



PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

HAVENHART HARDERWIJK
DE WOONWERF
18-03-2026

Beste koper,

Allereerst van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning in het project Havenhart – De Woonwerf in Harderwijk. De aannemer Goossen Te Pas heeft KramerKraakman B.V. gevraagd om het verkooptraject te begeleiden. Tijdens het bouwproject zijn de kopersbegeleiders uw vaste aanspreekpunt. Wij begrijpen dat u uw woning graag wilt afstemmen op uw eigen woonwensen. In deze brochure vindt u uitgebreide informatie over de mogelijkheden in het meer en minderwerk, de keuken, het sanitair, het tegelwerk en de binnendeuren. Wij vragen u deze informatie zorgvuldig door te nemen. U ontvangt daarnaast een uitnodiging voor een persoonlijk adviesgesprek.

Wij werken met een online portaal. Voorafgaand aan het persoonlijk adviesgesprek ontvangt u een inlogcode en een wachtwoord. Via het portaal kunt u communiceren en al uw keuzes doorgeven.

Met al uw vragen kunt u terecht bij uw kopersbegeleiders:

Renée Mallekoote en Hannah Schurink
De Schans 19 - 45, 8231 KA Lelystad
0320 – 320 090
info@kramerkraakman.nl

Wij wensen u een goede bouwtijd toe.

Met vriendelijke groet,
KramerKraakman B.V.

Meer- en minderwerk

Standaard optielijst

Om uw woning op uw persoonlijke wensen en behoeften af te stemmen, biedt Goossen Te Pas u een ruim pakket aan keuzemogelijkheden. Deze vindt u in de standaard optielijst. Tijdens het gesprek met de kopersbegeleider wordt deze optielijst besproken en kunt u eventuele vragen stellen. Wij raden u daarom aan om voorafgaand aan het gesprek vast na te denken over wat u wilt met uw woning en hoe u deze in wilt delen.

Om de opties goed te kunnen verwerken in het bouwtraject, is het van belang dat uw keuzes al in een vroeg stadium bij ons bekend zijn. Alleen dan kunnen wij er zorg voor dragen dat de werkzaamheden goed worden uitgevoerd.

De door u gekozen opties uit de standaard optielijst voor meer en minderwerk moeten voor de betreffende sluitingsdatum via het portaal worden ingediend. U wordt door de kopersbegeleider geïnformeerd over de gestelde sluitingsdata. Na deze data kunnen er geen wijzigingen meer worden doorgevoerd.

Van al uw gekozen meer- en minderwerk ontvangt u via het portaal een totaaloverzicht met een daarbij behorende tekening van uw woning. Deze stukken krijgt u ter controle aangeboden. Indien alles akkoord is, dient u de stukken online te ondertekenen.

Wanneer u uw woning vlak voor of na de sluitingsdatum hebt gekocht, behoudt Goossen Te Pas zich het recht voor de woning, volgens de standaard uitgangspunten te bouwen. Goossen Te Pas zal beoordelen of de wijzigingen nog mogelijk zijn en wat hier dan de prijs voor is. Deze kan in dit stadium afwijken van de standaard optielijst.

Individuele wensen

Het kan zijn dat u naast de opties op de lijst nog andere wensen heeft voor uw woning. In dat geval is het handig om deze vast naar de kopersbegeleider te mailen voordat het adviesgesprek plaatsvindt. Er zal dan worden overlegd met de projectleider of uw wensen haalbaar zijn en passen binnen de bouwwetgeving. Helaas zijn niet alle wensen mogelijk, zo zijn wijzigingen in de indeling van de woning niet mogelijk, maar kijken wij graag met u mee om de woning zo veel mogelijk naar wens uit te voeren. Tijdens het adviesgesprek met de kopersbegeleider worden uw individuele wensen persoonlijk met u doorgenomen. Wanneer de projectleider groen licht heeft gegeven worden uw wensen verwerkt in een offerte. Deze ontvangt u via het portaal en dient u, wanneer deze akkoord is, digitaal te ondertekenen voor de sluitingsdatum.

Let op: voor bepaalde onderdelen van het meer- en minderwerk geldt een gelimiteerde garantie van Woningborg. Uw kopersbegeleider kan u hier meer informatie over geven.

In verband met eisen en constructieve of esthetische overwegingen is het niet mogelijk om bepaalde essentiële onderdelen weg te laten of aan te passen, tenzij dit in de standaard optiekeuzelijsten staat aangegeven.

