

## **KOPERSHANDLEIDING MEER- EN MINDERWERKEN**



**8 koopwoningen**

**Het Fraterhuis te Reusel**

**Woning A t/m H**

**10 oktober 2023**

## INLEIDING

Gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning in het project Het Fraterhuis te Reusel.

In dit document treft u belangrijke uitleg aan met betrekking tot het proces meer- en minderwerk van uw woning en de te volgen procedures. U krijgt de mogelijkheid om uw woning naar uw persoonlijke wensen en smaak aan te passen en, zover als mogelijk, voor de oplevering al eigen te maken.

Van Santvoort Bouw verzorgt en begeleidt het complete proces van het meer- en minderwerk (koperskeuzes). Voor alle (technische) vragen met betrekking tot koperkeuzes neemt u daarom rechtstreeks contact op met uw kopersbegeleidster Mariska van Rooij. Zij maakt met u een persoonlijke afspraak om uw wensen en vragen te inventariseren. De afdeling kopersbegeleiding is elke werkdag telefonisch bereikbaar tussen 11.00 en 12.30 uur (m.u.v. woensdag).

**Van Santvoort Bouw BV**  
**Mariska van Rooij**  
**Afdeling Kopersbegeleiding**  
**De Plank 89**  
**5504 EE Veldhoven**  
**Tel. 040 253 18 18**  
**[www.van-santvoort.com](http://www.van-santvoort.com)**

Na het ondertekenen van de contractstukken/koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitnodiging om uw wensen door te nemen en te bespreken met uw kopersbegeleidster. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het online kopersplatform Volgjewoning waar u uw keuzes kenbaar kunt maken. Verdere correspondentie verloopt dan ook via het kopersplatform Volgjewoning.

Volgjewoning is een digitaal dossier met daarin alle actuele informatie en communicatie over uw woning. Hierin staan; alle deadlines per onderdeel vermeld, ontvangt u reminders, kunnen keuzes worden doorgegeven en ontvangt u nieuws en updates over het project.

Wij adviseren u deze kopers handleiding zorgvuldig door te nemen. Indien er op voorhand vragen zijn hierover, dan kunt u deze vragen stellen bij uw makelaar. Wij wensen u veel succes en vooral plezier toe bij het maken van de keuzes voor uw woning.

## PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

### **Maatvoering**

Hoogte en breedte maten die aangeduid staan op de verkooptekening van bijvoorbeeld wanden, ramen en deuren zijn circa maten. Zeker omdat we bij dit project met een transformatie van een bestaand gebouw te maken hebben, kan het voorkomen dat de maatvoering in werkelijkheid enigszins kan afwijken. Er komen inmeetmomenten (tijdens de bouw) waarop u exacte maten kunt opmeten voor bijvoorbeeld het bestellen van raambekleding.

### **Gemeentelijk monument**

Het bestaande Fraterhuis is een gemeentelijke monument en wordt omgebouwd tot 8 woningen waarvan u er 1 heeft gekocht. Uw woning is dus ook een gemeentelijk monument waardoor wijzigingen aan de buitenzijde zijn uitgesloten.

### **Standaard kopers optiekeuzelijst**

U ontvangt de standaard optiekeuzelijst, waarop de meest voorkomende en gevraagde kopties staan, voorzien van prijsconsequenties. Met deze lijst willen wij u een indicatie geven van de mogelijkheden. Graag gaat onze kopersbegeleidster met u in gesprek om uw persoonlijke wensen te bespreken om zo tot een uiteindelijk ontwerp te komen. Wij proberen zoveel mogelijk tegemoet te komen aan uw persoonlijke wensen in combinatie met projectmatig bouwen. Omdat we bij dit project te maken hebben met de transformatie van een bestaand gebouw, kan het voorkomen dat bepaalde wensen niet mogelijk zijn ivm bijvoorbeeld de constructie van het bestaand gebouw. Daarom zal de kopersbegeleidster eerst al uw wensen inventariseren. Van Santvoort Bouw beoordeelt daarna ofdat uw wensen technisch en constructief mogelijk zijn. Is dit het geval dan ontvangt u een offerte via Volgjewoning. Deze is voorzien van een deugdelijke omschrijving en een leesbare plattegrond. U verleent opdracht door de offerte ondertekend aan ons te retourneren voor de gestelde deadline. Daarna ontvangt u de definitieve opdrachtbevestiging.

