



KOPERSHANDLEIDING

PARK VAN BUIJSEN F1

heijmans

Inleiding

Allereerst willen wij u van harte feliciteren met de aankoop van uw nieuwe woning!

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning komt er, vanaf het ondertekenen van de koop-aannemingsovereenkomst (KAO) tot het ontvangen van de sleutels, veel informatie op u af. U heeft een link naar een digitale kopersmap ontvangen waar u alle informatie vindt over uw woning. Om u met het inlezen van deze informatie goed op weg te helpen hebben wij deze kopershandleiding geschreven.

In deze kopershandleiding omschrijven wij onder meer de meer- en minderwerkprocedures en de showroomprocedures. Het is goed om te weten dat u tijdens deze procedures met diverse partijen, zoals o.a. de keuken-, sanitair- en tegelshowrooms contact zult hebben over uw woning. Deze showrooms worden vermeld in dit document en zijn door Heijmans ingeschakeld om u optimaal van dienst te kunnen zijn.

Om de communicatie en goede gang van zaken in bovengenoemde trajecten eenduidig te houden vormen uw kopersbegeleiders, tot aan de oplevering van uw woning, uw centrale contactpersonen voor al uw vragen.

Uw kopersbegeleiders zijn:

- **Tansu Yigit**
010-2662638
06-11450923
- **Sylvia van den Bosch**
010-2662888
06-15415329



- **Bezoekadres:**
Heijmans Woningbouw B.V. regio west
Oostmaaslaan 71
Postbus 4032
3063 AN Rotterdam
kopersbegeleidingwest@heijmans.nl

U zult op korte termijn, samen met uw toekomstige buren, door uw kopersbegeleiders worden uitgenodigd voor de kopers informatieavond of voor een individueel gesprek. Wij verwelkomen u graag!

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Betrokken partijen	4
Heijmans Wenswonen®	5
Meer- en minderwerk	6
Sanitair- en tegelwerk (showroom)	7
Keuken (showroom)	8
Svedex binnendeuren (website)	9
Woningbesturingssysteem SlimWonen	10
Deadlines	11
Diversen	12



Betrokken partijen

Ontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.
Postbus 4422
3006 AK Rotterdam
+31(0)10 - 266 28 00

Bouwbedrijf

Heijmans Woningbouw B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN Rotterdam
+31 (0)10 - 266 26 00
kopersbegeleidingwest@heijmans.nl

Sanitair- en tegelshowroom

Raab Karcher
Staringlaan 8
2741 GC Waddinxveen
+31 (0)182 - 62 12 22
verkoop.waddinxveen@raabkarcher.nl
www.raabkarcher.nl

Keukenshowroom

Eigenhuis Keukens
Cornusbaan 59
2908 KB Capelle aan den IJssel
+31 (0)10 - 264 2424
capelle@eigenhuiskeukens.nl
www.eigenhuiskeukens.nl

Heijmans Wenswonen (prefab bouwsysteem)

U heeft een woning gekocht in een project wat door ons gebouwd wordt volgens het Heijmans concept met het label **Wenswonen®**. Het label **Wenswonen®** is samen met onze co-makers bedacht en uitgewerkt met als doelstelling een hoogwaardig product binnen een korte bouwtijd te realiseren. Het Heijmans concept houdt in dat diverse onderdelen in uw woning in de fabrieken gefabriceerd moeten worden. Denk bijvoorbeeld aan de prefab wanden en de prefab gevels. Deze elementen worden gedurende de bouw kant en klaar op onze bouwlocatie aangeleverd.

Het voordeel van het prefab bouwsysteem is dat de woningen, vergeleken met de traditioneel gebouwde woningen, na een kortere bouwtijd aan u opgeleverd kunnen worden.

