

FLEX



FLEX 67 bedrijfsruimtes te Rijswijk

Procedure koper begeleiding en keuzetraject

Datum 19 juli 2023

Voorwoord

Allereerst willen wij u van harte feliciteren met de (aanstaande) aankoop van uw bedrijfsruimte in het Project FLEX te Rijswijk.

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst gaan wij aan het werk om uw bedrijfsruimte in FLEX te realiseren. Veel van onze werkzaamheden gebeurt uiteraard achter de schermen. In dit document lichten wij toe waar wij rekening mee houden bij die werkzaamheden en wat u daarbij van ons kunt verwachten.

Mochten er in dit document onverhoopt zaken staan die strijdig zijn met de technische omschrijving, dan is de met u overeengekomen technische omschrijving (TO) leidend.

Documenten:

Uw verkoopdocumentatie zal voor ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst beschikbaar voor u zijn via uw woondossier in HomeDNA.

Opties en persoonlijke wensen:

Uw bedrijfsruimte maakt onderdeel uit van een uitgewerkt plan. De betrokken adviseurs hebben bij die uitwerking van FLEX uiteraard rekening moeten houden met allerlei richtlijnen, de uitgewerkte opties zijn daar op afgestemd. Er is tot op zekere hoogte echter ook persoonlijk maatwerk mogelijk, u leest hier meer over in deze handleiding. Wij willen u er op attenderen dat het vooral bij ingrijpende wijzigingen erg belangrijk is om deze al in een vroeg stadium kenbaar te maken omdat deze invloed kunnen hebben op de engineering die nodig is om FLEX te bouwen. Als uw wensen niet tijdig bekend zijn, kunnen deze daarom helaas niet meer worden verwerkt.

Onze adresgegevens:

Van Zanten Bouw B.V.
Beugsloepweg 11
3133 KV Vlaardingen
Telefoonnummer 010-434 3433

1 Inhoudsopgave Handleiding Koper wensen

Voorwoord	2
Documenten:.....	2
Opties en persoonlijke wensen:	2
Onze adresgegevens:.....	2
1 Inhoudsopgave Handleiding Koper wensen	3
2 Algemene informatie.....	4
2.1 Keuzemogelijkheden	4
2.2 Klantbegeleiding.....	4
2.3 Correspondentie.....	4
2.4 Projectinformatie	4
2.5 Bezoek aan de bouwplaats.....	4
2.6 Start bouw en koper kijkdag(en)	4
3 Procedure koper wensen	5
3.1 Sluitingsdata	5
3.2 Extra kosten wijzigingen na sluitingsdata.....	5
3.3 Bevestiging koper keuzes	5
3.4 Facturatie koper keuzes	6
3.5 Maatvoering en tegenstrijdigheden.....	6
3.6 Standaard keuzelijst	6
3.7 Individueel maatwerk.....	6
Beperkingen m.b.t. individueel maatwerk:.....	6
4 Pantry	7
5 Contactgegevens Van Zanten Bouw.....	7
6 Meer- en Minderwerk	8
6.1 Meerwerk	8
7 Tot slot.....	8
8 Sluitingsdata meer- en minderwerk.....	8

2 Algemene informatie

2.1 Keuzemogelijkheden

Uw bedrijfsruimte wordt casco opgeleverd, zoals dit is aangegeven in de technische omschrijving (TO). Dit betekent dat u de verdere afbouw na de oplevering naar uw eigen inzicht uit kunt voeren. Wij bieden u de mogelijkheid om delen van de afbouw alvast door ons te laten verzorgen. In deze handleiding onderscheiden we de *standaard keuzelijsten* en *individueel maatwerk*. Welke mogelijkheden heeft u? Dat leest u in deze handleiding.

Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kunt u via de standaard keuzelijst eventuele meerwerkopties aangeven.

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst, ontvangt u van ons de tekeningen van uw bedrijfsruimte waarin alle afspraken zijn verwerkt, samen met een inzichtelijk kostenoverzicht, de opdrachtbevestiging.

