

Op naar uw nieuwe droomhuis in Buitenwaard

Een woning kopen in een bosrijke omgeving, inrichten naar je eigen smaak en er een echt thuis van maken het is een spannend en bijzonder traject. We begrijpen dat je ernaar uitkijkt, maar dat het ook een proces is met veel keuzes. Welke indeling past het beste bij jouw leefstijl? Welke materialen en kleuren creëren de sfeer die jij voor ogen hebt?

Wij staan voor je klaar om je hierin te begeleiden. Niet alleen met de informatie in deze brochure, maar ook met persoonlijke ondersteuning na de aankoop van je droomhuis. Van de eerste keuze tot de oplevering, we helpen je bij elke stap.

Dus neem een moment voor jezelf, ga lekker zitten en ontdek hoe je jouw droomhuis werkelijkheid maakt. We wensen je alvast veel woonplezier!



De bouw wordt gerealiseerd door:

Van Hogen Bouwbedrijven B.V.

Beste koper(s),

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van je woning in het project Buitenwaard te Dijk en Waard! In deze brochure vind je uitgebreide informatie over de procedure rondom meer- en minderwerk en de koperskeuzelijst, waarmee je de standaardwoning kunt aanpassen aan jouw persoonlijke woonwensen. We vragen je deze informatie zorgvuldig door te nemen.

In dit overzicht lees je over de verschillende keuzemogelijkheden met betrekking tot de aanvullende wensen voor onder andere de keuken, het sanitair, tegelwerk, binnendeuren en overige aanpassingen ten opzichte van de woning, zoals beschreven in de technische omschrijving en bijbehorende contracttekeningen.

De aangeboden meer- en minderwerkopties zijn met zorg samengesteld op basis van onze ervaringen met soortgelijke projecten. Door de seriematige bouw, constructie-eisen, bouwvoorschriften en andere regelgeving is het niet altijd mogelijk om af te wijken van de koperskeuzelijst.

We wensen je een prettige bouwtijd en veel succes met het maken van je persoonlijke keuzes. Mocht je vragen hebben, dan staan we uiteraard voor je klaar!

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1. STAPPENPLAN KOPERSPROCES

Het aankoop- en bouwproces van je nieuwe woning verloopt volgens een aantal vaste stappen:

1. Ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst bij de makelaar, inclusief de gewenste ruwbouwopties
2. Uitnodiging voor een individueel gesprek met de aannemer/ kopersbegeleider
3. Sluitingsdatum voor de ruwbouwopties (individueel)
4. Bezoek aan de projectshowrooms voor verdere keuzes
5. Start bouw van uw woning
6. Sluitingsdatum voor overige opties
7. Kijkmomenten op de bouwplaats
8. Voorschouw van uw woning
9. Oplevering en sleuteloverdracht

1.2. KEUZEMOGELIJKHEDEN

Je woning wordt standaard opgeleverd met de benodigde installaties en afwerkingen. Uiteraard kan je de woning aanpassen aan jouw persoonlijke wensen. Aangezien de bouw een complex en strak gepland proces is, zijn niet alle wijzigingen mogelijk.

Wij maken onderscheid tussen:

- **Standaard koperskeuzen** (opties die binnen het bouwproces passen)
- **Individuele koperskeuzen** (specifieke aanpassingen op maat, indien technisch haalbaar)
- **Showroomoffertes** (keuzes zoals sanitair en tegelwerk)

De mogelijkheden en beperkingen van deze keuzes worden verderop in deze brochure toegelicht.

1.3. KOPERSBEGELEIDING

Tijdens de bouw wordt je begeleid door onze kopersbegeleiding.

Vanaf het moment dat je de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekent, krijgt je een vaste kopersbegeleider als aanspreekpunt. Deze begeleider helpt je bij vragen over meer- en minderwerk en andere woonwensen. De naam van jouw kopersbegeleider wordt op een later moment bekendgemaakt. Tot die tijd kun je met vragen terecht bij de makelaar.

Belangrijke informatie voor wijzigingen:

- Verzoeken voor aanpassingen die je met de aannemer moet worden afgestemd
- Voeg een duidelijke tekening toe met maatvoeringen, bij voorkeur op een kopie van de verkooptekening

1.4. INDIVIDUEEL GESPREK

Gedurende het bouwproces houden wij je op de hoogte van de voortgang van jouw woning.

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvang je een welkomstmil met informatie over de start van de kopersbegeleiding en een uitnodiging voor een individueel gesprek met jouw kopersbegeleider. Houd er rekening mee dat deze gesprekken uitsluitend overdag en op werkdagen plaatsvinden.