Aan het prefab bouwsysteem zijn ook regels verbonden. Er kan alleen worden gebouwd middels een strikte planning waar alle partijen zich aan dienen te houden. Aanvullende meer- en minderwerk opties die door u gewenst zijn om uw woning te personaliseren dienen daarom ver voor de start van de bouw bekend te zijn bij ons. Aanvragen voor aanvullende wensen, anders dan de door ons aangeboden opties, kunnen wij niet in behandeling nemen.

Om alle keuzemogelijkheden inzichtelijk te maken voor u hebben wij een tweetal keuzelijsten samengesteld, te weten de [KAO keuzelijst](#) en de [ruwbouwkeuzelijst](#). Voor de keukenruimte, de toiletruimte en de badkamer hebben wij wel een uitzondering gemaakt, deze ruimten kunt u volledig naar uw persoonlijke wensen laten uitvoeren. Meer informatie hierover volgt later in dit document.



Meer- en minderwerk

KAO keuzelijst

Tijdens het eerste gesprek met Heijmans of één van de makelaars heeft u de eerste keuzelijst ontvangen met diverse KAO-opties. Onder de KAO-opties worden opties verstaan zoals: aanbouwen, dakkapellen, dakramen, indelings-wijzigingen en gevel- en/of kozijn-wijzigingen. Deze "grote" opties worden KAO-opties genoemd omdat u ervoor kunt kiezen ze toe te voegen aan uw koop-/aannemingsovereenkomst. Wilt u gebruik maken van (een van) de KAO-opties dan kunt u deze laten opnemen in de KAO, welke u ondertekent bij Heijmans of één van de makelaars. De KAO-opties dienen in ieder geval voor de sluitingsdatum bij Heijmans bekend te zijn.

Goed om te weten, alle KAO-opties zijn door ons uitgetekend op optietekeningen. In de digitale kopersmap treft u deze aan in de map 'tekeningen'. Bekijk deze tekeningen goed voordat u uw keuze maakt.

Ruwbouw keuzelijst

De tweede keuzelijst is de ruwbouwkeuzelijst en in deze lijst worden de volgende mogelijkheden aangeboden:

- **Ruwbouwopties met betrekking tot de keuken, het sanitair- en tegelwerk**
Hierover meer informatie op pagina 7 en 8.
- **Svedex binnendeuren en deurbeslagen**
Hierover meer informatie op pagina 9.
- **Woningbesturingssysteem SlimWonen (niet van toepassing voor woningtype Zilverreiger)**
Hierover meer informatie op pagina 10.
- **Extra WCD's (wandcontactdozen), UTP's (datakabel RJ45) en CAI's (coax kabel)**
Bij het kiezen van extra elektra opties adviseren wij altijd de kopers keuzetekening bij de hand te nemen welke u van ons ontvangt na het definitief maken van de KAO opties.

Op deze tekening staan namelijk symbolen aangegeven welke u optioneel als volgt door ons kunt laten afmonteren:

- : Optioneel een wandcontactdoos, een UTP of een CAI aansluiting.
- : Standaard combikabel. Mogelijkheid om deze af te laten monteren met een UTP kabel of met een CAI kabel.
- ⌋ : Optioneel een buitenwandcontactdoos.

Op de kopers keuzetekening staan naast het symbool een hoogte en een positienummer aangegeven. Het positie nummer komt overeen met het nummer voor de desbetreffende optie op de keuzelijst.

In tegenstelling tot de KAO-opties hebben de opties in de ruwbouwl lijst een minder lange voorbereidingstijd en kunnen daarom later (sluitingsdatum wordt op pagina 12 vermeld) definitief gemaakt worden. Om u bij het invullen van de ruwbouwl lijst op weg te helpen organiseren wij de twee inloopmiddagen. Beide data worden te zijner tijd gecommuniceerd.

Zoals eerder aangegeven, kunnen wij aanvragen voor aanvullende wensen, anders dan de door ons aangeboden opties, niet in behandeling nemen.

