvinden.
- Je voordat je de woning gaat bewonen, zelf verantwoordelijk bent voor de afbouw en installatie van de casco ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit;
- De SWK-garantie op de casco opgeleverde badkamer en/of het toilet komt te vervallen.

Enkele opmerkingen:

- Er kunnen zich kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen;
- Een douchescherm en dergelijke worden in sommige gevallen na het betegelen ingemeten, waardoor deze, in verband met levertijden, mogelijk na de oplevering worden geplaatst. Indien dit van toepassing is, zal dat in de offerte van het sanitair vermeld worden. De laatste betalingstermijn conform het termijnschema uit de KAO dient, ondanks het niet aanwezig zijn van het onderdeel, voor oplevering voldaan te worden. De nalevering wordt niet als gebrek op het Proces Verbaal van Oplevering vermeld;
- Er wordt geen sanitair in onbetegelde ruimten geplaatst;
- Sanitair wordt, in verband met mogelijke diefstal of beschadiging, niet los geleverd.

Tegels - Ten aanzien van het tegelwerk heb je dezelfde keuzes als ten aanzien van het sanitair:

- A. Je kiest voor het standaard tegelwerk zoals omschreven in de technische omschrijving.
- B. Je kiest andere tegels uit bij de projectleverancier. Je ontvangt in de meeste gevallen direct een offerte van de projectleverancier met daarin verwerkt een verrekening met de kosten van het standaard tegelwerk, eventuele meerkosten als gevolg van andere legwijze van tegels (bijvoorbeeld diagonaal), snijverlies, aanbrengen van striptegels, etc. Je wordt verzocht deze offerte binnen de bepaalde termijn ondertekend retour te sturen naar de projectleverancier.
- C. Je kiest voor het vervallen van het tegelwerk en het sanitair. Zie de toelichting onder sanitair.

Het is mogelijk dat je ten aanzien van het sanitair wél kiest voor de standaard optie, en voor de tegels gebruik maakt van de mogelijkheid om bij de projectleverancier andere tegels uit te kiezen en vice versa.

Enkele opmerkingen:

- Bij wandtegels zonder geglazuurde zijkant is de aankoop van hoekprofielen noodzakelijk;
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit betekent dat de voegen van de wand- en vloertegels niet in elkaar overlopen;
- Er kunnen geringe kleurnuances voorkomen of zich voordoen bij de wand-, vloer- en striptegels;
- De tegelleverancier kan slechts een prijsopgave maken als hij de definitieve badkamer- en/of toiletindeling heeft. Je dient eerst het sanitair bij de sanitair leverancier af te ronden. Als dit is gebeurd, kun je de tegels uitzoeken.

Voor jouw bezoek aan de showroom, dient er altijd eerst een afspraak ingepland te zijn. Dit om er zeker van te zijn dat er een verkoopadviseur voor je beschikbaar is.

Keuken – Keukenvision heeft voor elke woning een voorstel uitgewerkt voor een projectkeuken met een daarbij behorende opstelling inclusief standaard aansluitingen.

Kiest je een keuken bij de projectleverancier, dan kan jouw keuken direct na oplevering worden geplaatst en kunnen zo nodig tijdens de bouw leidingen worden verlegd. Het leidingwerk blijft in dit geval onder de SWK-garantie vallen. De keuken die je door de Keukenvision laat plaatsen, valt onder de garantie- en betalingsvoorwaarden van Keukenvision.

Ten aanzien van de keukeninrichting zijn er drie mogelijkheden. Onderstaand tref je een toelichting op deze mogelijkheden aan:

- A. Je kiest voor de standaard keuken.
- B. Je brengt een bezoek aan Keukenvision. Nadat je jouw keuze heeft bepaald, werkt men jouw wensen uit en ontvang je een offerte t.b.v. jouw keuken **en** een offerte voor het aanpassen van het leidingwerk. Keukenvision tracht deze offertes binnen **twee weken** ná jouw bezoek aan je voor te kunnen leggen. De verrekening van de keuken verloopt via de Keukenvision en het aanpassen van leidingwerk verloopt via Heijmans. Heijmans zal het aanpassen van het leidingwerk via het meer- en minderwerk met je verrekenen. Het verplaatsen van de standaardinstallaties wordt bij Keukenvision, **binnen de keukenopstelplaats** kosteloos aangepast. Extra aansluitingen worden in rekening gebracht.

