

Park Vijfsluizen

NATUURLIJK VERRASSEND

KOPERSHANDLEIDING
VIJVERHOFWONINGEN

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 van de makelaar een digitale link ontvangen. Via deze link vindt u alle informatie over uw woning en om u met het inlezen van deze informatie goed op weg te helpen hebben wij aanvullend 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-, tegel-, en binnendeurenshowroom, 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 is uw kopersbegeleider, tot aan de oplevering van uw woning, uw centrale contactpersoon voor al uw vragen.

Uw kopersbegeleider is:

- **S. 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 ontvangt in augustus een informatiefilm waarin toelichting wordt gegeven op het meer- en minderwerk. Als de regels rondom het Covid-19 virus het toelaat wordt er eventueel een informatieavond georganiseerd.

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
GezondWonen	10
Veilig wonen met Homies	10
Deadlines	12
Diversen	12



Betrokken partijen

Ontwikkelaar

Heijmans Vastgoed
Oostmaaslaan 71
3006 AK Rotterdam
+31(0)10 - 266 28 00
heijmansvastgoed@heijmans.nl

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

Bruynzeel Keukens
Lucebertstraat 10
3202 SW Spijkenisse
+31 (0)181 610017

Binnendeurens showroom (digitale showroom)

Svedex binnendeuren
www.svedexdeurplus.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.
- **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 (in iedere slaapkamer). Mogelijkheid om deze af te laten monteren met een UTP kabel of met een CAI kabel.

 : Optioneel een buitenwandcontactdoos.

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

In tegenstelling tot de KAO-opties hebben de opties in de ruwbouwljst een minder lange voorbereidingstijd en kunnen daarom later (sluitingsdatum wordt op pagina 12 vermeld) definitief gemaakt worden. Om u bij het invullen van de ruwbouwljst 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 aan u geboden mogelijkheden:

- **Standaard sanitair- en tegelwerk conform het 'Premium-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 individueel 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 het 'Elite of Excellent-pakket'**
Maak hiervoor een afspraak met onze projectshowroom Raab Karcher. Raab Karcher maakt een complete meerwerkofferte voor het leveren en aanbrengen van het elite- of 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)

Ook het uitkiezen van de keuken is een onderdeel van de ruwbouwkeuzelijst. Standaard wordt uw woning niet voorzien van een keuken. Wel wordt de keukenruimte voorzien van installatiepunten. Hieronder staan de aan u geboden mogelijkheden:

- **Aansluitpunten keuken opleveren conform de basisopstelling (casco keukenvariant 1)**

De aansluitpunten van de keukeninstallatie worden afgedopt opgeleverd conform de standaard keukenopstelling. De standaard keukenopstelling staat getekend op uw verkooptekening. Voor een gedetailleerdere uitvoering verwijzen wij u naar de technische keukentekening van keukenvariant 1.

- **Casco keukenvarianten**

Om u bij een casco uitvoering meer mogelijkheden te bieden hebben wij ook afwijkende casco varianten uitgetekend. De technische installatietekeningen van deze casco varianten zijn, net als alle andere documenten van uw woning, te downloaden via de digitale link.

Als u gebruik maakt van een casco keukenvariant dan raden wij u aan onze technische tekeningen mee te nemen naar uw eigen keukenleverancier. Het is niet mogelijk om af te wijken van deze casco keukenvarianten. Wij brengen dus geen installaties op maat aan.

Een uitzondering hier op is de aanpassing van het legplan van de vloerverwarming. Voor €85,00 kunnen wij het legplan voor u naar wens uitvoeren. U dient hiervoor een schets van uw keukenopstelling aan te leveren bij uw kopersbegeleider. Indien u geen schets aanlevert, wordt het legplan gespaard conform de contouren van de opstelling van de standaard installatie of conform de opstelling van de keukenvarianten.

- **Keuken naar wens via projectshowroom Bruynzeel**

Via Bruynzeel keukens is iedere keukenopstelling mogelijk. U ontwerpt samen met de verkoopadviseur van Bruynzeel Keukens uw droomkeuken. Uitgangspunt is wel dat uw toekomstige keuken binnen de keukenruimte van uw woning wordt ontworpen.

De verkoopadviseur maakt een complete offerte voor het leveren en monteren van uw keuken. Indien u akkoord gaat met de offerte van Bruynzeel Keukens dan maakt de elektricien van Heijmans de offerte definitief. Indien u akkoord gaat met de keukenofferte stuurt Bruynzeel Keukens de offerte naar Heijmans. De kopersbegeleider draagt zorg voor de verdere coördinatie van de opdracht en houdt onder de keukenkasten rekening met het sparen van de vloerverwarming.

De volgende wijzigingen zijn niet mogelijk en worden niet door Bruynzeel Keukens geoffreerd:

- Verplaatsen van afzuigpunten van de mechanische ventilatie.
- Aanbrengen van een dak- of geveldoorvoer.
- Aanbrengen van spuitwerk- of stucwerk op de wanden.
- Aanbrengen van timmerwerk een verlaagd plafond en inbouwkasten.

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. U kunt de binnendeuren en binnendeurgarnituren ook in onze showroom opgesteld zien op ons kantoor in Rotterdam.

