



Toelichting woonwensen

De Heikant Gennep

De Hoven - Fase 1b

- 17 rijwoningen (bnr's 34 t/m 40, 51 t/m 55, 61 t/m 65)
- 10 levensloopbestendige rijwoningen (bnr's 41 t/m 50)

VB Groep



Van Heur
Bouw & Onderhoud

Inhoudsopgave

1.	Wooncoach	4
2.	Woonwensen	5
	Deadlines	5
	Woonwensenlijst	5
	Individuele wensen	5
	Opdrachtbevestiging en meterkastlijst	6
3.	Keuzemogelijkheden afwerking woning	7
	Keuken	7
	Sanitaire ruimten	8
	Deuren	8
4.	Algemene regelgeving	9
	Randvoorwaarden woonwensen	9
5.	Tot slot	11

11-05-2026 • Kenmerk HR22008

Niets van dit rapport en/of toegevoegde bijlagen mag worden vermenigvuldigd, openbaar gemaakt en/of overhandigd aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de samensteller.





Voorwoord

Verheug jij je al op jouw nieuwe woning? Wij als Van Heur Bouw & Onderhoud gaan de woning met trots en vakmanschap voor jou bouwen.

Het project De Heikant is met zorg ontwikkeld door CRA Vastgoed. Uitgangspunt voor de realisatie van jouw woning is de verkooptekening en Verkoopinformatie en Technische Omschrijving. Deze documenten zijn opgenomen in de aan-nemingsovereenkomst en zijn onderdeel van de contractstukken.

Daarnaast heb je zelf ook inbreng over hoe jouw woning eruit komt te zien. Er zijn namelijk talloze opties waarmee wij jouw persoonlijke wensen in de woning kunnen verwerken. Hiervoor hebben we de Woonwensenlijst samengesteld. In deze lijst staan alle opties, inclusief prijsconsequenties, die we kunnen uitvoeren. Je kiest de opties waarvan je gebruik wilt maken. Heb je een woonwens die niet in de lijst staat, dan kunnen we in overleg de mogelijkheden bekijken en, indien mogelijk, een offerte hiervoor uitbrengen.

De woonwensen kun je doorgeven via ons online portaal Homectrl, binnen de hiervoor gestelde termijnen (deadlines). Hoe dit werkt, lees je verderop.

Voor de afwerking van jouw woning zijn professionele bouwpartners en showrooms geselecteerd. Op de verkooptekening en in de Technische Omschrijving is informatie te vinden over de standaard uitvoering en materialisatie. Indien gewenst is het mogelijk hier aanpassingen in aan te brengen. De procedures voor de woonwensen voor keuken, sanitaire ruimten en deuren staan in hoofdstuk 3 beschreven.

Algemene regelgeving en de voorwaarden voor woonwensen zijn terug te vinden in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 vragen we aandacht voor een veilig bouwproces.

We wensen je veel plezier met het koperstraject.

Met vriendelijke groet,
Van Heur Bouw & Onderhoud

1. Wooncoach

Voor vragen over de aankoop van jouw woning kun je terecht bij de makelaar. Jouw vaste aanspreekpunt tijdens de bouw en jouw contactpersoon voor vragen over woonwensen is onze wooncoach. Deze wordt tijdens de informatieavond kenbaar gemaakt. De informatieavond wordt gehouden nadat aan alle opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst is voldaan.

Onze wooncoach is dus jouw contactpersoon tijdens de gehele bouwperiode. Zij zal jou adviseren en begeleiden tijdens het koperstraject. Uiteindelijk gekozen woonwensen worden door haar verwerkt. Daarnaast zal zij regelmatig een update over de bouw delen en kun je met vragen over jouw woning bij haar terecht.

Homectrl

Na de informatieavond krijg je per email een uitnodiging voor ons online portaal Homectrl. Via dit portaal kunnen woonwensen worden doorgegeven. Ook is hier informatie over het project én jouw woning te vinden en is er een berichtenfunctie waarmee gecommuniceerd kan worden met jouw wooncoach. Zo heb je alle informatie en communicatie rondom jouw nieuwe woning overzichtelijk bij elkaar op 1 plek.

Afspraak

Het is mogelijk een persoonlijk gesprek met jouw wooncoach in te plannen. We stellen het op prijs als je de Woonwensenlijst al bestudeerd hebt voor deze afspraak, zodat je voorbereid bent.



2.

Woonwensen

In de Woonwensenlijst hebben wij een groot aantal opties uitgewerkt, waarmee je persoonlijke woonwensen door ons kunt laten realiseren.

