

# VIJVERPARK

Procedure koperskeuze  
31 koopwoningen Vijverpark  
Blok 02-03-04 te Haarlem



## Inhoudsopgave

---

1.	Algemene toelichting .....	3
1.1	Start keuzetraject opties .....	3
1.2	Stappenplan na ondertekening aannemingsovereenkomst .....	4
1.3	Kosten en betaling van uw wensen .....	5
1.4	Garantiefonds SWK.....	5
1.5	Alternatieven .....	5
1.6	Wijzigingen na oplevering .....	5
2.	Showroomprocedure .....	6
2.1	Keuken.....	6
2.2	Sanitair en tegelwerk.....	7
2.3	Algemene richtlijnen voor keuken, sanitair en tegelwerk.....	7
3.	Er is veel mogelijk, maar helaas niet alles.....	8

## 1. Algemene toelichting

---

Binnen het project 31 koopwoningen Vijverpark blok 02-03-04 te Haarlem verzorgt Slokker Bouwgroep de kopersbegeleiding. Uw kopersbegeleider zal zorgdragen voor:

- Het begeleiden van uw persoonlijke wensen op basis van de koperskeuzelijst;
- Het beantwoorden van uw specifieke vragen van bouwtechnische aard;
- Het verzamelen en vastleggen van de keuzes die door u worden opgegeven;
- De door u opgegeven keuzes geschikt maken voor uitvoering;
- Het beantwoorden van eventuele vragen of opmerkingen gedurende de uitvoeringsperiode;

De verkooptekeningen die u ontvangt bij de aankoop van de woning laten een bepaalde indeling zien, maar waarschijnlijk heeft u zelf al ideeën hoe u uw woning wilt indelen. Slokker Bouwgroep geeft in de optielijst uitgebreide mogelijkheden om uw woning naar eigen wens in te richten of af te laten werken.

Het verwezenlijken van alle koperswensen in een nieuwbouwproject is een bewerkelijk proces waarin goede afspraken belangrijk zijn. Het kan zijn dat u wat later in het traject de woning heeft aangekocht. Het kan zijn dat, in verband met de huidige stand van de bouw, niet alle opties nog gekozen kunnen worden. Vraag uw kopersbegeleider naar de mogelijkheden.

### Huisinfo.nl

Binnen het project Vijverpark Haarlem werkt Slokker Bouwgroep met Huisinfo.nl. Dit is een online platform waarbij per bouwnummer een persoonlijk woondossier wordt aangemaakt. Hierin staan belangrijke stukken zoals de digitale optielijst, opdrachtbevestigingen en tekeningen. Verder wordt hierop ook de voortgang van de bouw gemeld en de nieuwsbrieven en andere documenten zullen hierop worden geplaatst. Alle communicatie tussen u en de kopersbegeleider zal via Huisinfo.nl plaats vinden. Uiteraard kunt u ook ten alle tijden telefonisch contact met uw kopersbegeleider opnemen.

### 1.1 Start keuzetraject opties

Om uw woning zoveel mogelijk naar uw wens te maken, bieden wij u de mogelijkheid uw woning naar wens aan te passen middels de opties in de uitgebreide optielijst.

**Grote bouwkundige opties:** Uitbouw, dakkapel, gevelwijzigingen etc.

Sluitingsdatum GBO: **Opties worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst tot uiterlijk 03-01-2022**

**Ruwbouw:** alle wijzigingen in de installaties, indelingswijzigingen, binnenwanden & keuze in keuken en sanitair.

Sluitingsdatum ruwbouw: **28-02-2022**

**Afbouw:** alle wijzigingen in tegelwerk, trappen en spuitwerk.

Sluitingsdatum afbouw: **30-05-2022**

Om een woning te kunnen realiseren met koperswensen is extra coördinatie, aansturing en afstemming nodig. Voordat de bouw van start gaat worden alle woningen tot in detail uitgewerkt en uitgetekend, niet alleen door de architect en de constructeur, maar ook door alle onderaannemers. Wijzigingen tijdens het bouwproces, waaronder ook het realiseren van wensen, moeten apart geregistreerd, geadministreerd en uitgewerkt worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat er sluitdata worden vastgesteld voor het kopers meer- en minderwerk. Sluitdata zijn definitief en van deze data kan niet worden afgeweken.

Op de genoemde sluitdatum dienen uw woonwensen definitief bekend te zijn bij ons. Dit geldt zowel voor uw definitieve keuze in sanitair, tegelwerk, keuken en andere wensen. Deze opdrachten dienen vóór de sluitingsdatum, ondertekend door u als koper, door uw kopersbegeleider te zijn ontvangen.