Sanitair en tegels (showroom)

Een onderdeel van de ruwbouwkeuzelijst is het sanitair en tegelwerk. Hieronder staan de u geboden mogelijkheden:

- **Standaard sanitair- en tegelwerk conform het 'Professional-, Premium- of het Elite-pakket'**
De badkamer en toiletruimte in uw woning worden voorzien van standaard sanitair en tegelwerk. Het standaard toegepaste sanitair- en tegelwerk staat omschreven in de technische omschrijving. Tijdens de kopers informatieavond of uw individuele gesprek kunt u dit sanitair en tegelwerk bekijken in de showroom van Heijmans. Afbeeldingen van het sanitair- en tegelwerk kunt u terugvinden in de digitale verkoopmap onder 'Sanitair en tegelwerk'.
- **Uitbreiden naar een ander pakket**
Maak hiervoor een afspraak met onze projectshowroom Raab Karcher. Raab Karcher maakt een complete meerwerkofferte voor het leveren en aanbrengen van het excellent pakket. Indien u akkoord gaat met de offerte stuurt Raab Karcher de offerte naar Heijmans. De kopersbegeleider draagt zorg voor de verdere coördinatie van de opdracht.
- **Uitvoeren naar wens (maatwerk)**
Maak hiervoor een afspraak met onze projectshowroom Raab Karcher. Raab Karcher maakt een complete meerwerkofferte voor het leveren en aanbrengen van het sanitair en tegelwerk. Indien u akkoord gaat met de offerte en deze ondertekend dan stuurt Raab Karcher de offerte naar Heijmans. De kopersbegeleider draagt zorg voor de verdere coördinatie van de opdracht.
- **Casco**
Als u ervoor kiest om uw badkamer en/of toiletruimte casco op te laten leveren, dan geldt het volgende.
 - De door Heijmans te verlenen garantie op de water- en rioolaansluiting van de sanitaire toestellen komt te vervallen. U ontvangt hiervoor van uw kopersbegeleider een gelimiteerde SWK verklaring welke u dient te ondertekenen;
 - De aansluitpunten van het sanitair worden ter hoogte van de standaardplaatsen op vloerniveau afgedopt;
 - Het ventilatie afzuigpunt, de radiator en het elektra worden op de standaard plaatsen aangebracht;
 - De wand- en vloerafwerking in de sanitaire ruimten komen te vervallen;
 - De zandcementvloer en de vloerverwarming in de sanitaire ruimten worden (behoudens in de douchehoek) wel gesmeerd en aangebracht.;
 - In het toilet vervalt het inbouwreservoir;
 - In de badkamer vervalt het inbouwreservoir (tenzij het toilet in de badkamer verplaatst is naar de wand van de schacht, dan blijft het inbouwreservoir gehandhaafd).

Mits niet is afgeweken van de projectshowroom, worden sanitair en tegelwerk tijdens de bouw aangebracht. Bij casco kunnen derden na oplevering pas starten met de werkzaamheden.

Keuken (showroom)

Een groot voordeel van een nieuwbouwwoning is dat alle woonstijlen en kleuren aan de binnenzijde van het woning door u bepaald kunnen worden. Ook het uitzoeken van een nieuwe keuken maakt hier onderdeel van uit.

Standaard is uw woning niet voorzien van een keuken. Op de verkooptekening wordt de keukenopstelplaats gestippeld aangegeven. De keukeninstallatie wordt afgedopt opgeleverd.

In de technische omschrijving vindt u de specificatie van deze installatie. U ontvangt van Heijmans een 'nul'-tekening en het aansluitschema van de installatie. Heijmans heeft voor dit project een keukenshowroom aangewezen, die op basis van de standaard keukeninstallatie een keukenaanbieding heeft opgesteld. De project keukenshowroom is Eigenhuis Keukens in Capelle aan den IJssel.

Voor de inrichting van de keukenruimte kunt u kiezen uit de volgende mogelijkheden.