- C. Je kiest ervoor jouw keuken elders te kopen.

Bij deze optie dien je rekening te houden met het volgende:

- Het plaatsen van de keuken dient door jezelf of door derden na oplevering uitgevoerd te worden;
- Het leidingwerk wordt op de standaard plaatsen, conform de 0-tekening, aangebracht en afgedopt;
- Verkrijger dient binnen een redelijke termijn na oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zelf zorg te dragen voor het installeren en plaatsen van de keuken conform de voorschriften van het Bouwbesluit.

Met betrekking tot de afzuigkappen is het uitgangspunt in dit project, dat de keukens aangesloten moeten worden op een recirculatie kap.

3.5 Bevestiging woonwensen

Als al jouw woonwensen bekend zijn inclusief showroomwensen verwerken wij op de woningplattegronden de door jou gekozen woonwensen en bevestigen deze samen met een opdrachtbevestiging aan jou. Wij wijzen je erop dat voor meer-/ minderwerk altijd een schriftelijke bevestiging onzerzijds noodzakelijk is.

Ná het ondertekenen van deze zogenaamde “opdrachtbevestiging” zijn wijzigingen niet meer mogelijk. Opdrachtbevestiging is enkel en alleen ter controle van het eerder al in opdracht gegeven meer en minderwerk.

3.6 Sluitingsdata woonwensen

Nu je een globaal beeld hebt van WAT je wel/niet kunt laten wijzigen, is het belangrijk om te weten WANNEER je de gewenste wijzigingen kenbaar moet maken.

Om de door jou gewenste keuzen te kunnen verwerken en de betrokken partijen de gelegenheid te geven de diverse werkzaamheden voor te bereiden, is het noodzakelijk dat jouw keuzen vóór de gestelde sluitingsdata bekend zijn.

Sluitingsdata

Keuzelijst KAO - optie	– Bij tekenen KAO. Vervaldatum makelaar volgt
Keuzelijst afbouw - opties	– vervaldatum n.t.b.
Keukenofferte	– vervaldatum n.t.b.
Offerte sanitair	– vervaldatum n.t.b.
Offerte tegelwerk	– vervaldatum n.t.b.
Individuele woonwensen	– Sluitingsdatum wordt vermeld op de offerte

Na deze datum is het toevoegen van opgegeven meer- of minderwerk niet meer mogelijk. Aangezien wij de verschillende bouwpartijen direct informeren over jouw keuzen, is het niet mogelijk de eenmaal ingezonden lijsten te herzien. Dit geldt tevens voor de (showroom)offertes. Wij vragen hiervoor jouw begrip.

Het zelf toeleveren van materialen tijdens de uitvoering is niet toegestaan, evenals het uitvoeren van werkzaamheden tijdens de bouwfase. Andere wijzigingen dan jou met jouw kopersbegeleider bent overeengekomen, dien je na oplevering van de woning zelf uit te (laten) voeren.

3.7 Betalingsregeling meerwerk

Betalingen zijn conform SWK regelgeving; 25% van het meerwerk (m.u.v. de KAO opties welke in de KAO zijn opgenomen) is verschuldigd bij opdracht. Je ontvangt hiervan een factuur.

75% van het meerwerk is verschuldigd bij voltooiing ervan. Deze kosten worden met de laatste factuur voor de oplevering in rekening gebracht.

Het meer- en minderwerk moet zijn betaald vóór de oplevering van de woning. Het saldo van het door jou gewenste meer- en minderwerk wordt conform de koop-/aannemingsovereenkomst met jou verrekend. Alle genoemde prijzen zijn inclusief BTW.

3.8 Verschillen

Materialen - Bij verschillen tussen (a) afwerkstaat, materiaal- en kleurenstaat, technische kopersinformatie en contracttekeningen en (b) omschrijving en tekeningen uit de keuzelijst meer- en minderwerk, prevaleert de informatie genoemd onder (a). Bij verschillen tussen de tekst en de tekeningen prevaleert de tekst. De keuzelijst is bijgewerkt met de op dit moment bekend zijnde gegevens. Indien er onderdelen op voorkomen, die na uitkomst van deze lijst niet meer leverbaar blijken te zijn, dan behouden wij ons het recht voor jou een alternatief aan te bieden.

