



Toelichting woonwensen

Nieuw Absbroek Geleen

Fase 5 en 6 - 57 woningen

VB Groep



Smeets

Bouw & Onderhoud

Inhoudsopgave

1.	Wooncoach	4
2.	Woonwensen	5
2.1	Deadlines	5
2.2	Woonwensenlijst	5
2.3	Individuele wensen	5
2.4	Opdrachtbevestiging en meterkastlijst	6
3.	Keuzemogelijkheden afwerking woning	7
3.1	Keukenaansluitingen	7
3.2	Sanitaire ruimten	8
3.3	Deuren	8
4.	Algemene regelgeving	9
4.1	BENG	9
4.2	Randvoorwaarden woonwensen	9
5.	Tot slot	11
6.	Ruimte voor aantekeningen	12

24 augustus 2026 - Kenmerk SB900836

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



Voorwoord

Verheug je je al op jouw nieuwe woning? Wij als Smeets Bouw gaan de woning met trots en vakmanschap voor jou bouwen.

Het project Nieuw Absbroek Geleen is met zorg ontwikkeld door Ontwikkelmaatschappij De Haese CV. Uitgangspunt voor de realisatie van jouw woning is de verkooptekening en Verkoopinformatie en Technische Omschrijving. Deze documenten zijn opgenomen in de overeenkomst en zijn contractstukken.

Daarnaast heb je zelf ook inbreng over hoe jouw woning komt uit 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.

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 worden 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. De optiematrix maakt inzichtelijk welke grote opties mogelijk zijn per woningtype.

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,
Team Nieuw Absbroek Geleen, Smeets Bouw

1. Wooncoach

Voor vragen over de aankoop van jouw woning kun je terecht bij de makelaar of ontwikkelaar. Jouw vaste aanspreekpunt tijdens de bouw en jouw contactpersoon voor vragen over woonwensen is onze wooncoach. Zij zal contact met je opnemen zodra 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 administratief verwerkt. Daarnaast zal zij regelmatig een update over de bouw delen en kun je met vragen over jouw woning bij haar terecht.

Homectrl

Nadat aan alle opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst is voldaan, krijg je per email een uitnodiging voor ons online portaal Homectrl. Middels dit portaal kunnen woonwensen doorgegeven worden. 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 alles bij elkaar.

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 de 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. Dit zijn veelal bouwkundige aanpassingen. Daarnaast kun je de keuken(aansluitingen), sanitaire ruimten en deuren naar wens laten uitvoeren.

2.1 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 strikte 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.

2.2 Woonwensenlijst

Op 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.

2.3 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. Zo ja, dan bieden wij een passende offerte aan.

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.

Let op! 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 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 vastgestelde uitgangspunten vereist zijn;
- deze leidt tot strijdigheid met wet- en regelgeving vanuit de BBL (Besluit Bouwwerk Leefomgeving) of Woningborg;
- 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 zijn ontvang je een offerte voor de realisatie van de individuele wens. De offerte bevat een prijsopgave, inclusief een duidelijke technische omschrijving van de gewenste wijziging en eventueel een bijbehorende tekening. In de prijsopgave zijn naast de bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen ook de noodzakelijke aanpassingen van vergunningsstukken verwerkt, alsook gevolgmaatregelen. Denk hierbij aan een grotere warmwatervoorziening in het geval van een ligbad en/of extra verblijfsruimten. Deze opties/keuze dient ook in de BENG-berekening verwerkt te worden. Als er aanleiding voor is laten we je ook weten met hoeveel werkdagen de oplevertermijn van jouw woning wordt verlengd.

2.4 Opdrachtbevestiging en meterkastlijst

Nadat alle woonwensen bevestigd zijn, zal jouw wooncoach deze verwerken in een opdrachtbevestiging en meterkastlijst. De opdrachtbevestiging is een overzicht van gekozen opties, in de meterkastlijst zijn alle gewenste wijzigingen (met tekeningen) 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 te ondertekenen en te retourneren zodat de opties door ons aan jou kunnen worden gefactureerd en de koperswensen in uitvoering worden genomen. 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 keukens, sanitaire ruimten en deuren. Wij adviseren je, voordat je keuzes maakt, altijd eerst de betreffende showroom te bezoeken.

Zodra het koperstraject opgestart wordt, krijg je een uitnodiging van de door ons geselecteerde partner voor het bezoeken van de (digitale) showroom.

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.

3.1 Keukenaansluitingen

Op de verkooptekening en in de Technische Omschrijving is omschreven welke standaard aansluitingen voor een keukenopstelling in het project zijn opgenomen. Een keuken is niet voorzien. Het is mogelijk om de aansluitingen

aan te passen aan een door jouw gewenste keukenopstelling. Hiervoor hebben we een duidelijke en gemaatvoerde installatietekening van jouw keukenleverancier nodig. Indien blijkt dat het aanpassen en/of uitbreiden van installaties nodig is, worden de kosten hiervan door ons bij jou in rekening gebracht.