Daarnaast kun je de sanitaire ruimten en deuren naar wens laten uitvoeren binnen de mogelijkheden in het project.

Deadlines

Veel keuzes moeten al in een vroeg stadium van het bouwproces bekend zijn. Dit heeft te maken met de levertijd van materialen en de bouwtechnische voorbereidingen. Daarom hanteren wij deadlines. Na deze deadlines is het niet meer mogelijk wijzigingen aan te brengen. Meestal zijn er verschillende deadlines voor diverse categorieën woonwensen. De deadlines zullen kenbaar gemaakt worden via Homectrl.

Woonwensenlijst

In de Woonwensenlijst staan diverse opties waarmee je je woning volgens eigen wens en smaak kunt laten bouwen. Bekijk deze zorgvuldig en maak jouw keuze. Kom je er niet uit? Stuur je vraag via Homectrl naar jouw wooncoach, bel haar of maak een afspraak.

Let op! Zelfs als je geen enkele optie op de Woonwensenlijst kiest, laat dit dan weten. Zo weten wij zeker dat dit een bewuste keuze is. Jouw woning wordt dan geheel standaard uitgevoerd conform verkooptekening en Technische Omschrijving.

Individuele wensen

Heb je een specifieke woonwens die niet in de Woonwensenlijst vermeld staat dan, kun je je wens schriftelijk indienen bij jouw wooncoach,

voorzien van een duidelijke tekening, of je kunt jouw wens tijdens een persoonlijk gesprek met haar bespreken.

Vervolgens zullen wij bekijken of de aanvraag technisch haalbaar is en in het bouwproces kan worden ingepast.

Let op! Voor het in behandeling nemen van een individuele wens worden coördinatiekosten in rekening gebracht. Indien de gewenste wijziging mogelijk is, wordt voor de realisatie hiervan apart nog een offerte opgesteld. Voor individuele wensen geldt hetzelfde als voor de Woonwensenlijst: reageer op tijd. Jouw aanvraag voor de individuele wens dient minimaal één week vóór het verstrijken van de deadline bij jouw wooncoach te zijn ingediend.

Jouw aanvraag voor een individuele wens kan worden afgewezen indien naar ons oordeel:

- de wijziging in strijd is met vergunningen, ontheffingen en overige beschikkingen, die voor de opzet en de uitvoering van het werk volgens het bestek vereist zijn;
- de wijziging strijdig is met de normen waaraan het te maken werk moet voldoen;
- de wijziging leidt tot een wijziging van de hoofdopzet van technische installaties;
- de wijziging strijdig is met de hoofdopzet van het plan en/of constructie en/of architectuur;
- het stadium van de bouw zo ver gevorderd is, dat de gevraagde wijziging ongewenst wordt geacht c.q. de wijziging zou kunnen leiden tot vertraging van het bouwproces.

Als jouw aanvraag wordt afgewezen laten wij dit zo snel mogelijk weten. Als er geen belemmerende voorwaarden zal de wooncoach de individuele wens toevoegen aan de woonwensenlijst, voorzien van een duidelijke technische omschrijving en bijbehorende prijs. Als er aanleiding voor is laten we je ook weten met hoeveel werkdagen de oplevertermijn van jouw woning wordt verlengd.

Opdrachtbevestiging

Nadat alle woonwensen bevestigd zijn, zal jouw wooncoach deze verwerken in een opdrachtbevestiging en tekening. De opdrachtbevestiging is een overzicht van gekozen opties, op de tekening zijn alle gewenste wijzigingen verwerkt.

Deze stukken worden in het dossier in Homectrl toegevoegd en dienen als uitgangspunt bij de bouw van jouw woning. Het is dus altijd belangrijk deze stukken goed te controleren.

Als alles compleet is, vragen we je de opdrachtbevestiging en tekening te ondertekenen en te retourneren. De facturering vindt plaats volgens de geldende richtlijnen van Woningborg: 25% bij opdracht en 75% vóór oplevering.



3.

Keuzemogelijkheden afwerking woning

De mogelijkheden voor de meest voorkomende aanpassingen staan in de Woonwensenlijst. In dit hoofdstuk krijg je meer informatie over de keuzes die je kunt maken voor sanitaire ruimten en deuren. Wij adviseren je, voordat je keuzes maakt, altijd eerst de betreffende showroom te bezoeken.

Na de informatieavond krijg je een uitnodiging van de door ons geselecteerde partners voor het bezoeken van de (digitale) showrooms.