Producten - De in de meer- en minderwerkofferte genoemde producten zijn afkomstig van derdeleveranciers / fabrikanten. Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst en/of de meer- en minderwerkopdracht een of meer producten niet meer of niet tijdig kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier dan wel anderszins modificaties aan het product zijn aangebracht.

De offertes voor het meer- en minderwerk worden derhalve gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen en overigens met inachtneming van dezelfde voorbehouden die de derdeleverancier/fabrikant jegens ons heeft gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

Maten - Alle genoemde maten zijn zogenaamde 'circa maten'. De gegeven maten, elektrapunten en de positie en afmetingen van bijvoorbeeld de badkamerradiator kunnen in de praktijk licht afwijken binnen redelijke bouwmarges.

Kleuren - Voor eventuele kleurnuances die bij gekleurd sanitair kunnen voorkomen door gebruik van verschillende materiaalsoorten (zoals kristalporselein, kunststof, plaatstaal etc.) aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

4. Project specifieke informatie

Het project Vestibule is een duurzaam complex met een EPC van -0.0. EPC staat voor energieprestatiecoëfficiënt, dit geeft de index aan van het energetische efficiëntie van het gebouw. De waarde wordt uitgedrukt in een getal, hoe lager het getal hoe hoger de energieprestatie is. Door het hoge ambitieniveau kan het mogelijk zijn dat er bepaalde individuele opties niet mogelijk zijn. Het ontwerp van de Vestibule omvat een grote diversiteit aan stadswoningen en appartementen. Door deze diversiteit in combinatie met de duurzaamheidseisen en het ingenieuze leidingstelsel ten behoeve van het ventilatiesysteem en rioleringsstelsel is het niet altijd mogelijk om opstelplaatsen van keukens en indelingen van badkamers te verplaatsen. Je kopersbegeleider kan jou hier verder over informeren.

Individuele opties die op voorhand niet mogelijk zijn:

- Inbouwspotjes, ter voorkoming van contactgeluid worden er op de betonvloeren zwevende dekvloeren aangebracht. De inbouwspotjes welke in de betonvloeren worden gestort veroorzaken geluidslekken waardoor wij deze optie niet aan kunnen bieden.
- Stalen binnen kozijnen, indien je er voor kiest om de binnen kozijnen uit te voeren in staal zal dit na oplevering door derden moeten worden aangebracht. Je kunt wel aan de kopersbegeleiding aangeven de houten binnenkozijnen te laten vervallen. (met uitzonderingen van de meterkasten)

- Plafond glad laten stukadoren, de betonvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren. Deze vloeren worden op “toog” gelegd en zakken in verloop van tijd vlak. Deze vloeren hebben vellingkantjes ter plaatse van de vloerranden, deze hebben als functie dat de vloeren kunnen werken. Indien de plafonds voor oplevering glad gestukadoord worden is de kans op scheurvorming groot. Wij adviseren om hier minimaal één stookseizoen mee te wachten, omdat de kans op scheurvorming dan aanzienlijk kleiner is.
- Aanpassingen van badkamerindelingen zijn beperkt, Je kopersbegeleider kan je hier meer over vertellen. Dit in verband met de vele installaties in de vloeren en de te behalen duurzaamheidseis.

5. De meest gestelde vragen over meer- en minderwerk

“Waarom moet ik een jaar van tevoren de indeling van mijn keuken al bepalen?”

De aan- en afvoerleidingen voor water, en elektra worden tijdens de bouw op standaard plaatsen aangelegd. Verandert de opstelling van de keuken, dan is de consequentie dat leidingen moeten worden verlegd. Aan een dergelijke wijziging gaat een heel traject vooraf. Ruim voor het storten van de keukenvloer moet een installatietekening worden gemaakt met een compleet overzicht van al het leidingwerk in die vloer. Ook de situering van leidingen is aan regels gebonden. Zo mag en kan een rioleringsleiding geen ventilatieleiding kruisen. Dit alles wordt zo gestroomlijnd dat we voor start van de bouw alle tekeningen gereed hebben en zo niet tijdens de bouw verrassingen aan lopen.

“Waar bestaan de kosten van het verplaatsen van een stopcontact uit?”