2.2 Klantbegeleiding

Voor vragen kunt u terecht bij uw contactpersoon bij van Zanten Bouw. Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt deze aan u kenbaar gemaakt.

2.3 Correspondentie

Verhuist u tijdens het bouwproject, krijgt u een ander e-mailadres of verandert u van telefoonnummer? Geef uw nieuwe gegevens dan zo snel mogelijk middels een bericht in naar uw contactpersoon aan ons door. Vergeet ook niet eventuele vakantiedata aan ons door te geven. Dit is van belang omdat bepaalde documenten binnen een vaste termijn moeten worden teruggestuurd. Als u op vakantie bent, houden we daar indien mogelijk rekening mee.

2.4 Projectinformatie

Tussentijds houden we u op verschillende manieren op de hoogte van de gang van zaken rond de bouw van uw bedrijfsruimte. Periodiek ontvangt u nieuwsflitsen met actuele informatie omtrent de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

2.5 Bezoek aan de bouwplaats

Helaas is het niet mogelijk om tijdens de bouwperiode persoonlijk de bouwplaats te bezoeken. Dit heeft onder andere te maken met de strikte veiligheidsregels voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn. Daarnaast is het in verband met de aansprakelijkheid van ons als bouwer niet toegestaan dat personen de bouwlocatie zelfstandig betreden. Om deze reden is de gehele bouwlocatie beveiligd. Dit geldt ook voor de avonden en/of weekeinden.

2.6 Start bouw en koper kijkdag(en)

De voorbereidingen voor de bouw van FLEX zijn inmiddels gestart. Omdat u graag wilt zien hoe de bouw vordert, organiseren we tijdens de bouwperiode enkele kijkdagen. Deze kijkdagen worden op verschillende momenten gehouden. Onder begeleiding kunt u dan te zijner tijd uw eigen bedrijfsruimte bezichtigen. Uitnodigingen hiervoor ontvangt u circa twee weken van tevoren.

3 Procedure koper wensen

Om goed in te spelen op uw wensen, is deze procedure opgesteld. U als koper en van Zanten bouw werken met deze spelregels, zodat misverstanden tot een minimum kunnen worden beperkt.

3.1 Sluitingsdata

We hanteren zogenaamde sluitingsdata. Dit heeft te maken met de bouwplanning en de bijkomende voorbereiding- en verwerkingstijd. De sluitingsdata worden in een apart overzicht aangegeven.

De sluitingsdata zijn gebaseerd op de voorbereidingsplanning van Van Zanten Bouw B.V. Het is verstandig uw standaard- en individuele keuzes zo snel mogelijk kenbaar te maken. Dit geeft u de tijd om iets te wijzigen of anders uit te voeren vóór de sluitingsdatum. Na deze datum kunnen helaas geen wijzigingen meer worden verwerkt of in behandeling worden genomen. Wacht daarom niet tot de uiterste datum om uw keuzes aan te geven af. Hoe eerder u dit doet, hoe beter de wensen met u kunnen worden afgestemd.

Waarom geen wijzigingen meer ná sluitingsdatum? De werkzaamheden die volgen uit de koper keuzes vragen tijd voor verwerking en/of bestellingen en leveranties. Daarnaast houden alle overige partijen rekening met deze data. Zij passen hier hun planning en werkzaamheden op aan. Zijn uw voorkeuren niet voor de sluitingsdata doorgegeven? Dan wordt uw bedrijfsruimte volgens de standaard omschrijving uitgevoerd. Natuurlijk kan het gebeuren dat u de bedrijfsruimte in een later stadium koopt. In dit geval overleggen we met onze bouwpartners welke mogelijkheden er nog zijn om wijzigingen aan te brengen. Houd er rekening mee dat vanwege de vorderingen van de bouw er in dat geval mogelijk extra kosten gemoeid kunnen zijn met opties van uw kant en/of opties niet meer mogelijk zijn. Als dat aan de orde is zullen wij u daarover uiteraard informeren.