1. U koopt de keuken van de keukenaanbieding van Eigenhuis Keukens.
2. U koopt een keuken naar uw wens bij Eigenhuis Keukens.
3. U kiest een keukenvariant uit de keuzelijst Ruwbouw opties, leidingwerk wordt afgedopt opgeleverd.
4. U kiest voor standaard afgedopte keukeninstallatie.

Als u kiest voor een andere keukenshowroom dan is het niet mogelijk om de standaard keukeninstallatie te laten aanpassen. Een uitzondering hier op is de aanpassing van het legplan van de vloerverwarming.

Om een aanpassing van de installatie mogelijk te maken bieden wij u de opties van de Keukenvarianten aan. De installatie van een keukenvariant wordt tegen meerkosten vóór de oplevering uitgevoerd.

Wij adviseren u om voor u zelf te bepalen welke keukenvorm u wenst. U kunt dan een keuze maken uit de aangeboden keukenvarianten. Het voordeel is dat de installatie voor oplevering al op bepaalde posities wordt aangebracht, zodat u na oplevering van uw woning de installatie eventueel kan laten uitbreiden.

De keukeninstallatie wordt afgedopt opgeleverd conform de nul-tekening van de door u gekozen keukenvariant.

Mocht u een keuken kopen bij Eigenhuis Keukens dan zal de facturering van de keukenopdracht VIA Eigenhuis Keukens lopen. De facturering van de kosten voor de aanpassing van de keukeninstallatie verloopt via Heijmans.

Svedex binnendeuren (website)

Standaard binnendeur

In uw woning worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (Svedex type SL1) geplaatst in plaatstalen montagekozijnen. De deuren worden voorzien van een langschild garnituur. Voor het bezichtigen van de opdekdeuren, montagekozijnen en de garnituren verwijzen wij u graag naar de folder van Svedex. Tijdens de kopers informatieavond of tijdens uw individuele gesprek kunt u de binnendeuren en binnendeurgarnituren ook in onze showroom opgesteld zien.

Standaard montagekozijn

De standaard stalen montagekozijnen in de woningen zijn in de basis uitgevoerd met een bovenlicht. De bovenlichten zijn uitgevoerd met helder enkelglas, behoudens boven de deuren van de trapkast, meterkast, technische ruimte en opstelplaats warmtepomp. Hier zijn de bovenlichten voorzien van een dichte plaat.

Luxe binnendeuren optioneel

Via de website www.svedexdeurplus.nl is het mogelijk optioneel luxere binnendeuren en binnendeurbeslagen te kiezen. De website is nog niet actief. Als de gekozen KAO-opties op tekening zijn verwerkt en de indeling van uw woning bekend is, ontvangt u van uw kopersbegeleider inloggegevens voor de website met het bericht dat u uw bestelling kunt plaatsen. Een deurenpakket geldt voor de gehele woning, een keuze per bouwlaag is dan ook niet mogelijk. Indien u geen wijzigingen wilt doorvoeren inzake de binnendeuren dan dient u dit ook via de website kenbaar te maken.

Graag brengen wij nog het volgende onder de aandacht:

- Uitvoering deuren bij "open trap" verbinding in de woonkamer
Als u kiest voor een optie waarbij de trapopgang zich in de woonkamer bevindt, dan wordt de woning uitgevoerd met een zogeheten "open trap" verbinding. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden getroffen om te voldoen aan de geluidseisen. Bij de opties PL0003 (open trap) of PL0004 (verplaatsen woonkamerdeur) worden de slaapkamerdeuren uitgevoerd als geluidswerende deuren. In de slaapkamerdeuren worden witte akoestische roosters aangebracht en onder de deuren worden valdorpels en stofdorpel aangebracht.

Indien u niet kiest voor een deurenpakket maar wel voor een optie waarbij de trapopgang zich in de woonkamer bevindt, dan worden bovengenoemde maatregelen ook in de basis binnendeuren doorgevoerd. Glasdeuren kunnen optioneel niet worden gekozen als slaapkamerdeur.