Let op! Als je jouw keuzes bij de showroom kenbaar hebt gemaakt, heeft de showroom nog circa 2 tot 3 weken verwerkingstijd nodig voor het uitbrengen van een offerte. Probeer jouw keuzes dus zo snel mogelijk kenbaar te maken, zodat wij de organisatie van het werk vóór de deadline van de woonwensen kunnen afronden.

Keuken

De woningen worden niet voorzien van een keuken. Er worden uiteraard wel aansluitpunten ten behoeve van de keuken aangebracht. Op de verkooptekening is een indicatieve opstelling van de keuken weergegeven, met de betreffende aansluitpunten. De aansluitpunten voor de keuken kun je laten aanpassen en/of extra aansluitpunten op te laten nemen.

Er zijn uiteraard wel technische voorwaarden waaraan deze aanpassingen moeten voldoen, in verband met bijvoorbeeld aansluitingen voor mechanische ventilatie, riolering, water en elektra.

Koop je een keuken bij de projectleverancier zullen de verplaatsingen binnen de keukenzone eenmalig kosteloos worden verplaatst.

Voor verplaatsingen buiten de keukenzone worden wel kosten in rekening gebracht. Koop je geen keuken bij de projectleverancier, maar wil je wél het leidingwerk laten aanpassen, dan kun je dit als individueel meerwerk aanvragen bij je wooncoach van Van Heur. Voorzie je aanvraag van duidelijke gemaatvoerde installatietekeningen en houd er rekening mee dat de luchtafzuigpunten voormechanische ventilatie (MV) niet of slechts beperkt verplaatsbaar zijn.

Wanneer je kiest voor een andere keukenshowroom dan de projectleverancier, worden er altijd extra kosten berekend voor het verplaatsen van leidingwerk, ook binnen de keukenzone.

Let op! Zorg dat de wandcontactdozen voor algemeen gebruik ook op deze tekening worden aangegeven, zodat deze mee verwerkt kunnen worden.

Sanitaire ruimten

Elke woning is standaard voorzien van sanitair en tegelwerk volgens de specificaties in de Technische Omschrijving. Op de verkooptekening is de indeling van badkamer en toiletruimte weergegeven. Je kunt het sanitair en/of tegelwerk aanpassen via onze geselecteerde (digitale) projectshowroom(s). Zij zullen je in de showroom uitnodigen. Indien je zaken wenst aan te passen, ontvang je een offerte van de showroom inclusief verrekening van standaard materialen (stelpost) en kosten voor afwijkend leidingwerk en/of montagekosten. Controleer de offerte en onderteken deze bij akkoord.

Wij krijgen van de showroom een kopie van de door jou ondertekende stukken, inclusief tekeningen. Facturering hiervan wordt door ons aan jou gedaan.

Let op! In de Technische Omschrijving staan standaard producten beschreven. Bij de toepassing in jouw woning kunnen echter kleine afwijkingen in kleur en/of uitvoering optreden. Van Heur is niet verantwoordelijk voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik

van verschillende materiaalsoorten. Daarnaast moet je er rekening mee houden dat kleuren van materialen, producten en tegels voor een groot deel worden bepaald door de plek en verlichting in de showroom. In een andere omgeving of met een ander licht kunnen kleuren en materialen er anders uitzien.

Deuren

In jouw woning zijn standaard deuren volgens Technische Omschrijving voorzien. Ook hier is het mogelijk om wijzigingen aan te brengen. Onze deurenleverancier richt hiervoor een digitale deurentool. Via je woonwoach zul je meer informatie krijgen over het inloggen in deze digitale deurentool. In de digitale deurentool kun je de standaard en optionele uitvoeringen van kozijnen, deuren en beslag zien. Genoemde prijzen in de deurentool zijn inclusief de verrekening van de standaard deuren en kozijnen. Nadat je keuzes hebt gemaakt, dien je de opdracht in de module te bevestigen. Wij ontvangen dan een kopie van de opdracht en zullen voor de verwerking hiervan zorgdragen.

Algemene regelgeving

Bij het bouwen van jouw woning hebben we te maken met wet- en regelgeving. Alle woonwensen dienen te passen binnen de grenzen van projectmatige bouw, omgevingsvergunning, Bouwbesluit, installatievoorwaarden (NEN-normen), BENG-berekening en garantiebepalingen van Woningborg.