Bijvoorbeeld:

- Aanpassingen van buitengevels.
- Verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipluiken of verdeleenheden.
- Verplaatsen van leidingen in vloeren.
- Verplaatsen of vervallen van verwarmingselementen.
- Wijzigen van hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen/deuren.
- Aanbrengen airconditioning installaties.
- Verkleinen van de bergruimte.
- Betegeling andere ruimten dan sanitaire ruimten.
- Los of niet leveren van bouwmaterialen c.q. onderdelen.
- Het laten vervallen van standaard lichtpunten of wandcontactdozen.
- Aanbrengen (voorziening) open haard kanalen/ en of andere verbrandingstoestellen.
- Verdere wijzigingen waarbij een bouwvergunning verplicht is.

BENG

Standaard voldoet uw woning aan de eisen van BENG. Na het indienen van uw meer- en minderwerk keuzes zal er een nieuwe BENG berekening gemaakt worden, omdat de woning bij oplevering moet voldoen aan de eisen van BENG. Het kan zijn dat er door de gekozen opties extra maatregelen nodig zijn om de woning alsnog te laten voldoen aan de eisen van BENG. Kosten hiervoor worden separaat bij u in rekening gebracht.

Het is in een uitzonderlijk geval mogelijk dat de woning door de combinatie van kopersopties helemaal niet meer kan voldoen aan de BENG eisen (of andere regelgeving). In dat geval is de combinatie van kopersopties niet mogelijk en zullen wij hierover met u in overleg treden.

Meerwerk en werkbare dagen

Als gevolg van gekozen meerwerk wordt het aantal werkbare dagen, als genoemd in de aannemingsovereenkomst, verhoogd met 1 werkbare dag per € 1.000,00 (incl. BTW) gekozen meerwerk conform de aannemingsovereenkomst. Het gestelde in de Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst blijft van overeenkomstige toepassing.

Keuken

Standaard wordt uw woning zonder keuken (casco) opgeleverd. De aansluitpunten worden aangebracht op de punten zoals aangegeven in de technische informatie. Bij een casco keuken moet u denken aan de volgende onderdelen:

- Aansluitpunten voor de installatievoorzieningen zijn afgedopt op de standaard plaats
- Aansluitpunten voor de elektra zijn afgemonteerd op de standaard plaats
- Aansluitpunten voor de ventilatie zijn afgemonteerd op de standaard plaats
- De dekvloer in de keuken wordt geheel aangebracht
- De wanden worden geheel behangklaar afgewerkt

Procedure geselecteerde showroom

Om een keuken naar uw wensen uit te kiezen, kunt u een afspraak maken bij de geselecteerde keukenshowroom. Zij zijn op de hoogte van dit project, hebben alle tekeningen in hun bezit en kunnen voor dit project een gunstige aanbieding doen.

Voor dit project is de geselecteerde keukenshowroom:

Mourix Keukens
Harselaarsweg 51B
3771 MA Barneveld
0342 - 781 781
info@mourixkeukens.nl

Voor elke woning wordt een basis keuken inclusief bijbehorende prijs aangeboden door Mourix Keukens. De standaard aangebrachte aansluitpunten in de woningen zijn afgestemd op deze basiskeukenen waardoor wijzigingen in het installatiewerk niet noodzakelijk zijn.

Mourix Keukens maakt naar aanleiding van uw gesprek een offerte en een bijbehorende tekening. Zodra u deze voor akkoord hebt ondertekend en geretourneerd aan Mourix Keukens, dan zorgen zij ervoor dat alle informatie bij ons terecht komt.

Het is ook mogelijk voor een andere keuken te kiezen. Op grond van de offerte van Mourix Keukens maakt Goossen Te Pas een prijs voor alle installatiewijzigingen die nodig zijn voor de door u uitgekozen keuken. Deze wordt verwerkt in een offerte. Alle installatiewijzigingen worden voor oplevering uitgevoerd en zullen door Goossen Te Pas worden doorberekend aan u als meer- en minderwerk. De keuken zelf zal na oplevering worden geplaatst door Mourix Keukens en zal rechtstreeks aan u worden gefactureerd.

De installatiewijzigingen dienen uiterlijk de gestelde sluitingsdatum bij ons binnen te zijn.