De kosten bestaan grotendeels uit de coördinatie en daarnaast tekenkosten. De verplaatsing moet in de bouw meegenomen worden en er zijn meerdere partijen bij betrokken. De elektriciens, de persoon die de leidingen infreest en het werkvoorbereidings- en uitvoeringsteam moeten ervan op de hoogte zijn. Er is dus meer communicatie nodig. Individuele wijzigingen aan jouw woning kun je zien als een maatwerk proces en dat brengt hogere kosten met zich mee dan wanneer eenzelfde handeling kan worden herhaald voor een hele rij woningen.

“Ik wil geen lichtpunt in m’n plafonds. Waarom kan ik die niet laten vervallen of laten dichtsmeren?”

Alle wandcontactdozen in een ruimte komen op één centraalpunt samen, namelijk de centraaldoos (ofwel het plafondlichtpunt) deze centraaldoos kan technisch gezien dus niet vervallen en moet daarnaast bereikbaar zijn in het geval van elektriciteit storingen. Bovendien is er door de overheid regelgeving opgesteld met betrekking over waar de elektra-installatie in nieuwbouwwoningen aan moet voldoen. Onder andere een plafondlichtpunt in de woonkamer is een vereiste binnen deze regelgeving.

“De (binnen)muren van de woning staan er nog niet, waarom kan ik dan nu niets meer laten wijzigen in de woning?”

Het kan zijn dat de (binnen) muren nog niet staan maar wel al voorzieningen zijn getroffen om de binnenwanden op een bepaalde plaats te zetten. Om bijvoorbeeld een wandcontactdoos te realiseren in een binnenmuur, moet er in een vroegtijdig stadium een zogenaamde zakleiding in de bovenliggende vloer gestort worden. Deze zakleidingen komen precies uit op de plaats waar later de binnenmuur komt te staan.

“Ik wil mijn tegels, sanitair of keuken niet bij de projectleverancier bestellen, maar ik wil ook niet casco laten opleveren. Waarom kan ik niet zelf beslissen waar ik mijn tegels, sanitair en keuken bestel en het toch tijdens de bouw laten plaatsen?”

Dit heeft te maken met garantie, verzekering, aansprakelijkheid en logistiek. In een project van 48 woningen is het van het grootste belang dat het werk overzichtelijk blijft en dat er absolute duidelijkheid is wat ieders taak is; wie waarvoor verantwoordelijk en aansprakelijk is; en aan het einde van de rit: welke partij iets herstelt wat niet goed is. Zouden we er niet voor kiezen om één leverancier voor tegels en sanitair; en één leverancier voor keukens aan te wijzen, dan is de kans groot dat het bouwproces niet goed verloopt en dat er fouten worden gemaakt. Met deze vaste leveranciers hebben we goede afspraken gemaakt ten aanzien van het moment van levering, (on)mogelijkheden, verantwoordelijkheden en garanties.

6. Adresgegevens leveranciers en showrooms

Keuken

Keukenvision
Bezoekadres:
Melbournestraat 3
1175 RM Lijnden
Tel: 085-077 33 99

Sanitair

Gevier Dales Sanitair
Rumpsterweg 8-B
3981 AK Bunnik
Tel: 030-657 12 99

Tegels

Interkeramiek Wand- en vloertegels
Rumpsterweg 8-B
3981 AK Bunnik
Tel: 030-657 21 48

Openingstijden:

Maandag: GESLOTEN

Dinsdag t/m donderdag van 8:30 tot 17:30 uur

Vrijdag van 08:30 tot 17:30 en Vrijdagavond van 19:00 tot 21:00 uur

Zaterdag van 10:00 tot 17:00 uur

7. Veiligheid en zekerheid

7.1 Veiligheid en beveiliging - Het is niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke toestemming van Heijmans het bouwterrein te betreden. Je krijgt tijdens het bouwproces de gelegenheid om in jouw woning te kijken en desgewenst maten op te nemen. Tijdens de kijkmiddagen is het tevens voor leveranciers toegestaan om maten op te nemen in jouw woning.