Woningbesturingssysteem SlimWonen

(Niet van toepassing voor woningtype Zilverreiger)

Een woning volgens het Heijmans concept met het label Wenswonen® wordt standaard voorzien van een woning-besturingssysteem 'SlimWonen' (met uitzondering van woningtype Zilverreiger). Het SlimWonen moet ervoor zorgen dat processen in de woning geautomatiseerd kunnen worden door het toepassen van slimme elektronica. In de verkoopmap is de handleiding van SlimWonen opgenomen. Bij dezen alvast een overzicht van wat standaard in uw woning is opgenomen:

- Een centrale Busch-Jaeger free@home computer in de meterkast, dit heet het System Access Point. Met de gratis app Busch-free@home (iOS en Android) kunt u uw smart-phone en tablet koppelen aan het System Access Point. Om buitenshuis ook uw woning te kunnen bedienen, sluit u het System Access Point aan op uw eigen internetmodem.
- De 'woning verlaten schakelaar' naast de voordeur. Deze schakelaar is op de tekening te herkennen aan de vermelding hier van het woord 'scene'. Met één druk op deze knop gaan alle aangesloten lampen uit. Dit is een voorgeprogrammeerde scene, die u zelf naar wens kunt wijzigen.
- Alle lichtschaakelaars, die op de verkooptekening van de woning zichtbaar zijn, zijn aangesloten op het System Access Point. Let op: de lichtschaakelaar in de buitenberging (indien aanwezig) is niet aangesloten op het systeem.
- In de woonkamer is één deel van een dubbele wandcontactdoos voorzien van een eigen schakelaar. Deze schakelaar is ook gekoppeld aan het systeem. De geschakelde wandcontactdoos is herkenbaar aan de code 'x1...' op de verkooptekening.
- Als een rookmelder een alarm geeft, dan gaan automatisch alle lampen aan, die aan het systeem gekoppeld zijn. Dit is een voorgeprogrammeerde scene, die u zelf naar eigen wensen kunt wijzigen.
- In de app kunt u zelf tijdschakelingen maken, lichtscenes programmeren etc. Instructies zijn o.a. te vinden op Youtube (zoekterm Busch-Jaeger Benelux).
- In de meterkast wordt een Plugwise Smile energiemonitor aangebracht. Hiervoor is een gratis Plugwise app te verkrijgen in de app- en playstore. De energiemonitor koppelt u aan uw eigen wifi-netwerk, vervolgens ziet u op uw app uw energieverbruik en kunt u zichzelf energiedoelen stellen.
- Standaard is de woning voorzien van Busch-balance SI schakelmateriaal. Optioneel kunt u kiezen voor de strakker vormgegeven lijn future linear.
- De free@home app is voorbereid op het gebruik van Philips Hue led-lampen. Als u Hue-lampen met een Hue bridge koopt, kunt u deze bedienen met de free@home app. En dus ook integreren in tijdschakelingen en scenes die u zelf programmeert. Let op: Heijmans levert geen Philips Hue lampen in uw woning, deze dient u zelf te kopen.

Middels de ruwbouwkeuzelijst kunt u SlimWonen uitbreiden.

Deadlines

De sluitingsdata voor het bekendmaken van de meer- en minderwerken zijn als volgt:

	Sluitingsdatum
KAO keuzelijst	26-07-2019
Ruwbouw keuzelijst	18-10-2019
Keuken offerte definitief	18-10-2019
Sanitair offerte definitief	18-10-2019
Tegel offerte definitief	18-10-2019

Voor een soepel verloop van het bouwproces is het belangrijk dat wij vóór bovengenoemde sluitingsdata de keuzelijsten van u ontvangen. Ontvangen wij uw opdracht pas na de sluitingsdatum dan kan het voorkomen dat uw opdracht niet meer wordt gehonoreerd of dat het prijsconsequenties met zich meebrengt.

