

heijmans



KOPERSHANDLEIDING

45 WONINGEN DE KOLK WESTERGOUWE

-FASE 3-

Inleiding

Allereerst willen wij je van harte feliciteren met de aankoop van jouw nieuwe woning!

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning komt er, vanaf het ondertekenen van de koop en aannemingsovereenkomst (KO en AO) tot het ontvangen van de sleutels, veel informatie op je af. Via het Mijn Heijmans portaal vind je alle informatie over jouw woning. Om je 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 je tijdens deze procedures met diverse partijen, zoals o.a. de keuken-, sanitair-, tegel-, en binnendeurenshowroom, contact heeft over jouw woning. Deze showrooms worden vermeld in dit document en zijn door Heijmans ingeschakeld om jou optimaal van dienst te zijn.

Om de communicatie en goede gang van zaken in bovengenoemde trajecten eenduidig te houden vormt jouw kopersbegeleider, tot aan de oplevering van jouw woning, jouw centrale contactpersoon voor al jouw vragen.

Jouw koperbegeleider is:



- **Mieke van der Weerd**
010-2662638
06-13848593

www.mijnheijmans.nl
- **Bezoekadres:**
Heijmans Woningbouw B.V. regio west
Oostmaaslaan 71
Postbus 4032
3063 AN Rotterdam

Je zult medio september/oktober, samen met jouw toekomstige buren, door jouw kopersbegeleider worden uitgenodigd voor de kopers informatieavond. Wij verwelkomen je graag!

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Betrokken partijen	4
Heijmans Wenswonen ®	5
BENG en TOjuli	6
<i>Bijna Energieneutrale Gebouwen en Tempratuur Overschrijding in juli</i>	
Meer- en minderwerk	7
<i>Grote ruwbouw- en kleine ruwbouwopties</i>	
Sanitair- en tegelwerk (showroom)	8
Keuken (showroom)	9
Svedex binnendeuren (showroom digitaal)	10
Deadlines	11
Diversen	12



Betrokken partijen

Ontwikkelaar

VOF Westergouwe (Heijmans Vastgoed en VolkerWessels Vastgoed)
Provincialeweg 10
2800AN Gouda
<https://www.dekolkwestergouwe.nl/>

Bouwbedrijf

Heijmans Woningbouw B.V.
Oostmaaslaan 71
3063 AN Rotterdam
+31 (0)10 - 266 26 00
www.mijnheijmans.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
Elburgplein 5
2803PX Gouda
+31 (0)182 - 53 39 60
<https://www.bruynzeelkeukens.nl/winkels/gouda>

Binnendeurenshowroom (digitale showroom)

Svedex binnendeuren
Gebruikersnaam en wachtwoord
Ontvang je van jouw kopersbegeleider
www.svedexdeurplus.nl

Heijmans Wenswonen (prefab bouwsysteem)

Je hebt 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 jouw woning in de fabrieken worden gefabriceerd. Denk bijvoorbeeld aan de prefab wanden en de prefab kappen. 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 jou opgeleverd 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. Meer- en minderwerk opties die door jou gekozen zijn, dienen ver voor de start van de bouw bekend te zijn. Aanvragen voor aanvullende wensen, anders dan de door ons aangeboden opties, nemen wij niet in behandeling.

Om voor jou alle keuzemogelijkheden inzichtelijk te maken, hebben wij een tweetal keuzelijsten samengesteld, te weten de grote ruwbouw- en de kleine ruwbouw keuzelijst. Voor de keuken, het toilet, de badkamer en de binnendeuren hebben wij een uitzondering gemaakt. Deze ruimten/onderdelen kan je volledig naar jouw persoonlijke wensen laten uitvoeren. Meer informatie hierover volgt later in dit document.



BENG en TOjuli

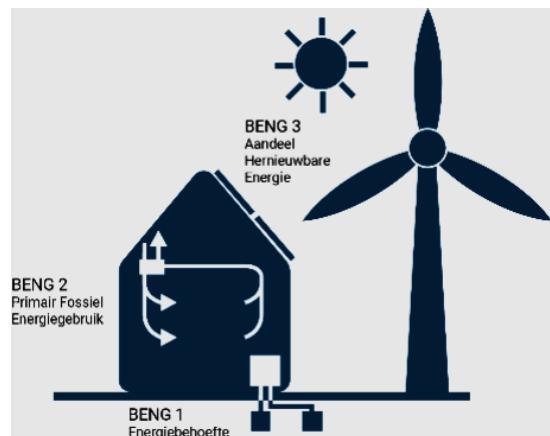
Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van de woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning van de woningen na 1 januari 2021 plaats vindt, gelden deze nieuwe eisen ook voor jouw woning.