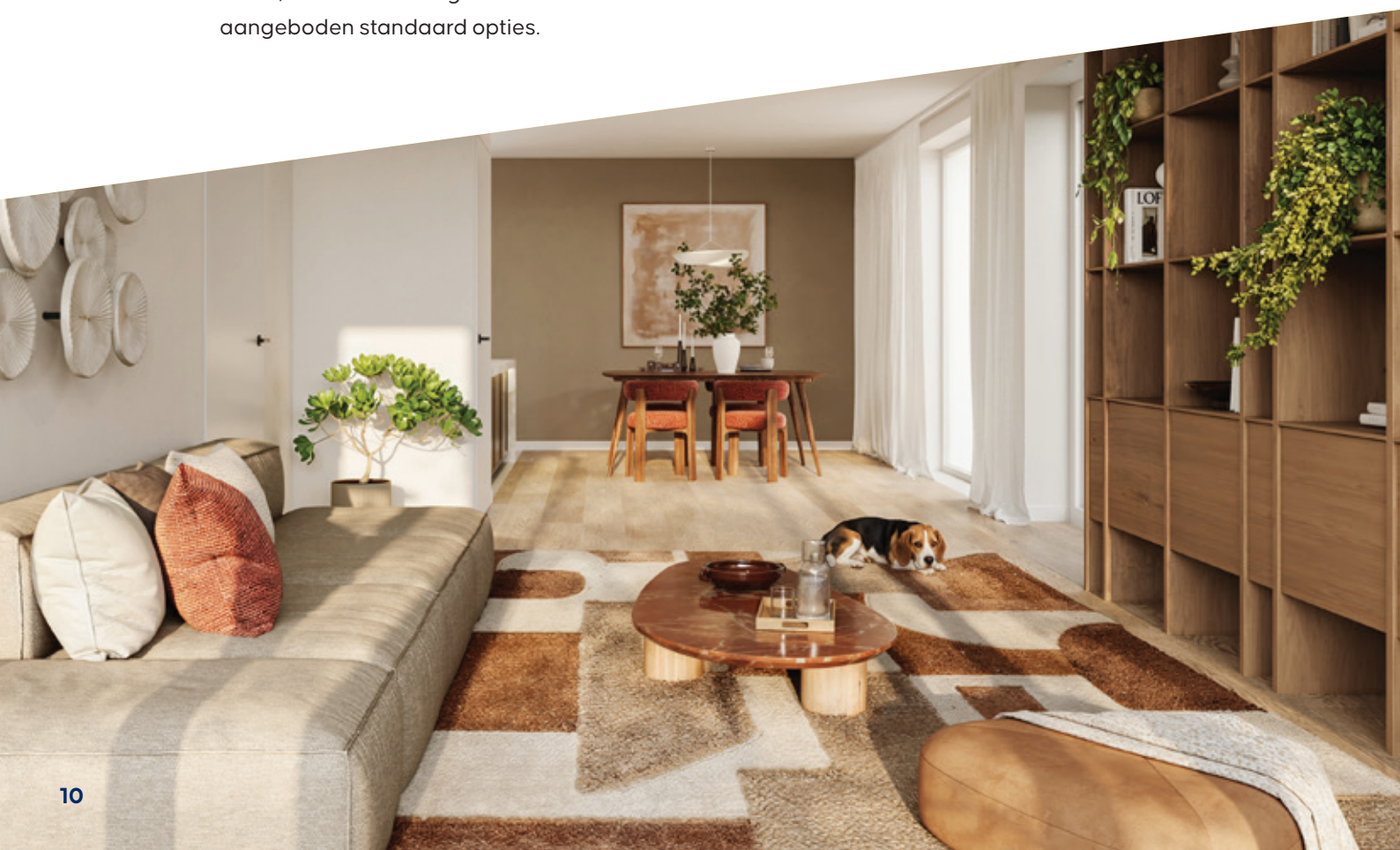
Randvoorwaarden woonwensen

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de standaard uitvoering inclusief btw. Als de overheid het btw-percentages wijzigt, wordt dit doorberekend.
- De facturering van de verschillende woonwensen wordt verzorgd door Van Heur, tenzij anders vermeld. De verrekening vindt plaats volgens de geldende richtlijnen van Woningborg.
- Bij ontbinding van de overeenkomst worden de tot dan toe in opdracht gegeven meerwerken aan jou in rekening gebracht, minderwerken worden niet verrekend.
- Mochten in deze Toelichting Woonwensen afwijkingen staan ten opzichte van de contractstukken, dan prevaleren de contractstukken.
- De Woonwensenlijst is door ons nauwkeurig en met zorg samengesteld. Van Heur behoudt zich het recht voor in beperkte mate, met behoud van kwaliteit, af te wijken van het in deze Woonwensenlijst gestelde, indien en voor zover dit noodzakelijk is.
- Na het insturen van de definitieve opties van de Woonwensenlijst zijn hierop, in verband met de voortgang op de bouwplaats tegen afgesproken voorwaarden, geen wijzigingen meer mogelijk.
- Standaard is de elektraverdeler in jouw woning voorzien van een nader te bepalen aantal groepen. Na het inventariseren van de aanpassingen aan de elektra-installatie zal door de installateur worden bepaald of het nodig is extra aardlekschakelaars aan te brengen. De kosten hiervoor komen voor jouw rekening.
- De installateur zal aan de hand van alle definitieve woonwensen bepalen of uitbreiding van de meterkast aansluiting noodzakelijk is. Als dit het geval is kunnen de kosten hiervoor tot uiterlijk twee weken voor oplevering aan jou worden doorberekend.
- Als opties en/of offertes van Van Heur en/of showrooms niet tijdig bevestigd worden vervallen deze aanbiedingen en wordt de woning op de desbetreffende punten als standaard woning uitgevoerd.

- Als voor ander sanitair en/of tegelwerk wordt gekozen dan standaard is aangeboden kunnen wij de voorgeschreven maatvoering niet garanderen. Van Heur is hiervoor niet aansprakelijk.
- Gevraagde individuele woonwensen moeten voldoen aan de geldende voorschriften en worden hierop getoetst. Afwijkingen geven recht op afwijzing.
- Gevraagde indelingswijzigingen moeten functioneel zijn. Voorbeelden hiervan zijn voldoende gebruiksruimte voor sanitair en het plaatsen van elektra op bereikbare plaatsen.
- Vloerwarming (of delen ervan) kan niet vervallen of los worden geleverd.