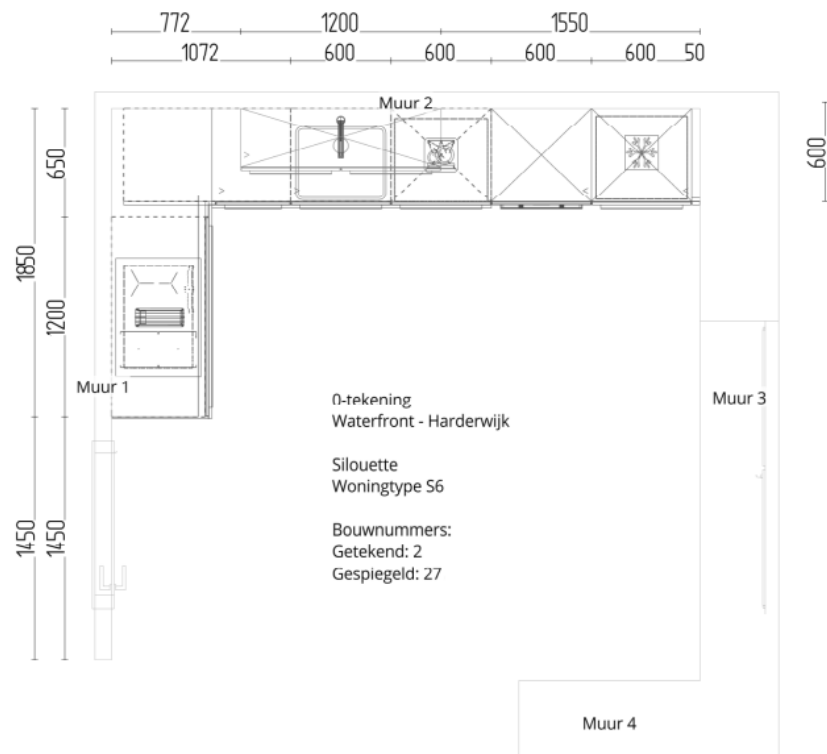
Procedure andere keukenshowroom

Wanneer u een keuken uitzoekt bij een andere keukenleverancier, dan wordt de woning opgeleverd met alle aansluitpunten afgedopt op de standaard plaats. Wel is het mogelijk om wijzigingen op de standaard aansluitpunten van de keuken bij ons aan te vragen, zodat deze door Goossen Te Pas worden meegenomen in het bouwproces. Wanneer u hiervan gebruik wenst te maken, dient u professionele keukentekeningen in het Nederlands aan de kopersbegeleider te overleggen. U ontvangt dan een offerte voor het aanpassen van het leidingwerk plus een coördinatievergoeding van € 500,- incl. BTW. Bij keuze voor een andere keukenshowroom zal de keuken ook na oplevering geplaatst worden. De plaatsing stemt u zelf af voor na oplevering met de door u gekozen showroom.

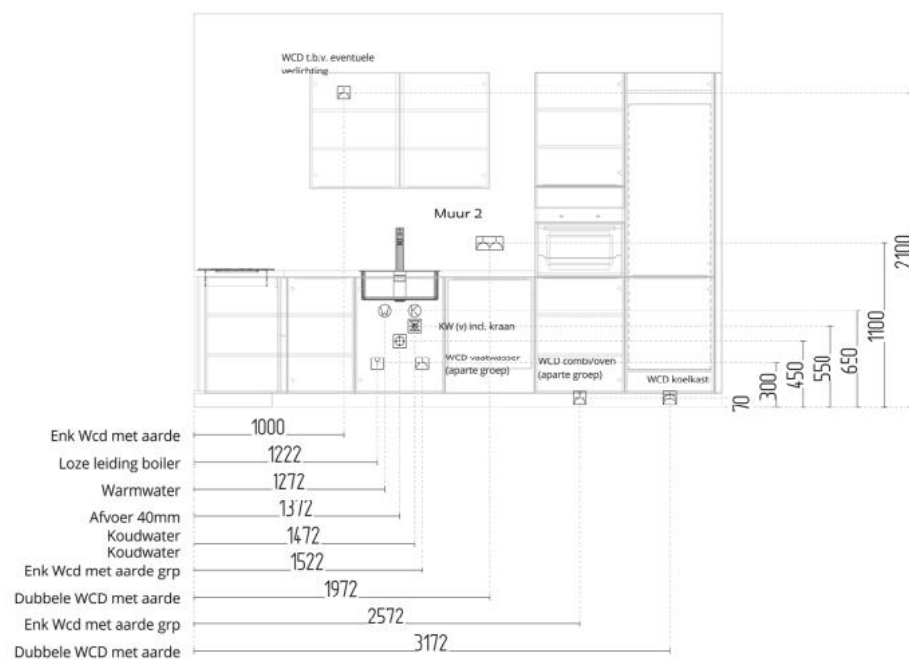
Wat is een professionele keukentekening? Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren hebben wij een bovenaanzicht van de keuken nodig en alle wandaanzichten. Hierop dienen alle aansluitingen (met duidelijke omschrijving) te worden aangegeven, incl. gedetailleerde maatvoering in lengte en hoogte. Zorg dat hierbij de wandcontactdozen boven het aanrecht niet worden vergeten. Met alleen 3D-tekeningen en/of schetsjes kunnen wij de werkzaamheden niet uitvoeren. Goossen Te Pas zal aangeven of door u aangeleverde keukentekeningen voldoen aan de eisen. Zij hebben het recht om de tekening af te wijzen indien dit niet het geval is. Indien er geen goede tekening op tijd wordt aangeleverd, zal de keuken casco worden opgeleverd, met de aansluitpunten afgedopt op de standaard plaats.