Een toelichting op deze eisen is:

Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten de woningen voldoen aan de eisen voor "Bijna Energieneutrale Gebouwen" oftewel BENG. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 4 individueel te behalen eisen.

Al deze vier delen worden met één rekenmethode bepaald; de zogenaamde BENG:

- BENG-1
Gaaf over de kwaliteit van de woningschil.
- BENG-2
Gaaf over het fossiel energiegebruik.
- BENG-3
Gaaf over het aandeel duurzame energie energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte en biomassa.
- TO-juli
Is de theoretische benadering over de Temperatuur Overschrijding in de maand juli.



Bovenstaande informatie en regelgeving kán gevolgen hebben voor de keuze van een woonwens of de combinatie van gekozen woonwensen. Nadat alle 'grote ruwbouwopties' zijn gekozen wordt een voorlopige BENG-berekening gemaakt door ons adviesbureau. Hierbij wordt bepaald welke maatregelen c.q. toepassingen nodig zijn om aan de vastgestelde BENG-eisen te voldoen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld zonwering, extra PV-panelen en/of triple beglazing. Te allen tijde zal Heijmans zorgdragen dat de woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en het is niet mogelijk om hiervan af te wijken. Dit kan dus consequenties hebben voor de eerder gekozen woonwensen:

1. De mogelijkheid bestaat dat bepaalde woonwensen niet in opdracht kunnen worden genomen en dus komen te vervallen. Je wordt hier uiteraard over geïnformeerd.
2. De mogelijkheid bestaat dat aan jou gevraagd wordt om opdracht te geven voor aanvullende maatregelen (lees: opties) om de door jouw gewenste woonwensen te kunnen uitvoeren. De kosten voor de aanvullende maatregelen komen voor jouw rekening.

Dit betekent ook dat binnen het gehele project woningen een van elkaar afwijkend advies krijgen, hoewel de woningen ogenschijnlijk een gelijke uitvoering of (zon-) ligging hebben. Men kan de uiteindelijke uitvoering van de ene woning niet vergelijken met de andere.

Meer- en minderwerk

Grote ruwbouw keuzelijst

Tijdens het eerste gesprek met Heijmans of één van de makelaars heb je de eerste keuzelijst ontvangen met diverse grote ruwbouwopties. Onder de grote ruwbouwopties worden opties verstaan zoals: aanbouwen, dakkapellen, dakramen, indelings-wijzigingen en gevel- en/of kozijn-wijzigingen. Wil je gebruik maken van (een van) de grote ruwbouwopties dan kan je deze laten opnemen in de aannemingsovereenkomst, welke jij ondertekent bij Heijmans of één van de makelaars. De grote ruwbouwopties dienen voor de sluitingsdatum bij Heijmans bekend te zijn.

Goed om te weten, alle grote ruwbouwopties zijn door ons uitgetekend op optietekeningen. Op het Mijn Heijmans portaal tref je deze aan in de map 'documenten'. Bekijk deze tekeningen goed voordat je jouw keuze maakt.

Kleine ruwbouw keuzelijst

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

- **Casco opties met betrekking tot de keuken, het sanitair- en het tegelwerk**
Hierover meer informatie op pagina 8 en 9.
- **Binnendeuren opties**
Hierover meer informatie op pagina 10.
- **Elektra opties**
Bij het kiezen van extra elektra opties adviseren wij altijd de kopers keuzetekening bij de hand te nemen welke je van ons ontvangt na het definitief maken van de grote ruwbouwopties.