Kopers worden geïnformeerd in de whatsappgroep met informatie over de bouwvoortgang.

1.5. KOPERS KIJKMIDDAGEN

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning hoort natuurlijk ook een bezoek aan de bouwplaats. Daarom organiseren wij tijdens het bouwproces kijkmiddagen, zodat je de voortgang van jouw woning kunt bekijken.

Tijdens deze kijkmiddagen zorgen wij ervoor dat je de bouwplaats veilig kunt betreden. Om veiligheidsredenen gelden de volgende regels:

- Woningen zijn op deze momenten op eigen gelegenheid worden betreden. Uiteraard is de uitvoerder beschikbaar voor vragen
- De bouwplaats is beveiligd, waardoor bezoek alleen op geplande momenten mogelijk is
- Kinderen jonger dan 12 jaar mogen uit veiligheidsoverwegingen niet alleen de bouwplaats op. Wij kijken ernaar uit je tijdens een van deze kijkmiddagen te verwelkomen!

2. WIJZIGINGEN AAN DE WONING

2.1. GARANTIE

Na de oplevering bent je vrij om in eigen beheer wijzigingen aan uw woning aan te brengen. Houd er echter rekening mee dat dit gevolgen kan hebben voor de garantie.

Belangrijk: Alleen werkzaamheden die vóór oplevering zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen.

Indien je na oplevering wijzigingen aanbrengt aan installaties, zoals het vervangen van een wastafel, vervalt de garantie op de betreffende installatie.

2.2. MEER- EN MINDERWERKOPTIES

In de standaard koperskeuzelijst vindt je alle zorgvuldig samengestelde opties voor uw woning. Je kunt jouw wensen doorgeven tijdens het individuele gesprek. Jouw kopersbegeleider toetst deze en verwerkt ze in een opdrachtbevestiging.

De keuzemogelijkheden zijn verdeeld in drie categorieën, elk met een eigen sluitingsdatum:

1. **Ruwbouwopties** – Keuzes die invloed hebben op de constructie en fundering. Deze dienen bij de makelaar te worden doorgegeven en worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst
2. **Inbouwopties** – Aanpassingen die tijdens de bouwphase kunnen worden uitgevoerd, zoals leidingwerk en elektra
3. **Afbouwopties** – Keuzes voor afwerkingen zoals sanitair, binnendeuren en wandafwerking

Je maakt eerst een keuze voor de ruwbouwopties, gevolgd door de inbouw- en afbouwopties.

2.3. OPDRACHTBEVESTIGING KOPERSKEUZE

Na opgave wijzigingen ontvangt je van de aannemer de opdrachtbevestiging meer- en minderwerk ter controle.

- Wat moet u doen?
- Controleer of al uw keuzes correct zijn verwerkt
- Voorzie ze van datum en handtekening
- Mail de ondertekende documenten en stuur die aan de aannemer
- Stop deze stukken in je projectdossier

Na het verstrijken van de deadlines zijn wijzigingen of nieuwe verzoeken niet meer mogelijk.

2.4. STANDAARD KOPERSKEUZE

De standaard koperskeuzelijst is als bijlagen opgenomen. Wij verzoeken je om vóór de sluitingsdatum de keuzes via de mail aan de aannemer door te geven. Je keuzes worden vervolgens aan jouw bevestigd.

2.5. INDIVIDUELE KOPERSKEUZE

Naast de standaard keuzes kun je jouw woning aanpassen aan je persoonlijke woonwensen. Gezien het complexe en seriematige bouwproces zijn niet alle wijzigingen mogelijk. Wij beoordelen elke aanvraag op technische haalbaarheid, wet- en regelgeving en inpasbaarheid binnen de bouwplanning.

Wij kunnen geen medewerking verlenen aan wijzigingen die:

- In strijd zijn met het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning
- Het ontwerp van de woning ingrijpend beïnvloeden
- Niet voldoen aan bouwvoorschriften en regelgeving
- Gevelwijzigingen bevatten (m.u.v. aangeboden opties)
- Constructieve wijzigingen betreffen
- Afwijken van de hoofdopzet van de technische installatie
- Wijzigingen aan centrale leidingen, afvoeren, kanalen of schachten omvatten
- Dekvloeren laten vervallen
- Doorvoeren in gevel, dak of vloeren betreffen voor afzuiging, ventilatie of rookkanalen
- Door derden op de bouwplaats worden uitgevoerd in opdracht van de koper

Individuele wensen indienen:

Je verzoeken voor ruwbouwwijzigingen dienen bij de makelaar bij het afsluiten van de aannemingsovereenkomst te worden ingediend.