Van alle ingediende opdrachten ontvangt u van ons een bevestiging. U begrijpt dat het belangrijk is om deze bevestiging goed te controleren op juistheid en door u voor akkoord getekend terug dient te worden gestuurd. Indien wij onverhoopt een keuze niet goed hebben bevestigd, dan passen wij dit uiteraard aan, maar u mag de correctie niet gebruiken voor nieuwe aanpassingen.



Diversen

Communicatie

Natuurlijk kunnen wij ons voorstellen dat u persoonlijk contact op prijs stelt en is telefonisch contact mogelijk maar om eventuele misverstanden te voorkomen vragen wij u bij voorkeur schriftelijk te communiceren en hierbij duidelijk de projectnaam en het bouwnummer te vermelden. Afhankelijk van uw vragen, streven wij er naar om al uw vragen binnen 1 week te beantwoorden.

Juridische stukken

Uitspraken over betalingen, verrekeningen, wijzigingen of andere zaken over de bouw dan wel hiermee verband houdend, zijn slechts geldig als u schriftelijk geïnformeerd bent door of namens Heijmans.

Infobrieven

Gedurende het project wordt u met regelmaat op de hoogte gehouden van onder meer de stand van de bouw, het verstrijken van de sluitingsdata, veel gestelde vragen, eventuele bijzonderheden en prognose van de oplevering.

Bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een nieuwbouw woning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Gedurende het bouwproces wordt u als koper uitgenodigd om op de bouwplaats uw woning te komen bekijken. Buiten de door Heijmans georganiseerde kopers kijkmomenten is het niet toegestaan de bouwlocatie te betreden. Dit heeft te maken met veiligheidsregels waar Heijmans aan moet voldoen, maar ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

Tegen het einde van het bouwproces, als de binnenwanden staan, wordt er een speciaal inmeetmoment georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de maatvoering op te nemen van bijvoorbeeld de kozijnen, de installatiepunten van de keukens of de badkamer. Uw (eventuele) leveranciers hebben dan ook de mogelijkheid om in te meten. Wel willen we u erop attenderen dat uw leveranciers hun werkzaamheden pas na oplevering kunnen uitvoeren.

Prognose oplevering

De vermelde prognose oplevering wordt op basis van de op dat moment beschikbare gegevens, stand van de bouw en voortgang onder normale (weers-)omstandigheden bepaald. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij attenderen u erop dat alleen de opleverdatum van de schriftelijke uitnodiging voor de oplevering van uw woning (de opleverbrief) bindend is. Deze opleverbrief zult u ten minste veertien dagen voor oplevering van uw woning ontvangen.

Werkzaamheden door derden

Wanneer u uw woning, of een deel van uw woning zonder wijzigingen door ons laat afwerken omdat u uw wensen zelf gaat (laten) uitvoeren, dan wijzen wij u erop dat u deze aanpassingen pas na oplevering kan uitvoeren.

Betalingen

De kopers keuzes worden conform meerwerk opgave door Heijmans aan u gefactureerd. Hiervoor worden conform SWK opgave twee facturen gestuurd:

- De eerste factuur (25% van de totale meerprijs) op het moment dat uw opdrachten zijn ontvangen;
- De tweede factuur (75% van de totale meerprijs) wordt vlak voor oplevering naar u gestuurd.

Is het totaalbedrag van uw opdrachten een creditbedrag dan wordt voor oplevering het bedrag op uw rekening gestort.

Wanneer niet wordt voldaan aan de betalingscondities zoals vermeld op de factuur, is rente verschuldigd over het betreffende factuurbedrag. Indien voor oplevering niet aan de betalingsverplichting is voldaan ontvangt u geen sleutel.

Tussentijds verhuizen

Indien u tussentijds verhuist, een ander e-mail adres of een nieuw telefoonnummer heeft, is het belangrijk dat u ons van uw nieuwe contactgegevens voorziet, zodat wij u altijd kunnen bereiken.