- De posities van ventilatiepunten worden door de installateur bepaald en zijn niet verplaatsbaar. Deze zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening.
- Wijzigingen in het gevelbeeld zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele aangeboden standaard opties.
- De door ons gerealiseerde meerwerken maken deel uit van het bouwplan en vallen derhalve onder de garantieregeling. Wijzigingen die door jou of derden na oplevering worden aangebracht, vallen niet onder de garantieregeling. Bij minderwerken vervalt de garantieregeling op het betreffende onderdeel.

Let op! Als er na oplevering door jou of derden aan installaties wordt gewerkt, vervalt de garantie hierop.

Wij raden aan om na wijzigingen aan installaties door derden een keuring door een erkende installateur uit te laten voeren. Zo weet je zeker dat alles voldoet aan de veiligheidsnormen en voorkom je gevaren zoals kortsluiting of brand. Ook kan je verzekering een herkeuring eisen voor schadevergoeding.



5.

Tot slot

Waarschijnlijk wil je tijdens de bouwperiode graag een kijkje in jouw nieuwe woning nemen. Dit snappen we natuurlijk, maar veiligheid staat voorop. Wij moeten ons houden aan de geldende ARBO-voorschriften en het Bouwbesluit. Die regels zijn heel duidelijk: het is niet toegestaan dat personen, die niet direct betrokken zijn bij de daadwerkelijke uitvoering van de bouw, zonder begeleiding toegang hebben tot de bouw. Dit geldt ook buiten de reguliere werktijden en in weekenden.

Wij zijn als aannemer volledig verantwoordelijk voor het welzijn en de veiligheid van alle personen op de bouwplaats. Daarom móeten wij kopers en andere belangstellenden de toegang tot het bouwterrein weigeren. Wij en onze bouwpartners aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid bij eventuele schade of letsel van welke aard ook.

Om diezelfde reden mogen er vóór oplevering van jouw woning ook geen werkzaamheden door derden (zoals mensen die je zelf voor klussen inschakelt) worden verricht.

Om toch de mogelijkheid te bieden om jouw woning in aanbouw te bezichtigen, organiseren we een aantal kijkmomenten. Jouw wooncoach zal je tijdig informeren over deze kijkmomenten via het portaal van Homectrl. Maak ook gebruik van deze kijkmomenten als je afspraken wilt maken met bedrijven voor het inmeten van ruimten. Inmeten buiten deze kijkmomenten is niet mogelijk.

Wij danken je voor het begrip en medewerking en rekenen op een voorspoedig bouwproces.

Van Heur Bouw & Onderhoud

Ellerweg 1

6037 RR Kelpen-Oler

T +31 (0)495 651 225

vanheurkelpen.nl

VB Groep



Van Heur
Bouw & Onderhoud