Wij toetsen jouw aanvraag en, indien haalbaar, ontvangt je een prijsopgave.

Na goedkeuring worden de wijzigingen opgenomen in de opdrachtbevestiging.

In de offerte zijn de volgende kosten inbegrepen:

- Opstellen van nieuwe werk- en constructietekeningen
- Materialen (indien van toepassing)
- Uitvoeringskosten
- Coördinatie en administratie

- Provisiekosten
- BTW (thans 21%).

2.6. SLUITINGSDATA

Om de bouwplanning en verwerking van alle keuzes te waarborgen, hanteren wij strikte sluitingsdata voor de verschillende keuzemogelijkheden. De exacte data voor uw project worden separaat gecommuniceerd.

2.7. FACTURATIE KOPERSKEUZES

Op basis van het definitieve totaaloverzicht wordt het meer- en minderwerk in twee termijnen gefactureerd:

- **Eerste termijn** – 25% bij opdracht volgens aannemingsovereenkomst
- **Tweede termijn** – 75% bij gereed bij het meerwerk

In afwijking hierop worden de ruwbouwopties direct meegenomen in termijnschema van de aannemingsovereenkomst.

2.8. MINDERWERK EN DE WONINGBORGGARANTIE

Aannemer is aangesloten bij Woningborg en verplicht zich ertoe uw woning conform de afgegeven bouwvergunning en de Woningborg-garantienormen te realiseren.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, onderdeel van de Woningwet
- Indien bepaalde onderdelen van de woning worden verwijderd, kan dit leiden tot niet-naleving van de regelgeving. In dergelijke gevallen wordt het verzoek tot verwijdering afgewezen

Voor meer details verwijzen wij je naar de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Na oplevering bent je vrij om wijzigingen in eigen beheer aan te brengen. Houd er echter rekening mee dat:

- Alleen werkzaamheden die vóór oplevering zijn uitgevoerd, onder de garantie vallen
- Indien je na oplevering wijzigingen aan installaties aanbrengt, zoals het vervangen van een wastafel, de garantie op de betreffende installatie vervalt

2.9. OVERIGE BELANGRIJKE INFORMATIE

Hierbij enkele aandachtspunten met betrekking tot de procedures:

- De contractstukken tussen de ontwikkelaar en de aannemer worden niet ter inzage aangeboden.
- Werkzaamheden die niet worden uitgevoerd door Aannemer of haar onderaannemers, kunnen pas na oplevering van jouw woning worden uitgevoerd
- Bij producten in de meerwerkopgave kunnen kleine kleur- of uitvoeringsverschillen optreden, bijvoorbeeld door het gebruik van verschillende merken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
- Door de bouwtijd kan het voorkomen dat bepaalde producten bij bestelling niet meer leverbaar zijn. In dat geval wordt je hierover geïnformeerd en biedt de aannemer een gelijkwaardig alternatief
- Indien je een woning koopt nadat de bouw is gestart, beoordeelt de Aannemer of wijzigingen nog mogelijk zijn en of deze prijsconsequenties hebben. In overleg worden dan de sluitingsdata bepaald

- Alle maatvoeringen in koperscontracttekeningen, -stukken en de meer- en minderwerkopgaven zijn indicatief (circa-maatvoeringen). De maatvoering op de koperscontracttekening is niet geschikt voor opdracht aan derden
- Sommige opties kunnen van invloed zijn op de bouwtijd van de woning. Eventuele extra bouwtijd worden op de minder en meerwerklijst weergegeven

3. SHOWROOMS

Voor de inrichting van jouw woning kun je gebruikmaken van de voor dit project geselecteerde showrooms. Indien je na de sluitingsdata geen keuzes heeft gemaakt, wordt jouw woning opgeleverd volgens de basis verkoopgegevens.

Om aan uw individuele wensen te voldoen, zijn er projectshowrooms aangewezen voor:

- **Tegelwerk:** Zwarthoed Kirry te Edam
- **Sanitair website:** [uw huis uw wensen](#)
- **Binnendeuren website:** [Svedex](#)

De showrooms zijn op de hoogte van alle mogelijkheden binnen dit project en kunnen je een passende aanbieding doen. Eventuele installatieaanpassingen die voortkomen uit de offertes worden verwerkt en voor oplevering aangebracht.

Afspraak met de showroom

Je hoeft zelf geen contact op te nemen met de showrooms. Enkele weken na aankoop van je woning geeft de aannemer jouw gegevens door aan de betreffende projectshowrooms. Ook eventuele gemaakte koperskeuzes die van invloed zijn op sanitaire ruimtes worden doorgegeven.