Tijdens de bouw organiseren wij een moment waarop de keukenleverancier kan komen inmeten. Het plaatsen van de keuken gebeurt altijd na oplevering.

Let op! Zorg ervoor dat de installatietekening van de keuken tijdig wordt aangeleverd en voorzien is van een plattegrond en aanzichten. Denk tevens aan info over het vermogen van apparaten en wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

3.2 Sanitaire ruimten

Afbouw 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 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. Smeets Bouw 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.

Casco sanitaire ruimten

Als je bij onze (digitale) projectshowroom(s) geen keuze kunt maken voor de afbouw van de sanitaire ruimten in jouw woning bieden wij de mogelijkheid om het standaard sanitair en tegelwerk te laten vervallen. De sanitaire ruimten worden dan casco opgeleverd. In dit geval komt

het sanitair, tegelwerk, kitwerk, stucwerk, dorpel, cementdekvloer en aardnet te vervallen.

De leidingen van vloerverwarming liggen bij oplevering dus in het zicht. De aansluitingen van riolering (boven de vloer afgedopt), waterleiding (boven de vloer afgedopt), ventilatie en vloerverwarming worden standaard aangebracht op de plaatsen die op de verkooptekening zijn aangegeven. Standaard elektra wordt op de ruwe wanden afgemonteerd. Na oplevering van de woning dien je vervolgens zelf te zorgen voor de afbouw van deze ruimten. Als je kiest voor casco sanitaire ruimten kan dit via de Woonwensenlijst worden aangegeven, de post voor sanitair en tegelwerk worden dan in mindering gebracht. Houd er rekening mee dat de garantie op deze onderdelen vervalft. Dit wordt bij oplevering genoteerd op het proces verbaal van oplevering. Voorwaarden als in hoofdstuk 4 vermeld zijn van toepassing!

3.3 Binnendeuren

In jouw woning zijn standaard deuren volgens Technische Omschrijving voorzien. Ook hier is het mogelijk wijzigingen in aan te brengen. Onze deurenleverancier richt hiervoor een digitale module in waarvoor je per email een inlog ontvangt. In de digitale module kun je de standaard en optionele uitvoeringen van kozijnen, deuren en beslag zien. Genoemde prijzen in de module zijn inclusief de verrekening van de standaard. 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. Naast de digitale module is het mogelijk de showroom van onze deurenleverancier te bezoeken.

4.

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, eisen vanuit de Wet Kwaliteitsborging, de Omgevingswet, het Bbl (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), en alle wettelijke eisen zoals installatievoorwaarden en NEN-normen en alle documenten die onderdeel zijn van de aanvraag Omgevingsvergunning

4.1 BENG

In Nederland wordt de energieprestatie voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) vastgelegd aan de hand van drie eisen. Er geldt een eis om de buitenkant van een gebouw (de zogenaamde schil) in energiebehoefte te beperken. Dit is BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan, dit is BENG 3. Tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Een 4e eis gerelateerd aan de BENG-berekening is de vereiste TO-juli. Deze indicator geeft de temperatuuroverschrijding in de maand juli weer.

Door de verplichting volgens gestelde normen en voorschriften te bouwen, zijn er beperkingen in het doorvoeren van woonwensen. Het wijzigen van een pui of het wijzigen van een indeling heeft bijvoorbeeld al grote invloed.

4.2 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 aannemer, 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 meewerken 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. Smeets Bouw 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 meterkast 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 of aanpassing van de meterkastaansluiting 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 Smeets Bouw 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. Smeets Bouw 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.
- 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.

Het casco opleveren van sanitaire ruimten is alléén mogelijk door het laten vervallen van het geheel als in paragraaf 3.2 is omschreven. Het is niet mogelijk een gedeelte hiervan te laten vervallen. Bij casco vervalt de garantie en dien je zelf na oplevering te zorgen voor een deugdelijke afbouw van deze ruimten. Bij casco oplevering voldoet de aannemer niet aan de eisen van de bij paragraaf 2.23 omschreven Wet Kwaliteitsborging.

Dit betekent dat de koper na oplevering zelf verantwoordelijk is voor een oplevering met Wet Kwaliteitsborging, nadat de sanitaire ruimten opgeleverd worden. De ruimten dienen volgens de eisen van Omgevingswet afgebouwd te worden.



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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Die regels zijn heel duidelijk: het is niet toegestaan dat personen, de 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 en de bouwplaats zelf. 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 jezelf of 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. Informatie hierover krijg je te zijner tijd. Maak ook gebruik van deze kijkmomenten als je afspraken wilt maken met bedrijven voor het inmeten van ruimten.

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



6.

Ruimte voor aantekeningen

Smeets Bouw

Kotterweg 20

6222 NR Maastricht

T +31(0)43 - 369 08 80

smeetsbouw.nl

VB Groep



Smeets

Bouw & Onderhoud