Wij willen u erop attenderen dat u zelf verantwoordelijk bent voor het in de gaten houden van de sluitdata. Indien Slokker Bouwgroep BV op de genoemde sluitdata geen bericht van u heeft ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen wijzigingen voor oplevering wenst te realiseren. De door u gekochte woning wordt dan standaard opgeleverd.

Het is voor ons niet mogelijk om wijzigingen die na de betreffende sluitingsdatum aan ons kenbaar worden gemaakt, nog in behandeling te nemen. Wij rekenen hiervoor op uw begrip.

Het kan zijn dat u de woning heeft gekocht vlak voor of net na de sluitingsdatum. Uw kopersbegeleider zal dan in overleg gaan met het uitvoeringsteam om te onderzoeken welke wensen nog mogelijk zijn.

## 1.2 Stappenplan na ondertekening aannemingsovereenkomst

Zodra u de woning heeft aangekocht, zal uw kopersbegeleider contact met u opnemen voor het maken van een afspraak.

Tijdens dit gesprek wordt u geïnformeerd over het project, de keuzelijst en het verloop van het project;

- Van uw kopersbegeleider ontvangt u de gegevens van de keukenshowroom en de mogelijkheden wat betreft uw keuze van sanitair en tegelwerk;
- Uitsluitend de wijzigingen die staan vermeld op de kopersoptielijst worden tijdens het bouwproces uitgevoerd, mondelinge afspraken worden niet uitgevoerd;
- Aanpassingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en/of de bouwvergunning zijn niet mogelijk;
- Aanpassingen die in strijd zijn met de geldende voorschriften van overheden en/of nutsbedrijven, het Bouwbesluit, SWK en de te volgen bouwsystematiek zijn niet mogelijk;
- Het esthetische concept van de woning kan niet worden gewijzigd;
- De technische installatie in de woning kan niet worden gewijzigd, mits dit een onderdeel van een optie is. Wel kan in een aantal gevallen een uitbreiding plaatsvinden, uitsluitend na goedkeuring van de desbetreffende installateur(s);
- De positie van de meterkast, de leidingschachten, warmtepomp, afzuig- en inblaasventielen van de mechanische ventilatie en de sparingen t.b.v. de trappen kunnen niet worden gewijzigd;
- De ondertekende keuzelijst inclusief tekeningen en offertes van showrooms dienen uiterlijk op de sluitingsdatum in het bezit van de aannemer te zijn;

Binnen twee tot vier weken na sluitingsdatum ontvangt u een opdrachtbevestiging inclusief tekeningen van uw kopersbegeleider, vanaf dit moment liggen de door u gemaakte keuzes vast en kunnen niet meer worden gewijzigd. U dient de opdrachtbevestiging te controleren en uiterlijk 7 dagen na de datum op de bevestiging ondertekend te retourneren. Op basis van de opdrachtbevestiging geven wij aan de verschillende betrokken partijen opdracht tot uitvoering van uw koperskeuze.

*Graag willen wij u erop attenderen dat u als koper te allen tijde verantwoordelijk bent voor de volledigheid van de opties in de opdrachtbevestiging en juiste posities op tekeningen. Als de bevestiging niet overeenkomt met de door u akkoord bevonden gegevens, verzoeken wij u via het portaal contact op te nemen met uw kopersbegeleider.*

### 1.3 Kosten en betaling van uw wensen

Alles wat binnen een bouwproces afwijkt van de standaard uitvoering, zoals uw wensen, zorgt voor extra kosten en benodigde bouwtijd. De kosten voor de te kiezen wijzigingen zijn gebaseerd op individuele verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering daarvan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze kosten. De offerte die u van uw kopersbegeleider of de keukenshowroom ontvangt is zoveel mogelijk per onderdeel uitgesplitst. Meer inzicht in de opbouw van deze offertes wordt niet gegeven. Onderhandelingen over kortingen worden niet gedaan.

Na opdrachtverstrekking voor het betreffende meerwerk ontvangt u van ons een factuur voor de desbetreffende meer- en minderwerk. Volgens de bepalingen van SWK gelden de volgende betaaltermijnen:

- 25% van het totale meerwerk is door de verkrijger verschuldigd bij opdracht;
- 75% van het totale meerwerk is door de verkrijger verschuldigd voor de oplevering van de woning.

De betaling van de keukeninrichting vindt rechtstreeks plaats via de keukenleverancier conform de voorwaarden van de keukenleverancier. De keuken wordt als enige onderdeel in de woning **na** de oplevering aangebracht, zodat u de keukenplint kan afstemmen op de afwerkvloer die u toepast, de wanden nog kan afwerken en tevens om beschadigingen te voorkomen.