De showroom neemt vervolgens contact met je op om een afspraak te maken, rekening houdend met de sluitingsdata. Tijdens deze afspraak neemt een medewerker de tijd om jouw individuele wensen om te zetten in een passende offerte.

Omdat je sanitairkeuze invloed heeft op het tegelwerk, word je pas na definitieve goedkeuring van je sanitair offerte uitgenodigd bij de tegelshowroom. Dit gebeurt om ervoor te zorgen dat het tegelwerk goed aansluit bij het gekozen sanitair en de sluitingsdata.

Enkele weken na je showroombezoek ontvang je de offerte ter goedkeuring en ondertekening. Je wordt verzocht deze binnen één week gecontroleerd en ondertekend retour te sturen. De showroom stuurt jouw ondertekende offerte vervolgens naar de aannemer, die deze bevestigt via een bijgewerkte opdrachtbevestiging en bouwnummertekening.

Uiteraard ben je vrij om eerder een bezoek te brengen aan de showrooms om je vrijblijvend te oriënteren. Houd er echter rekening mee dat showroommedewerkers je dan niet kunnen adviseren. Voor het opstellen van een offerte en het verkrijgen van specifieke projectinformatie kun je alleen op afspraak terecht.

3.1. KEUKEN

Je woning wordt zonder keuken opgeleverd. In de basis wordt een keukeninstallatie aangelegd volgens de koperscontracttekening(en).

Voor het opstellen van de offerte en het verwerken van de keukeninstallatie brengen wij, naast de kosten voor installatiewijzigingen, een coördinatievergoeding van € 450,00 in rekening. Dit bedrag geldt onder de voorwaarde dat de door jou aangeleverde informatie bruikbaar is voor onze administratieve verwerking. Zo spoedig mogelijk na ondertekening van de aannemingsovereenkomst is de installatietekening nodig als deze afwijkt van de basisindeling. Dit in verband met het leidingwerk wat onder de vloer is weggewerkt.

Als je een installatieschema aanlevert, moet dit aan de volgende eisen voldoen:

- Aansluitwaarden van de na oplevering te plaatsen apparatuur
- Duidelijke, maatgevoerde tekeningen, uitgaande van de hoek van de ruimte
- Hoogte van de installatiepunten ten opzichte van de afwerkvloer

Let op: als de tekeningen niet aan deze eisen voldoen, worden ze niet in behandeling genomen.

Ontvangen wij geen informatie van jou, dan wordt de keukeninstallatie op de standaardpositie conform de contracttekeningen 10cm boven de vloer afgedopt opgeleverd.

Let op:

De uitblaas- en afzuigpunten voor balansventilatie kunnen niet worden verplaatst. Voor afzuiging kooktoestel dient een recirculatie-wasemkap toe te passen.

Doorvoeren door gevels, daken of vloeren is niet mogelijk.

3.2. SANITAIR

Je woning wordt standaard voorzien van wit sanitair en verchroomde (meng)kranen. Voor een gedetailleerde specificatie verwijzen we je naar de technische omschrijving, waarin het standaard sanitair staat beschreven.

Om het sanitair af te stemmen op jouw persoonlijke voorkeuren, kun je gebruikmaken van de geselecteerde (digitale) sanitairshowroom. Je wordt door de showroom uitgenodigd om jouw sanitaire ruimtes (digitaal) te bespreken en de mogelijkheden te bekijken.

De showroommedewerkers stellen een maatwerkofferte op, gebaseerd op jouw persoonlijke keuzes. Deze offerte omvat de volgende onderdelen:

- Gekozen sanitair
- Montagekosten
- Installatie- en aansluitkosten
- Plattegronden van de badkamer- en toiletindeling

Het door jou gekozen sanitair wordt vóór oplevering in je woning geïnstalleerd.

CASCO-OPTIE

Als je de badkamer na oplevering door derden wilt laten plaatsen, kun je kiezen voor een casco badkamer en toilet. In dit geval past de aannemer géén installaties aan. Deelcasco behoort ook niet tot de mogelijkheden.

Let op:

Bij een casco-optie vervalt deels de garantie.

Je dient hiervoor een speciaal Woningborg-formulier te ondertekenen, dat je via de kopersbegeleider ontvangt. Pas na ontvangst van dit formulier kan je aanvraag worden verwerkt en verrekend met het meer- en minderwerk. Je ontvangt dan een aangepast Woningborg-certificaat.

Verrekening sanitair

De kosten van het door jou gekozen sanitair wordt verrekend met het in de aanneemsom opgenomen sanitair.

