

Aan Baas & Groen Real Estate BV
Rivium 1e straat 61
2909 LE Capelle aan den IJssel

CC Aannemersbedrijf de Geus

Betreft tegelwerk 18 doorgroeivilla's te Purmerend

Datum 22-01-2007

Van Kopersvereniging "18DGV"
Clara Visserstraat 85
1447 HN Purmerend

Geachte heer of mevrouw,

Naar aanleiding van verschillende gesprekken met kopers, de nieuwbouwcoach van Vereniging Eigen Huis, en het vergelijken van offertes betreffende het tegelwerk van de toiletruimte en badkamers zijn er een aantal zaken aan het licht gekomen waarover wij ons zorgen maken.

Ten eerste;

Kopers die geen gebruik willen maken van de standaard tegels hebben een offerte aangevraagd via de aannemer.

De prijzen waren dusdanig hoog dat verschillende kopers gevraagd hebben de badkamer en toilet als casco op te leveren. Dit was volgens de aannemer niet mogelijk.

Na bestudering van de offertes zijn wij onder andere de volgende zaken en vragen tegen gekomen:

Hoe is het mogelijk dat de legprijs van een nieuw gekozen tegel vele malen hoger is dan de legprijs van de standaard tegel?

Er van uit gaande dat, bij gelijkblijvend aantal m², de totaalprijs minus de tegelprijs het legloon oplevert per m².

Het is zelfs zo dat de ontstane legprijs hoger is dan de totaalprijs (leveren en plaatsen) van de standaard tegel (zie bijlage 1).

Een goed gebruik in de bouw bij verrekening is, dat het gehele bedrag zoals opgenomen in de begroting (materiaal en loon en opslagen) terug gegeven wordt en vervolgens de nieuwe materialen (tegels, loon en opslagen) berekend worden. Waarom wordt deze werkwijze niet aangehouden?

Ten tweede;

Hebben wij het idee dat de opgegeven restitutie prijzen veel minder is dan de werkelijke prijs.

Volgens Wout's tegelhandel wordt er dan met door de Geus vastgestelde bedragen gerekend die lager zijn dan de m² prijs.

Er leeft bij vele kopers het gevoel dat er met twee maten gemeten wordt : minder terug krijgen en dubbel bijbetalen.

De kopersvereniging kan zich voorstellen dat bij een heel afwijkende maat tegels, of moeilijk te verwerken tegels er een iets hogere prijs bij hoort maar soortgelijke tegels levert niet ineens een veel duurdere zetprijs op (het dubbele !).

In bijlage 1 vindt u een rekenvoorbeeld van een van de gehanteerde prijzen door de aannemer / tegelzetter.

Dit alles is onacceptabel voor de kopers. Temeer daar de kopers geen mogelijkheden geboden wordt met tegelkeuzes dan alleen tegelwerk via de aannemer uit te laten voeren en niet in eigen beheer mag uitvoeren door de badkamer / toiletruimte casco op te leveren.

Voorstel van de kopersvereniging:

Redelijk zou zijn de kopers een passende offerte aan te bieden van de gekozen tegels die op een normale wijze verrekend worden (meerprijs gekozen tegel t.o.v. de prijs van de standaardtegels met een eventuele *redelijke* toeslag i.v.m. afwijkende legpatronen).

Een wenselijk alternatief is de badkamer en toilet als casco op te leveren zodat de koper het tegelwerk in eigen beheer (tegen redelijke prijzen) kan laten uitvoeren. Het GIW laat wijzigingen toe, dus een casco oplevering behoort dan ook tot de mogelijkheden (zie bijlage 2).

Wij zouden het erg op prijs stellen als u in een overleg met ons tot een voor alle partijen passende oplossing kunt komen.

Wij hopen dat u op korte termijn met een redelijk voorstel komt.

In afwachting van uw berichten, verblijven wij,

Hoogachtend,

Het bestuur van 18DGV

Bijlagen (rekenvoorbeeld en GIW artikel)

Bijlage 1

Alle prijzen exclusief BTW en gerekend per m2

De standaard tegel kost inclusief zetten, lijm en voegen € 59,24 per m2

De tegelprijs voor de standaard tegel is circa € 20,= per m2 (volgens website sphinx tiles en navraag bij tegelzetter).

Voor het zetten, lijmen en voegen wordt dus € 39,24 per m2 gerekend.

Zo heeft een koper voor een andere tegel gekozen.

De tegel kost € 52,= per m2

De uiteindelijke totaalprijs is € 155,02

Dit houdt in dat voor het verwerken van deze tegels ruim € 100,- per m2 gerekend wordt.

Uit verstrekte offertes aan de kopers blijkt dat bij keuze van een iets duurdere tegel niet het verschil met de standaardtegel plus een eventuele redelijke opslag gerekend wordt.

Hoe duurder de tegel, hoe hoger het loon voor zetten, lijm en het voegen.

Op uw verzoek kunnen we nog meer prijsvoorbeelden voorleggen.

Bijlage 2 Algemene voorwaarden GIW koop-/aanneemovereenkomst

Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

Artikel 7

1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen. Een zodanig verzoek dient gepaard te gaan met het vragen van kostenopgave van die wijzigingen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan de woning moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorig lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.