In geval van een retourbedrag (minderwerk) omdraaan de streep, zal dit bedrag worden verrekend met de laatste bouwtermijn. Het eventuele retour te ontvangen bedrag zal in basis niet apart worden overgemaakt.

De genoemde bedragen in de keuzelijst zijn geldig tot de sluitingsdata en inclusief 21% BTW. Wanneer het BTW percentage tijdens de bouw wijzigt, berekent Slokker Bouwgroep deze wijziging aan u door.

### 1.4 Garantiefonds SWK

Alleen de werkzaamheden die door en onder verantwoordelijkheid van de aannemer Slokker Bouwgroep vóór de oplevering zijn uitgevoerd, vallen binnen de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Werkzaamheden door u of door derden zijn niet toegestaan tijdens de bouw van uw woning. Pas na oplevering kunt u zelf of door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning. Houd er dan rekening mee dat deze wijzigingen niet vallen onder de Garantieregeling van SWK en dat de wijzigingen moeten voldoen aan de gestelde wettelijke voorschriften, de omgevingsvergunning alsmede de technische eisen en normen van het Bouwbesluit.

### 1.5 Alternatieven

De keuzepakketten die u terugvindt in de optielijst zijn opgesteld aan de hand van gegevens die Slokker Bouwgroep van onderaannemers en leveranciers heeft ontvangen. In de loop van het bouwproces kan het gebeuren dat een fabrikant een product uit de handel neemt omdat bijvoorbeeld een nieuwe lijn in productie wordt genomen. In voorkomende gevallen wordt een alternatief aangeboden van gelijkwaardige kwaliteit. De aannemer kan hiervoor niet door de koper aansprakelijk worden gesteld.

### 1.6 Wijzigingen na oplevering

Wij raden u ten strengste af om zelf, dan wel door een externe partij, constructief of installatietechnische wijzigingen aan uw woning te laten aanbrengen. Indien dit wel geschiede, kan dat invloed hebben op de garantietermijn dan wel leiden tot volledig vervallen van de garantie op onderdelen van uw woning.

## 2. Showroomprocedure

---

Uw woning wordt standaard voorzien van sanitair en tegelwerk conform de Technische Omschrijving. De positie van de standaard keukenopstelling en locatie van het standaard sanitair zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Bij de plaatsbepaling is onder andere rekening gehouden met de constructieve mogelijkheden en de geldende normen en voorschriften.

### 2.1 Keuken

In de VON-prijs van de woningen is geen keuken opgenomen. Wij willen u echter wel de mogelijkheid bieden om bij de woning een keuken aan te kopen. Hiervoor kunt u terecht bij Eigenhuis Keukens in Hoofddorp.

Om u een indruk te geven wat er mogelijk is voor welk budget, heeft Eigenhuis Keukens in de verkoopdocumentatie een complete basiskeuken aangeboden die in uw woning en op de standaard installaties is aan te sluiten. Binnen deze keuken en bijbehorend budget is het mogelijk een keuze te maken uit verschillende kleuren frontjes en bladen (kosteloos) en kan de keuken ge-upgrade worden naar “grijsloos” of een upgrade van de apparatuur. Deze keuken is tevens vanaf heden in de showroom van Eigenhuis Keukens Hoofddorp te aanschouwen. Uiteraard is het mogelijk ook een keuken op maat samen te stellen met uw adviseur van Eigenhuis Keukens.

Zoals hierboven aangegeven hebben wij een standaard opstelling voor de keuken ingetekend in de verkooptekening. De exacte posities van de installaties vindt u op de nultekening die u ontvangt van uw kopersbegeleider. De opstelling van de basiskeuken is bepaald met de projectshowroom Eigenhuis Keukens, aan de hand van de wensen uit de markt. Indien u bij Eigenhuis Keukens een andere keuken wenst dan de basiskeuken, is het mogelijk het leidingwerk tegen meerprijs in de bouw te laten verplaatsen. Voor installatiewijzigingen die betrekking hebben op elektra en loodgieterswerk, maakt Eigenhuis Keukens separaat een offerte, die vervolgens via Slokker in de meer- en minderwerklijst wordt verwerkt. De coördinatie hiervan verloopt via Eigenhuis Keukens naar Slokker, u heeft hier geen omkijken naar.

Is de basiskeuken(opstelling) niet naar wens of komt u bij Eigenhuis Keukens niet uw gewenste keuken tegen, dan bestaat de mogelijkheid de keukenruimte zonder een keuken (standaard) op te leveren. Het standaard leidingwerk kan tegen meerprijs worden verplaatst. Hiervoor dient u een duidelijke tekening (wandaanzicht en plattegronden) aan te leveren van uw eigen keukenleverancier. Voor installatiewijzigingen die betrekking hebben op elektra en loodgieterswerk, maakt Slokker separaat een offerte, die vervolgens in de meer- en minderwerklijst wordt verwerkt. Tevens brengt Slokker € 275,00 coördinatievergoeding in rekening voor het verwerken van de installatietekening van derden.