### **Opdrachtbevestiging**

Het is belangrijk dat u deze opdrachtbevestiging(en) goed controleert of deze overeenkomt met de opties die u gekozen heeft. Zorg dat alle gewenste opties in de opdrachtbevestiging en tekening zijn opgenomen. De bestelling en uitvoering van uw wensen worden namelijk conform deze opdrachtbevestiging met bijbehorende tekening uitgevoerd. Indien er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de opdrachtbevestiging en de bijbehorende tekening(en), dan prevaleert de opdrachtbevestiging.

### **Deadlines behorende bij de opties/wijzigingen aan uw woning**

Veel van uw keuzes moet u al in een vroeg stadium van het bouwproces bekend maken. Zelfs al voor de eerste spade de grond in gaat. Dit heeft te maken met de voorbereidingen van deze werkzaamheden en de levertijden voor materialen en geprefabriceerde elementen.

De deadlines staan op [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl) per onderdeel aangegeven met een sluitingsdatum.

Uw keuzes moet u voor de sluitingsdatum voor het betreffende onderdeel kenbaar maken.

Dit betekent eveneens dat wijzigingen na sluitingsdatum niet meer mogelijk zijn.

### **Facturatie meer-/minderwerken (kopers keuzes)**

Na het akkoord geven op uw meer-/minderwerk wensen, ontvangt u de opdracht bevestiging en de daaruit voortvloeiende facturen, die u dient te voldoen.

Deze meer-/minderwerken worden gefactureerd in twee termijnen, 25% bij opdracht en 75% voor oplevering. Dit conform de geldende regelingen van Woningborg.

Het totaalbedrag van het meer-/minderwerk dient ten alle tijden te zijn betaald voor de oplevering van de woning.

### **Correspondentie**

Indien u tussentijds verhuist, een ander e-mailadres of een ander telefoonnummer krijgt is het noodzakelijk dat u uw nieuwe gegevens doorgeeft, zodat wij u altijd kunnen bereiken.

### **Voorwaarden met betrekking tot koperkeuzes**

Van Santvoort Bouw kan een verzoek tot wijziging van de hand wijzen, indien naar zijn oordeel:

- de wijziging(en) in strijd is (zijn) met vergunningen, ontheffingen en overige beschikkingen, die voor de opzet en de uitvoering van het werk volgens het bestek vereist zijn;
- de wijziging(en) strijdig is (zijn) met de normen waaraan het te maken werk moet voldoen;
- de wijziging(en) leidt (leiden) tot een wijziging van de hoofdopzet van technische installaties in het werk (kleine wijzigingen en/of geringe aanpassingen moeten, met in achtname van het hiervoor gestelde, mogelijk zijn).
- de wijziging strijdig is met de hoofdopzet van het plan en/of de architectuur wordt aangetast;
- het stadium van de bouw zo ver gevorderd is, waarbij de gevraagde wijziging ongewenst wordt geacht c.q. de wijziging zou kunnen leiden tot vertraging van het bouwproces;

### **Algemene aandachtspunten:**

- Behoudens de mogelijkheden uit de kopers optiekeuzelijst zijn gevelwijzigingen niet toegestaan. De woning die u gekocht heeft is namelijk een gemeentelijk monument en hierdoor zijn wijzigingen aan de buitenzijde van het gebouw niet toegestaan.
- Gevraagde wijzigingen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften zoals bouwbesluit, Woningborg e.d. en worden hierop getoetst;
- Afhandeling van kopers wensen vindt plaats op volgorde van bouwrouting;
- In alle offertes dienen gemaakte afspraken helder te zijn vermeld;
- Bij aanvragen van uw kopers wensen moet u, indien van toepassing, een tekening met maatvoering bijvoegen, waarop alle relevante zaken staan weergegeven. Denk daarbij ook aan hoogtes van bijv. extra wandcontactdozen, tegel strips, wandlichtpunten e.d.

- Uw gewenste indeling van ruimtes dient functioneel te zijn ingericht en voorzien van maatvoering. Voorbeelden hiervan zijn voldoende sta-ruimte voor wastafels, toiletten e.d., schakelaars elektra op bereikbare plaatsen, radiatoren met een juiste positionering;
- Het verplaatsen van de standaard aanwezige ventilatieventielen in de woning is niet mogelijk;
- Het is niet mogelijk om schilderwerk aan binnen- en buitenzijde van de buitenkozijnen van de woningen laten vervallen. Dit is namelijk in strijd met de te verstrekken garanties;
- Het is niet mogelijk de centrale verwarmingsinstallatie (of delen hiervan) te laten vervallen;
- Het wijzigingen van het leidingwerk van- en naar afzuigventielen WTW ventilatie is niet toegestaan. Deze leidingwerken prevaleren ten allen tijde boven kopers wensen. Dit in verband met de complexiteit van dit ventilatiesysteem.