Op de volgende pagina vindt u voorbeeldtekeningen van een juist boven- en wandaanzicht.

Op grond van deze tekeningen maakt Goossen Te Pas een prijs voor de installatiewijzigingen. Deze wordt verwerkt in een offerte. Om de offerte voor de deadline rond te krijgen, dienen de tekeningen van de externe keuken uiterlijk week voor de gestelde sluitingsdatum bij ons binnen te zijn. Keukentekeningen die na deze datum aangeleverd worden, kunnen niet meer in behandeling worden genomen. De installatiewijzigingen zullen door Goossen Te Pas worden doorberekend aan u als meer- en minderwerk.



Voorbeeld van een goed bovenaanzicht incl. maatvoering



Voorbeeld van een goed wandaanzicht incl. maatvoering

Sanitair en tegels

De woning wordt standaard opgeleverd met het sanitair in badkamer en toilet zoals is aangegeven in de technische omschrijving. De basis wand- en vloertegels staan omschreven in de brochure van BMN. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Uw keuze dient uiterlijk op de gestelde sluitingsdatum bij ons binnen te zijn.

De wandtegels in het toilet worden standaard tot een hoogte van ca. 120cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Boven de tegels worden de wanden behangklaar afgewerkt. In de badkamer worden de wandtegels tot aan het plafond aangebracht.

Voor dit project is de geselecteerde showroom:

BMN Home Nijverdal
Bedrijvenweg 11
7442 CX Nijverdal
0548 613 567
showroom.nijverdal@bmn.nl

Procedure alternatief sanitair en tegelwerk woningtype A1

Voor het uitzoeken van uw badkamer en toiletruimte wordt u uitgenodigd voor de Digitale Showroom van BMN Home. Vanuit deze online omgeving kunt u de badkamer en toiletruimte volledig samenstellen. In de Digitale Showroom ziet u het assortiment aan tegels en sanitair. In de 3D configurator ziet u direct hoe kleuren en materialen samenkomen in een modelruimte zodat u een goed beeld krijgt van de mogelijkheden.

Om u te helpen bij het maken van uw keuzes organiseren wij samen met BMN een kijkdag. De locatie en het tijdstip worden tijdig met u gedeeld.

Tijdens deze bijeenkomst:

- geven we een toelichting op het digitale showroomproces
- leggen we de verschillende opties uit
- kunt u fysieke tegelmonsters en kleurstalen bekijken
- zijn onze kopersbegeleider en de sanitair en tegel leverancier aanwezig voor uw vragen
- ontmoet u alvast enkele toekomstige buren

De Digitale Showroom is zo ingericht dat de keuzes voor sanitair en tegels alleen digitaal kunnen worden gemaakt.

Goossen Te Pas zorgt ervoor dat alle bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden worden uitgevoerd en dat het sanitair en tegelwerk wordt geplaatst voor oplevering. Het totaalbedrag van de offerte zal als meer- en minderwerk aan u worden doorberekend.

Al uw keuzes met betrekking tot het sanitair en tegelwerk dienen uiterlijk op de gestelde sluitingsdatum bij ons bekend te zijn.

Procedure alternatief sanitair en tegelwerk overige woningtypes

Voor het uitzoeken van uw sanitaire ruimtes wordt u uitgenodigd door BMN Home in Nijverdal. Ter voorbereiding op uw showroombezoek kunt u alvast inspiratie opdoen in de Digitale Showroom van BMN. U ontvangt hiervoor een link per mail.

In deze Digitale Showroom vindt u het assortiment aan tegels en sanitair. In de 3D configurator ziet u direct hoe kleuren en materialen samenkomen in een modelruimte zodat u een goed beeld krijgt van de mogelijkheden.