Aankoop sanitair

Naast de aankoop van sanitair worden, indien van toepassing, extra montagekosten en/of aanpassingen aan de installatie doorberekend in de offerte. De showroom informeert je over eventuele wijzigingsbedragen.

Aandachtspunten sanitair

- Tussen kunststof en keramische materialen kunnen kleine kleurverschillen voorkomen
- Bij een wastafel met zuil blijven de afvoer en waterleidingen gedeeltelijk zichtbaar
- Je offerte is pas definitief na bevestiging door de aannemer
- De standaard montagehoogte van een wandcloset is circa 430 mm + vloer (incl. wc-bril)

We verzoeken je om je sanitairkeuze altijd door te geven aan de showroom, ook als je kiest voor de standaardoptie. De showroom communiceert jouw keuze met de aannemer.

3.3. TEGELWERK

Je woning wordt standaard voorzien van wand- en vloertegels in de badkamer en het toilet. Het standaard tegelwerk omvat:

- Witte wandtegels (300 x 600 mm, liggend)
- Grijs vloertegels (600 x 600 mm)

Voor aanpassingen aan het tegelwerk kun je terecht bij de geselecteerde tegelshowroom. De showroom maakt een afspraak met je en verwerkt je wensen in een offerte. Deze offerte omvat:

- Gekozen tegelwerk
- Eventueel vervallen standaard tegels
- Eventuele meerwerkkosten (strokend tegelwerk, diagonaal, afwijkende voegkleur, grotere tegels, verhoogde tegelwerkhoogte, etc.)
- Indien van toepassing, een tekening (plattegrond, aanzichten) bij een speciaal patroon

Om een juiste offerte te kunnen maken, moet je eerst je indeling en sanitairkeuze bepalen in de geselecteerde sanitairshowroom. Het sanitair heeft namelijk invloed op de hoeveelheid wand- en vloertegelwerk.

Als je geen keuze maakt, wordt het standaard tegelwerk aangebracht.

Verrekening tegelwerk

De kosten van het door jou gekozen tegels wordt verrekend met het in de aanneemsom opgenomen tegels. Wandtegels worden standaard liggend verwerkt. Vloertegelwerk krijgt grijze voegen; wandtegelwerk krijgt witte voegen.

Naast de aankoop van tegelwerk kunnen extra arbeids- en materiaalkosten worden doorberekend. Tegels worden afgerond op verpakkingshoeveelheden. Bij afwijkende formaten kan extra snijverlies in rekening worden gebracht.

Aandachtspunten tegelwerk

- Het douchegedeelte in de badkamer wordt voorzien van een kunststenen dorpel en op afschot aangebracht naar de draingoot
- Bij afwijkende tegelafmetingen of patronen kunnen toeslagen worden berekend
- In verband met elektra wordt afgeraden striptegels tussen 100 cm en 130 cm hoogte te plaatsen
- Kleurverschillen tussen wandtegels, striptegels en strooittegels kunnen voorkomen
- Je offerte is pas definitief na bevestiging door de aannemer
- Bij tegels zonder geglazuurde kanten is een hoekprofiel nodig voor uitwendige hoeken
- Losse levering van tegelwerk is niet toegestaan

We verzoeken je om je tegelwerkkeuze altijd door te geven aan de showroom, ook als je kiest voor de standaardoptie. De showroom communiceert jouw keuze met de aannemer.

3.4. BINNENDEUREN

Je woning wordt standaard voorzien van hardhouten binnendeurkozijnen zonder bovenlicht en stompe binnendeuren. Je hebt de mogelijkheid om de binnendeuren of het deurbeslag te wijzigen.

Onze projectleverancier stelt een digitale showroom beschikbaar waarin je de standaardopties en alternatieve deurpakketten en beslag kunt bekijken en bestellen. De genoemde bedragen betreffen meerkosten ten opzichte van de standaard.

Je ontvangt inloggegevens voor de digitale showroom per e-mail van je kopersbegeleider. We verzoeken je om je keuze via de showroom door te geven, ook als je de standaardoptie behoudt.

3.5. TOT SLOT

Deze procedure voor meer- en minderwerk geeft een overzicht van het proces waarmee je jouw woning naar wens kunt aanpassen. Het bouwproces kent vaste spelregels, waardoor niet alles mogelijk is. We streven er echter naar om je zoveel mogelijk tegemoet te komen.

Voor vragen over je woning kun je contact opnemen met de afdeling kopersbegeleiding van de aannemer. Houd er rekening mee dat wijzigingen na de sluitingsdatum niet meer mogelijk zijn.

We wensen je een prettige bouwtijd toe!