## **PROCEDURES KEUKEN, SANITAIR EN TEGELS**

Voor dit project heeft van Santvoort Bouw projectshowrooms aangesteld voor de optionele keuken, het basis sanitair en het basis tegelwerk.

In deze projectshowrooms kunt u de opstelling van de optionele keuken & het basis tegelwerk bekijken en desgewenst naar uw wensen aanpassen.

Voor het kiezen van het sanitair is gekozen voor een online showroom (UHUW).

In deze (digitale) showrooms heeft u eveneens de mogelijkheid om andere materialen te kiezen dan de basis. Wanneer u alternatieve keuzes wenst, dan volgt er een verrekening met de basis afwerking.

Wij adviseren u contact op te nemen met de keuken- en tegelwerk projectshowroom om een afspraak te maken. Zij reserveren dan een moment voor u, waarbij u deskundige begeleiding kunt verwachten. Gaat u zonder afspraak naar deze showrooms, dan bestaat de mogelijkheid dat er geen adviseur beschikbaar is.

Voor het kiezen van uw sanitair ontvangt u van UHUW een mail met de inloggegevens.

Gezien de volgorde van afwerking van uw woning is het raadzaam om eerst de gewenste keuken en het sanitair te kiezen, voordat u tegelwerk uitzoekt. Deze keuzevolgorde zorgt voor een juiste uitwerking van uw wensen.

### **Keuken**

Voor de keuken is geen stelpost opgenomen. Wel is per woningtype een keuken uitgewerkt door Nuva Keukens om u alvast een indruk te geven van een keukenopstelling welke mogelijk is in uw woning met de daarbij behorende prijs. Uiteraard is dit slechts 1 van de vele mogelijkheden en daarom gaat Nuva Keukens graag met u in gesprek over uw wensen.

Nuva Keukens is gekozen als projectshowroom voor dit project en zij kunnen u dan ook alles vertellen over de mogelijkheden voor dit project.

Wanneer u een keuken koopt bij de projectshowroom bestaat de mogelijkheid om de door uw gewenste keuken al voor de oplevering van de woning te laten plaatsen. Uiteraard kan de keukenleverancier ook op uw verzoek de keuken ná oplevering plaatsen. Hiervoor maakt Van Santvoort dan met u aanvullende afspraken. Op de keukens zijn de garanties van Woningborg van toepassing.

Als uw keuken in opdracht is gegeven aan de projectshowroom zal door hen een installatietekening gemaakt worden die is gebaseerd op de door u uitgezochte keuken met apparatuur. De meerwerkkosten voor het aanpassen/verplaatsen én de eventuele extra installatietechnische aansluitpunten en bouwkundige werkzaamheden worden aan u door de kopersbegeleidster geoffreerd en door Van Santvoort Bouw aan u gefactureerd. De standaard keuken aansluitpunten kunt u vinden op de technische installatie tekening van de keukens.

### **Casco Keuken**

Indien u niet slaagt bij de projectshowroom, bent u vrij om elders een keuken te kopen en deze ná oplevering in uw woning te (laten) plaatsen. U kunt deze keuze bij Van Santvoort Bouw kenbaar maken. Het leidingwerk wordt dan op de standaard plaats afgedopt opgeleverd.

Wanneer u een goed gemaatvoerde technische installatietekening heeft van uw eigen keukenleverancier, kunt u Van Santvoort Bouw verzoeken om middels het meer- en minderwerktraject het leidingwerk voor oplevering te verplaatsen. Hiervoor zullen, buiten de extra installatiekosten voor het verplaatsen van en/of extra leidingwerk, eenmalig coördinatie kosten van € 350,- incl. BTW bij u in rekening worden gebracht.

Daarbij willen wij u erop attenderen dat wij alleen tijdige (voor de sluitingsdatum) en goed uitgewerkte technische keukentekeningen kunnen verwerken. Op deze tekeningen moet het benodigde leidingwerk (elektra + w-installaties) duidelijk staan aangegeven en de tekeningen dienen te zijn voorzien van maatvoering (hoogte + breedte).