Slokker houdt Eigenhuis Keukens op de hoogte van de geplande oplevering van de woningen. Zodra wij de oplevering naderen, wordt Eigenhuis Keukens hierover geïnformeerd, zodat zij tijdig de keuken kunnen bestellen en vervolgens met u een afspraak kunnen maken voor de plaatsing ervan, na de oplevering.

### Aandachtspunt bij keuze afzuigkap

In de woning wordt de afzuiging in de keuken geregeld via het WtW-systeem. In het plafond van de keukenruimte vindt u een afzuigventiel. Afzuiging boven het kooktoestel is mogelijk door gebruik te maken van een recirculatiekap. Het is niet mogelijk om een met motor aangedreven afzuigkap in de keuken aan te brengen op de afvoer van de mechanische ventilatie noch met een afvoer naar buiten.

**Showroom keuken**

Eigenhuis Keukens  
IJweg 987  
2133 ME Hoofddorp  
T 023 555 5400

**2.2 Sanitair en tegelwerk**

Standaard wordt uw badkamer en toiletruimte afgewerkt met tegelwerk en sanitair. Voor de keuze in sanitair en tegelwerk wordt u t.z.t. uitgenodigd door de geselecteerde showrooms om uw badkamer en toiletruimte naar eigen smaak in te richten.

**Sanitairshowroom**

Nader te bepalen

**Tegelwerk**

Rijvo Interieur  
Volume 6  
1446 WJ Purmerend  
T (0299) 451 600

**2.3 Algemene richtlijnen voor keuken, sanitair en tegelwerk**

Een aantal richtlijnen zijn zowel voor de keukenprocedure als voor de procedure rondom keuze sanitair en tegelwerk van toepassing. Mocht u zelf onderaannemers/leveranciers in dienst willen nemen dan zullen de desbetreffende werkzaamheden na de oplevering moeten geschieden. Houd er daarbij rekening mee dat van ieder onderdeel waar deze onderaannemer aan werkt het SWK-garantie en eventuele overige garanties vervallen.

### 3. Er is veel mogelijk, maar helaas niet alles

---

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders wensen rekening te houden, is het helaas niet mogelijk alles te honoreren. Wij hebben voor u een uitgebreide optielijst samengesteld, waarmee u uw woning naar wens kan inrichten. Vanwege het projectmatig realiseren van het woonblok, is helaas niet alles mogelijk. Een aantal zaken willen wij voor de helderheid expliciet uitsluiten.

De volgende werkzaamheden kunnen wij helaas niet doorvoeren:

#### Bouwkundig:

- Het wijzigen van de gevel/kozijnen en deuren aan de buitenzijde van uw woning, dan wel het wijzigen van hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen.
- Het laten vervallen van alle binnendeuren en of binnendeurkozijnen.
- Wijzigingen die niet voldoen aan de technische eisen en normen van het Bouwbesluit.

#### Installaties:

- Het laten vervallen van de radiator in de badkamer.
- Spotverlichting toe te passen in betonplafonds, u kunt eventueel na oplevering een verlaagd plafond toepassen met spots.
- Het vervallen of wegwerken van centraaldozen en/of plafondlichtpunten.
- Het verplaatsen van de meterkast, schachten of trappen.
- Het verplaatsen van de ventilatie-installatie.
- Het verplaatsen van de afzuigpunten van het ventilatiesysteem.

#### Keuken, sanitair en tegelwerk:

- Het casco opleveren of los leveren van tegels en/of sanitair bij/ na oplevering, met uitzondering van de optie "wastafelcombinatie vervallen" in de optielijst.
- Het plaatsen van een gemotoriseerde afzuigkap aangesloten op de MV (i.v.m. ontregeling van het systeem) of met afvoer naar buiten (door de gevel).

#### Overig:

- Werkzaamheden door derden vóór de oplevering van de woning.
- Individuele wensen buiten de optielijst kunnen niet worden gehonoreerd.

Wij dienen uw woning te realiseren conform diverse regelgevingen zoals het Bouwbesluit, eisen vanuit SWK en de overheid. Deze eisen kunnen ervoor zorgen dat er beperkingen zijn bij het doorvoeren van individuele woonwensen in uw woning. Daarbij moet u vooral denken aan de afmetingen van ruimten en de deurbreedten, maar ook aan de eisen die worden gesteld aan vluchtwegen, ventilatie en daglicht.