3.2 Extra kosten wijzigingen na sluitingsdata

Indien u na de sluitingsdatum uw keuzes wilt wijzigen, zullen we vooraf beoordelen of dat überhaupt nog mogelijk is. De extra kosten voor het aanpassen van uw opdrachtbevestiging en bijbehorende optietekening, alsmede de kosten van aanpassing van het tekenwerk van de architect worden in dat geval, per wijzigingsmoment, aan u in rekening gebracht. Deze kosten bedragen, € 320,- incl. BTW.

3.3 Bevestiging koper keuzes

Na het verstrijken van de sluitingsdata ontvangt u een bevestiging van uw koper keuzes ter goedkeuring, de 'opdrachtbevestiging' en de daarbij bijbehorende plattegronden. Deze bevestiging is een cumulatief overzicht van al uw koper keuzes. We vragen u deze lijsten te controleren en schriftelijk voor akkoord te bevestigen. Indien u op verschillende momenten uw keuzes kenbaar maakt, ontvangt u deze bevestiging soms meerdere keren ter goedkeuring.

3.4 Facturatie koper keuzes

De door u gemaakte koper keuzes worden door Van Zanten Bouw in twee termijnen direct aan u gefactureerd. Bij opdracht wordt 50% van de meerkosten aan u gefactureerd en het resterende gedeelte (50%) van de meerkosten wordt aan u gefactureerd bij het gereedkomen van het desbetreffende meerwerk dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna. Indien vóór oplevering niet voldaan is aan alle betalingen aan Van Zanten Bouw voor de (termijnen) van het kopersmeerwerk en/of de standaard bouwtermijnen, ontvangt u na de oplevering van het woning geen sleutel.

3.5 Maatvoering en tegenstrijdigheden

De op de verkooptekening aangegeven posities (hoogte en breedte) van bijvoorbeeld elektra of deuren zijn globale (circa) maten. Bij tegenstrijdigheden tussen de keuzelijst en de bijbehorende tekeningen prevaleert de keuzelijst. Bij tegenstrijdigheden tussen de keuzelijst en de technische omschrijving prevaleert de technische omschrijving. Van Zanten Bouw behoudt zich het recht voor om een eventueel eerder aangeboden individuele keuze qua prijs te herzien indien er een verkeerde interpretatie gemaakt zou zijn met betrekking tot de gevraagde individuele wens. Uiteraard behoudt u dan het recht om alsnog af te zien van de eerder aangeboden keuze.

3.6 Standaard keuzelijst

U kunt uw koperswensen schriftelijk kenbaar maken aan uw Van Zanten Bouw. Hiervoor kunt u op het invulxemplaar van de keuzelijst uw koper keuzes aangeven, eventueel aangevuld met een tekening. Deze lijst stuurt u naar uw contactpersoon bij Van Zanten bouw. Uw koper keuzes worden vervolgens verwerkt en aan u bevestigd, aangevuld met een aangepaste tekening van uw bedrijfsunit, waarin uw keuzes en de status zijn verwerkt.

3.7 Individueel maatwerk

Naast de standaard keuzelijst kunt u uw bedrijfsruimte laten afbouwen, volgens uw persoonlijke wensen (individueel maatwerk). Alle individuele aanvragen dienen van te voren te worden beoordeeld door uitvoerende partijen. Dit kan betekenen dat uw aanvraag niet uitvoerbaar is. Er zijn beperkingen t.a.v. de constructie, installaties en brandveiligheidsvoorzieningen. Daarom is helaas niet alles mogelijk. U kunt erop vertrouwen dat we uw wensen zo goed mogelijk invullen.