Wij attenderen u erop dat voor oplevering van uw woning geen werkzaamheden door derden mogen plaatsvinden. Dit betekent dat, wanneer u de keuken elders koopt, u de keuken pas kunt afroepen c.q. bestellen nadat u de definitieve opleveringsdatum op schrift heeft ontvangen. Het inmeten van de keuken kunt u in samenspraak met ons organiseren op een kijkdag.

### **Aandachtspunten voor het uitzoeken van uw keuken**

- Elektrische apparaten met een groot verwarmingselement zoals een vaatwasser, (combi) oven, combimagnetron, stoomoven, boiler, kokend waterkraan, koffiencentraal, enz. zullen aangesloten moeten worden op een aparte groep in de meterkast. Afhankelijk van de kookplaat (bijvoorbeeld elektrische- of inductiekookplaat) kan een 2-fase of 3-fase aansluiting nodig zijn;
- Bij keuze van dergelijke, bovengenoemde, apparaten zal u rekening moeten houden met extra installatiekosten voor het uitbreiden van de elektrische installatie;
- Vergeet niet om de wandcontactdozen voor algemeen gebruik (koffiezetapparaat, mixer, waterkoker, enz.) te bespreken en op te laten nemen op uw installatietekening;
- 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. Een recirculatiekap of kookplaat met recirculatieafzuiging is geschikt voor uw woning, de verkoper van uw keuken zal u hierin goed kunnen adviseren;

### Sanitair

Tevens wordt uw woning voorzien van basis sanitair, welke in de digitale showroom van UHUW is te zien. Via nader te ontvangen gegevens kunt u persoonlijk inloggen in deze showroom. Mocht het basis sanitair niet geheel aan uw wensen voldoen, dan heeft u in deze online showroom tal van andere keuzemogelijkheden. Voor deze showroom gelden ook kortingsafspraken, die reeds verwerkt zijn in de getoonde prijzen.

Het is installatietechnisch niet mogelijk om de sanitair opstelling te wijzigen bij dit project. De locaties van de diverse sanitaire toestellen staan dan ook vast. Het laten vervallen van sanitaire onderdelen is om garantie technische redenen niet mogelijk.

### Tegelwerk

Uw woning wordt voorzien van basis tegelwerk. Bij de projectshowroom (Brabant Tegels) kunt u dit tegelwerk bekijken en eveneens kiezen voor alternatieven, mocht de basis niet voldoen aan uw wensen. Brabant Tegels voorziet u dan van een offerte waarin het basis tegelwerk wordt verrekend. In onderstaande tabel treft u de verrekenprijzen voor het tegelwerk aan per woning.

Het laten vervallen van het wand- en/of vloertegelwerk in de badkamer en het toilet is om garantie technische redenen niet mogelijk.

woning	Verrekenprijs basis tegelwerk incl. 21% BTW (bij alternatieve keuze in projectshowroom)
A	€ 3.170,--
B	€ 2.904,--
C	€ 2.571,--
D	€ 2.148,--
E	€ 2.922,--
F	€ 2.626,--
G	€ 2.595,--
H	€ 3.140,--

Op de catalogusprijs van het door u in de projectshowroom gekozen tegelwerk ontvangt u korting. (\*met uitzondering van het basis tegelwerk).

De verrekenprijs is inclusief montage en voorbereidende werkzaamheden.

### Extra arbeid en werkzaamheden keuken, sanitair en tegelwerken

De desbetreffende projectshowroom van de keuken, het sanitair & tegelwerk maakt een specificatie van uw keuzes (al dan niet anders dan de basis). Deze specificatie dient u te controleren op de door gekozen zaken, alsmede de gemaakte afspraken. Hierbij kunt u denken aan o.a. stand- of liggend aanbrengen van tegels, hoogtes van tegel strips, etc.

Vervolgens versturen wij u de definitieve specificatie, aangevuld met de kosten van de eventuele extra werkzaamheden en handelings- en administratiekosten ten gevolge van uw keuze.



Bij kosten voor extra werkzaamheden moet u bijvoorbeeld denken aan: aanbrengen van sier strippen, verwerken van tegels in een bepaald patroon, extra leidingwerk en extra of verplaatste elektra-aansluitingen. Ook de extra arbeid, welke voortkomt uit uw keuze behoort hiertoe. U moet hierbij denken aan; extra benodigde tijd ten gevolge van tegelformaat, montage-tijd badmeubels, douchedeuren, keukenonderdelen etc.