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 om 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.

Tot slot brengen wij graag nog het volgende onder de aandacht:

- Uitvoering optie halve trapkast

Als u kiest voor de optie halve trapkast waarbij de standaard trapkast komt te vervallen en er een kleine trapkast met een luik i.p.v. een deur in de woonkamer komt dient u er rekening mee te houden dat een aantal traptreden in het zicht komen. Zie onderstaande foto



GezondWonen

Uw woning is de toekomst en die begint nu. Hoe realiseren wij dat? Hiervoor hebben wij GezondWonen ontwikkeld.

De techniek binnen GezondWonen is gebaseerd op 3 pijlers; Connectiviteit, Binnenklimaat en Veiligheid. De verbinding tussen deze drie concepten is de centrale computer. De centrale computer communiceert met slimme apparaten via de stroomdraden in uw woning (het zogenaamde lichtnet) en maakt het mogelijk om uw woning met allerlei extra modules nog slimmer te maken. Nu of straks.

We zijn steeds meer online. Ook steeds meer apparaten in ons huis zijn online. Goede wifi in huis is dan ook onontbeerlijk. De goede bouw kwaliteit van uw nieuwbouwwoning maakt dat extra lastig omdat de wifi-signalen moeilijk door de wanden en vloeren komen. Een modem in de meterkast is in uw nieuwbouwwoning niet voldoende om goede wifi op alle slaapkamers en/of op zolder te hebben. Om ervoor te zorgen dat u in uw nieuwe Heijmans huis gemakkelijk overal goede wifi kunt realiseren, hebben we uw woning hierop voorbereid. Op meerdere plaatsen in uw huis zijn zogenaamde UTP aansluitpunten aanwezig met een wcd (stopcontact) direct ernaast. Afhankelijk van uw behoefte aan connectiviteit, kunt u met uw eigen wifi acces points een passend wifi netwerk in uw woning maken zonder te hoeven hakken en breken.

Het laatste onderdeel van GezondWonen is het onzichtbare zichtbaar maken. Multisensors in de woonkamer/keuken en in iedere slaapkamer meten de temperatuur, de relatieve vochtigheid en de CO₂-concentratie. Uw huis beoordeelt zo continu of het binnenklimaat goed is. Uw huis helpt u niet alleen om het binnenklimaat optimaal te houden, maar denkt ook aan uw veiligheid. Daarom zijn de rookmelders gekoppeld aan de centrale computer. Zodra een rookmelder een alarm geeft, krijgt u na het downloaden van de app een notificatie op uw smartphone.

Voor meer informatie over GezondWonen verwijzen wij u naar de flyer.

Veilig wonen met Homies

Je huis is voorbereid voor Homies. Homies is het slimme alarm dat bij brand en/of inbraak jezelf, familie, vrienden en favoriete burens waarschuwt met een appje. Zelfs als jij bijvoorbeeld in de bioscoop zit of lekker op vakantie bent zorgt Homies dat zij in actie kunnen komen. Wie in de buurt is kan poolshoogte nemen, en 112 bellen als dat nodig is. Met Homies is hulp altijd dichtbij. Een fijn idee.

Heijmans vindt het belangrijk dat je veilig woont. Daarom zorgen we dat je huis uitgerust wordt met Homies alarm. Kort na oplevering neemt Homies contact met je op voor de installatie van de benodigde sensoren.

Uitbreidingsmogelijkheden Homies

Het basispakket Homies is in de meeste gevallen voldoende voor juiste alarmering. Het kan voorkomen dat je graag nog extra sensoren plaatst. Hiervoor kun je terecht bij Homies.

<https://youtu.be/A9xTenseuB0>

WAAROM EEN HOMIES ALARM?

- Een slim systeem voor brand én inbraak
- Alleen een appje als er écht iets aan de hand is
- Jij bepaalt zelf wie er gewaarschuwd wordt

HOE WERKT HET HOMIES ALARM?

1. Het Homies Alarm in huis

De Homies monteur installeert het alarm gratis bij je thuis. Het enige wat je hiervoor nodig hebt is wifi in huis en een smartphone met WhatsApp.



2. Eenvoudig in gebruik

Met de Homies app kun je het alarm inzien, bedienen en beheren. Daarnaast zet je met de afstandsbediening eenvoudig het alarm aan en uit.



3. Meteen op de hoogte als er iets gebeurt

Bij onraad gaat er een sirene af en wordt iedereen die jij hebt toegevoegd gewaarschuwd. In de appgroep kunnen jullie overleggen wie poolshoogte gaat nemen.



Omdat we het belangrijk vinden dat Homies alarm meteen werkt wordt het systeem na oplevering en in overleg geïnstalleerd. Op die manier ben je zeker van een juiste werking van het systeem.

Homies.

Deadlines

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

	Sluitingsdatum
KAO keuzelijst	23-07-2021
Ruwbouw keuzelijst & invulformulier UTP-CAI-WCD	29-10-2021
Keuken offerte definitief	29-10-2021
Svedex binnendeuren definitief	29-10-2021
Sanitair- en tegelofferte definitief	29-10-2021

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 keuken 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.