Uit veiligheidsoverwegingen is niet toegestaan om kinderen mee te nemen tijdens een georganiseerd bezoek aan de bouwplaats. Losliggende of uitstekende materialen, gaten en kieren; of ongelijke vloeren kunnen voor kinderen heel gevaarlijk zijn. Voor jezelf raden we aan de aanwijzingen van de bouwbegeleider nauwgezet te volgen, daarnaast is het verplicht om op de bouwplaats de overhandigde veiligheidshelm en veiligheidslaarzen te dragen.

Heijmans kiest ervoor om het bouwterrein door middel van hekken en/of elektronica te beveiligen. Helaas is deze maatregel steeds meer een noodzaak in verband met het vervreemden van bouwmaterialen en in een later stadium sanitair, tegels en installaties. Wij vragen hiervoor om je begrip.

7.2 Zekerheid - Of jouw woonwensen op een correcte manier worden uitgevoerd, wordt gecontroleerd door een bouwtoezichthouder of een kwaliteitscontroleur die door Heijmans is aangesteld.

8. Verantwoordelijke partijen en rolverdeling

Tijdens het bouwproces heb je te maken met verschillende partijen. Hieronder volgt een overzicht van de rolverdeling en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen:

Heijmans Vastgoed B.V.

Heijmans Vastgoed B.V. is de ontwikkelaar van jouw woningbouwproject.

Met Heijmans Vastgoed B.V. heb je een koop-/aannemingsovereenkomst, wat inhoudt dat Heijmans Vastgoed B.V. de verplichting heeft jou de woning te leveren en je garantie te bieden. Bij de oplevering is dan ook altijd iemand van of namens Heijmans Vastgoed B.V. aanwezig.

Heijmans Woningbouw B.V.

De aannemer is door Heijmans Vastgoed B.V. gecontracteerd om de woningen te bouwen.

De kopersbegeleider is jouw aanspreekpunt voor al jouw vragen en opmerkingen. Ook jouw opdrachten tot meer- of minderwerk – met uitzondering van meer- of minderwerk ten aanzien van jouw keuken kun je uitsluitend aan Heijmans geven.

Keukenleverancier

Je woning wordt opgeleverd met een keuken. Indien je ervoor kiest een optionele keuken te kopen bij deze keukenleverancier, zal deze direct zaken met jou doen. De door jou uitgezochte keuken met de eventuele extra kosten wordt door de leverancier rechtstreeks geoffereerd en in rekening gebracht met uitzondering van het eventuele extra installatiewerk. Hiervoor ontvang je van de keukenleverancier een offerte. Na ondertekening van deze offerte, verwerkt Heijmans de offerte van de extra installaties t.b.v. de keuken op de opdrachtbevestiging. Het leidingwerk wordt vóór oplevering aangepast, echter de keuken wordt na oplevering in de woning geplaatst. Definitieve dag en tijdstip t.a.v. de levering en plaatsing van jouw keuken dient door jou als koper met de leverancier afgestemd te worden.

Sanitair- en tegelleverancier

Van de sanitair- en tegelleverancier ontvangt je een offerte welke, na jouw akkoord, door Heijmans met je wordt verrekend. In de offerte wordt het materiaal (sanitair- en tegelwerk) vermeld, de montagekosten en eventueel de kosten voor het verleggen van het leidingwerk. Het sanitair- en tegelwerk wordt voor oplevering in de woning aangebracht.

De projectleveranciers worden door Heijmans geïnformeerd over de woningen (afmetingen, gebruikte installaties, badkamer etc.) binnen het project en geïnstrueerd over wat wel/niet mogelijk is.

Installateur, glaszetter, stukadoor, schilder etc.

Dit zijn onderaannemers die in opdracht van Heijmans werken. Kopers hebben geen rechtstreeks contact met deze onderaannemers en kunnen hen ook geen rechtstreekse opdrachten verlenen die tijdens de bouwperiode moeten worden uitgevoerd. Kopers ontvangen bij de oplevering van de

woning het zogenaamde woonwijzer. Hierin zijn allerlei gebruiksinstructies opgenomen, tevens de adressen van de onderaannemers, zodat extra opdrachten desgewenst ná oplevering aan hen kunnen worden gegeven.

Wij hopen je met bovenstaande een heldere uitleg over de procedure en de spelregels voor het laten realiseren van jouw woonwensen te hebben gegeven, alsmede de nodige achtergrondinformatie over het bouwproces.

Met vriendelijke groet,

Heijmans Woningbouw