De offertes voor het tegelwerk, sanitair en eventueel keuken zijn dus opgesplitst in materiaal (showroomspecificatie) en eventueel extra arbeid (aanpassingen installaties, bouwkundige voorzieningen, extra montage e.d.). Hieronder is, ter verduidelijking, een berekeningsvoorbeeld opgenomen waarin bovenstaande is verwerkt.

### **Rekenvoorbeeld Sanitair:**

Gekozen sanitair conform specificatie nr. \_\_\_\_

Firma **Sankomij (UHUW)** d.d. \_\_\_\_\_

Consumentenprijs, incl. 21% BTW		€	5.000,00
Korting (per productgroep verschillend)	-/-	€	500,00
Vervallen basis sanitair incl. 21% BTW	-/-	€	1.503,00
Netto meerkosten aankoop sanitair incl. 21% BTW		€	2.997,00
Meerkosten t.g.v. extra installatietechnische en/of bouwkundige werkzaamheden incl. 21% BTW		€	350,00
Aannemersprovisie: 10% over meerkosten tot maximaal € 600,--		€	334,70
<b>Meerprijs t.o.v. basis incl. 21% BTW</b>		<b>€</b>	<b>3.681,70</b>

### **Rekenvoorbeeld Tegelwerk:**

Gekozen tegelwerken (aankoop) conform specificatie nr. \_\_\_\_

firma **Brabant Tegels** d.d. \_\_\_\_\_

Consumentenprijs, incl. 21% BTW		€	2.000,00
Korting 10%	-/-	€	200,00
Vervallen basis tegelwerk incl. 21% BTW	-/-	€	765,00
Netto meerkosten aankoop tegelwerk incl. 21% BTW		€	1.035,00
Meerkosten t.g.v. extra arbeid, hulpmaterialen etc. incl. 21% BTW		€	200,00
Aannemersprovisie: 10% over meerkosten tot maximaal € 600,--		€	123,50
<b>Meerprijs t.o.v. basis incl. 21% BTW</b>		<b>€</b>	<b>1.358,50</b>

***De vernoemde bedragen in dit rekenvoorbeeld zijn fictief. Hier kunt u dan ook geen rechten aan ontleen.***

## Overzicht project showrooms:

### Keuken showroom:

Voor het bezichtigen van de optionele keuken en het maken van een andere keuze kunt u een afspraak maken met:

Nuva keukens Aphroditestraat 2 5047 TW Tilburg Telefoon: 013 – 578 44 44	<u>Openingstijden:</u> Ma t/m woe Van 09.00 tot 18.00 uur Donderdag Van 09.00 tot 21.00 uur Vrijdag Van 09.00 tot 18.00 uur Zaterdag Van 10.00 tot 17.00 uur Zondag gesloten
--	---

### Sanitair showroom:

Voor het bezichtigen van het basis sanitair en het maken van een andere keuze kunt u terecht in de digitale showroom van 'Uw Huis Uw Wensen'. U ontvangt via hen t.z.t. de hiervoor benodigde inloggegevens.

### Tegel showroom:

Voor het bezichtigen van de basis tegelwerken en het maken van een andere keuze kunt u een afspraak maken met:

Brabant BV Croy 34 5653 LD Eindhoven Telefoon 040 – 252 05 84	<u>Openingstijden:</u> Ma t/m vrij Van 13.00 tot 17.30 uur Zaterdag Van 10.00 tot 16.00 uur Zondag gesloten
--	--

### De procedure is als volgt:

- u maakt uw keuze kenbaar aan een of meer van de bovengenoemde bedrijven;
- een kopie van uw keuze wordt aan Van Santvoort Bouw verzonden;
- Van Santvoort Bouw inventariseert uw wensen en bepaald, indien nodig, de extra arbeid-, installatie- en bouwkundige kosten;
- Van Santvoort Bouw biedt u uw keuze aan door middel van een gespecificeerde offerte;
- u controleert de offerte van Van Santvoort Bouw of de gekozen en juiste materialen vermeldt staan en of de met u gemaakte afspraken opgenomen zijn;
- als de offerte uw goedkeuring heeft, bevestigt u dit door deze te ondertekenen op Volgjewoning;
- u ontvangt daarna van Van Santvoort Bouw een opdrachtbevestiging van de gekozen wijzigingen;
- betalingen geschieden conform de geldende regelingen van Woningborg en worden door Van Santvoort Bouw gefactureerd.