Uw digitale keuzes geeft u uiterlijk één week voor uw showroomafpraak door aan BMN. Zij starten dan met de voorbereiding voor uw bezoek aan de showroom. Tijdens dit bezoek bespreken zij met u het ontwerp en heeft u nog de mogelijkheid om hierin aanpassingen te doen.

Goossen Te Pas zorgt ervoor dat alle bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden worden uitgevoerd en dat het sanitair en tegelwerk wordt geplaatst voor oplevering. Het totaalbedrag van de offerte zal als meer- en minderwerk aan u worden doorberekend.

Al uw keuzes met betrekking tot het sanitair en tegelwerk dienen uiterlijk op de gestelde sluitingsdatum bij ons bekend te zijn.

Deurentool

Standaard worden de woningen opgeleverd met stalen opdek binnenkozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlichten. De deuren worden uitgevoerd als vlakke fabrieksmatig gelakte opdek deuren. (Zie omschrijving in Technische omschrijving)

Procedure alternatief

U heeft de keuze om andere deuren en/of ander hang- en sluitwerk uit te zoeken. Ook is het mogelijk de bovenlichten te laten vervallen.

U kunt dit doen in het online portaal van de deurenleverancier. U krijgt hiervan een bericht met een inlogcode welke u kunt gebruiken.

Al uw keuzes met betrekking tot de binnendeuren/kozijnen, bovenlichten en het hang- en sluitwerk voor deze deuren dienen uiterlijk op de gestelde sluitingsdatum bij ons binnen te zijn.

Algemene informatie

Algemeen

Wij vragen u of u wijzigingen in uw gegevens, zoals bijvoorbeeld een verhuizing, altijd schriftelijk per mail aan ons door wilt geven.

Woningborginformatie

Bij de aankoop van een woning is het natuurlijk fijn om ook garantie te hebben. Daarom is Goossen Te Pas aangesloten bij Woningborg en u heeft een woning of appartement gekocht met Woningborg garantie. Hierin zijn garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouw of de garantieperiode na oplevering van uw woning vastgelegd. Op de website van Woningborg kunt u een document downloaden waarin de gehele Garantie- en waarborgregeling is opgenomen en waarin de garanties en voorwaarden uitgebreid zijn omschreven.

Betaling

Voor de betaling van het meer- en minderwerk ontvangt u facturen van Goossen Te Pas. De betaling gaat volgens de verdeling zoals deze ook wordt genoemd door Woningborg:

- 25% bij opdracht van het meer- en minderwerk
- 75% wanneer de werkzaamheden zijn uitgevoerd of met de daaropvolgende betalingstermijn van de aanneemsom

Alle betalingen dienen binnen 14 dagen te worden voldaan. De laatste termijn dient voor de oplevering van de woning te zijn voldaan, zodat we ook daadwerkelijk de sleutel aan u kunnen overhandigen.

Wanneer het saldo van het meer- en minderwerk leidt tot restitutie, dan wordt dit bedrag verrekend met de laatste betalingstermijn van de aanneemsom.

Dekvloer

Wanneer u uw vloerafwerking gaat uitzoeken (tegels, laminaat, pvc, etc.), is het goed om rekening te houden met de maximaal beschikbare hoogte. Deze hoogte is ca. 10-15 mm bij de voordeur en binnendeuren. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke ruimte onder de deur. Het is belangrijk deze ruimte in het werk altijd te controleren.

Technische ruimte

De indeling van de technische ruimte kan in werkelijkheid afwijken van de verkooptekening. Dit is mede afhankelijk van het type apparatuur dat zal worden geplaatst en zal door de installateur worden bepaald. De indeling van de technische ruimte op de verkooptekening is dus puur indicatief.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden mogen pas na de oplevering worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie. Goossen Te Pas en haar onderaannemers zijn op geen enkele manier aansprakelijk voor wijzigingen aan het werk of andere werkzaamheden uitgevoerd door derden. Voor schade of lekkage als gevolg van werkzaamheden door derden is Goossen Te Pas eveneens niet aansprakelijk.

Formeel kan de gemeente geen voltooingsverklaring afgeven als zaken welke door de koper zelf zijn aangebracht of weggelaten niet volgens de daarvoor geldende voorschriften zijn gerealiseerd. Het is derhalve mogelijk dat de gemeente u niet toestaat tot bewoning over te gaan, alvorens deze zaken in orde zijn. Eventuele keuringskosten zijn voor rekening van de koper.