Beperkingen m.b.t. individueel maatwerk:

- De sluitingsdata en de stand van de bouw kunnen de mogelijkheden van wijzigingen beperken.
- Ook is Van Zanten Bouw verplicht zich te houden aan de eisen van de omgevingsvergunning en regelgeving zoals het Bouwbesluit, alsmede de splitsingsakte.
- Individuele wijzigingen aan de gevels en/of zonwering, kunnen niet worden uitgevoerd.
- Wijzigingen zijn mogelijk maar beperkt door de eisen van het Bouwbesluit.
- Daarbij kunt u vooral denken aan afmetingen van ruimten, deurbreedtes. Maar ook aan de eisen die worden gesteld aan ventilatie, brandveiligheid en vluchtwegen. Wijzigingen die in strijd zijn met de eisen van het Bouwbesluit en de bouwvergunning kunnen niet worden uitgevoerd.
- Wijzigingen in de constructie kunnen niet worden uitgevoerd.

- Wijzigingsverzoeken in posities en afmetingen van leidingschachten en de meterkast worden niet in behandeling genomen.
- Wijzigingsverzoeken in positie en afmeting van trappen worden niet in behandeling genomen (indien van toepassing).
- Vloeren kunnen niet gestoffeerd worden opgeleverd.
- Wijzigingen van het hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de gevel kunnen niet in behandeling worden genomen.
- Wijzigingen die in strijd zijn met de voorschriften van de nutsbedrijven kunnen niet in behandeling worden genomen.
- Het maken van een dak- of geveldoorvoer is niet mogelijk.
- Het aanbrengen van een airco of iets dergelijks aan de gevel is niet mogelijk.

Uw individuele wijzigingen kunt u schriftelijk kenbaar maken aan uw contactpersoon bij van Zanten Bouw voorzien van een tekening met de maatvoering. In overleg met u bepalen we een plan van aanpak. Indien uw schriftelijk akkoord bent met het plan van aanpak zal dit resulteren in een vertaling van uw wensen naar een omschrijving, plattegrond en offerte. De offerte dient u binnen een week voor akkoord retour te zenden. Hierna ontvangt u een bevestiging, aangevuld met de omschrijving en tekening waarin uw koper keuzes zijn verwerkt.

4 Pantry

Zoals omschreven in de keuzelijst kan er gekozen worden voor het aanbrengen van aansluitpunten voor een pantry. De pantry maakt geen onderdeel uit van de levering van de Van Zanten bouw.

5 Contactgegevens Van Zanten Bouw

Bezoekadres:

Beugsloepweg 11

3133 KV Vlaardingen

Telefoonnummer 010-434 3433

6 Meer- en Minderwerk

6.1 Meerwerk

Garantie is ook van toepassing op het meerwerk dat u met ons overeenkomt, tenzij wij de garantie op dat onderdeel hebben uitgesloten. Alle afspraken over meer- en minderwerk worden schriftelijk worden in een getekende overeenkomst. Voor veranderingen die u zelf na de oplevering van uw bedrijfsruimte uitvoert of laat uitvoeren, kan uiteraard ook geen beroep op de garantie worden gedaan. Hou er, bij het laten uitvoeren van meer- en minderwerk en/of het zelf uitvoeren van werkzaamheden, rekening mee dat de werkelijke maten kunnen afwijken van de bouwtekening.

Vanwege garantieverplichtingen en het risico op lekkages is er geen mogelijkheid om de sanitaire ruimten (gedeeltelijk) casco op te leveren en het sanitair en/of het tegelwerk geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

7 Tot slot

Bij het maken van uw keuzes kunt u erop rekenen dat we er alles aan doen om u goed van dienst te zijn. Hebt u nog vragen of wilt u advies? Neem dan even contact met ons op. Deze Handleiding is zorgvuldig samengesteld. Desondanks is alle informatie in de handleiding nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

8 Sluitingsdata meer- en minderwerk

Uw definitieve sluitingsdatum worden zo spoedig mogelijk aan u kenbaar gemaakt. De sluitingsdatum zal op basis van de bouwplanning worden opgesteld en is niet (persoonlijk) aanpasbaar.