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

- : Optioneel een wandcontactdoos (wcd), een UTP (datakabel) of een CAI aansluiting (coax 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 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 grote ruwbouwopties hebben de opties in de ruwbouwljst een minder lange voorbereidingstijd en kunnen daarom later (sluitingsdatum wordt op pagina 11 vermeld) definitief gemaakt worden. Om jou bij het invullen van de ruwbouwljst op weg te helpen organiseren wij 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 kleine ruwbouwkeuzelijst is het sanitair en tegelwerk. Hieronder staan de aan jou geboden mogelijkheden:

- **Standaard sanitair- en tegelwerk conform het 'Premium-pakket' bnrs 1 t/m 25, 30, 31, 32 en 35 t/m 45**
De badkamer en toiletruimte in jouw 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 jouw individueel gesprek kan je dit sanitair en tegelwerk bekijken in de showroom van Heijmans. Afbeeldingen van het sanitair- en tegelwerk kan je terugvinden in de verkoopdocumentatie op het Mijn Heijmans portaal.
- **Standaard sanitair- en tegelwerk conform het 'Elite-pakket' bnr 26 t/m 29, 33 en 34**
De badkamer en toiletruimte in jouw 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 jouw individueel gesprek kan je dit sanitair en tegelwerk bekijken in de showroom van Heijmans. Afbeeldingen van het sanitair- en tegelwerk kan je terugvinden in de verkoopdocumentatie op het Mijn Heijmans portaal.
- **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 je 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 je 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 je ervoor kiest om jouw 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. Je ontvangt hiervoor van jouw kopersbegeleider een gelimiteerde SWK verklaring welke jij 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 vloertegels 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 ook (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 een casco oplevering kunnen derden na oplevering pas starten met de werkzaamheden.

Keuken (showroom)

Ook het uitkiezen van de keuken is een onderdeel van de kleine ruwbouwkeuzelijst. Standaard wordt jouw woning niet voorzien van een keuken. Wel wordt de keukenruimte voorzien van installatiepunten. Hieronder staan de aan jouw 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 jouw verkooptekening. Voor een gedetailleerdere uitvoering verwijzen wij jou naar de technische keukentekening van keukenvariant 1.
- **Casco keukenvarianten**
Om jou 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 jouw woning, te vinden op het Mijn Heijmans portaal.

Als je gebruik maakt van een casco keukenvariant dan raden wij je aan onze technische tekeningen mee te nemen naar jouw 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 **€140,00** kunnen wij het legplan voor je naar wens uitvoeren. Je dient hiervoor een schets van jouw keukenopstelling aan te leveren bij jouw kopersbegeleider. Indien je geen schets aanlevert, wordt het legplan gespaard conform de contouren van de opstelling van gekozen casco keukenvariant.

- **Keuken naar wens via projectshowroom Bruynzeel Keukens**

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

De verkoopadviseur maakt een complete offerte voor het leveren en monteren van jouw keuken. Indien je akkoord gaat met de offerte van Bruynzeel Keukens dan maakt de elektricien van Heijmans de offerte definitief. Indien je 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 voor een verlaagd plafond en inbouwkasten.

Svedex binnendeuren (website)

Standaard binnendeur

In jouw 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 je graag naar de folder van Svedex. Tijdens de kopers inloopmiddag kan je 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 de warmtepompkast. 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 grote ruwbouwopties op tekening zijn verwerkt en de indeling van jouw woning bekend is, ontvangt je van jouw kopersbegeleider inloggegevens voor de website met het bericht dat je jouw bestelling kunt plaatsen. Een deurenpakket geldt voor de gehele woning, een keuze per bouwlaag is dan ook niet mogelijk. Indien je geen wijzigingen wilt doorvoeren inzake de binnendeuren dan dien je dit ook via de website kenbaar te maken.

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

- Uitvoering deuren bij "open trap" verbinding in de woonkamer
Als je 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 bepaalde, optionele indelingen op de begane grond, worden de slaapkamerdeuren uitgevoerd als geluidswerende deuren. Het kan zijn dat de slaapkamerdeuren ook worden voorzien van witte akoestische roosters en onder de deuren valdorpels en stofdorpels worden aangebracht. Bij een open trap verbinding kan het ook zijn dat de technische ruimte op de tweede verdieping afgesloten dient te worden. Meer hierover vind je in de optieteksten van de grote ruwbouwkeuzelijst.

Indien je 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.

Deadlines

Voor een soepel verloop van het bouwproces werken wij met sluitingsdata.

Het is belangrijk dat wij vóór de sluitingsdata de keuzelijsten van jou ontvangen. Deze sluitingsdata ontvang je tijdens het verkoopgesprek bij de verkoopmanager.

Ontvangen wij jouw opdracht pas na de sluitingsdatum dan kan het voorkomen dat jouw opdracht niet meer wordt gehonoreerd of dat het prijsconsequenties met zich meebrengt.

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

Diversen

Communicatie

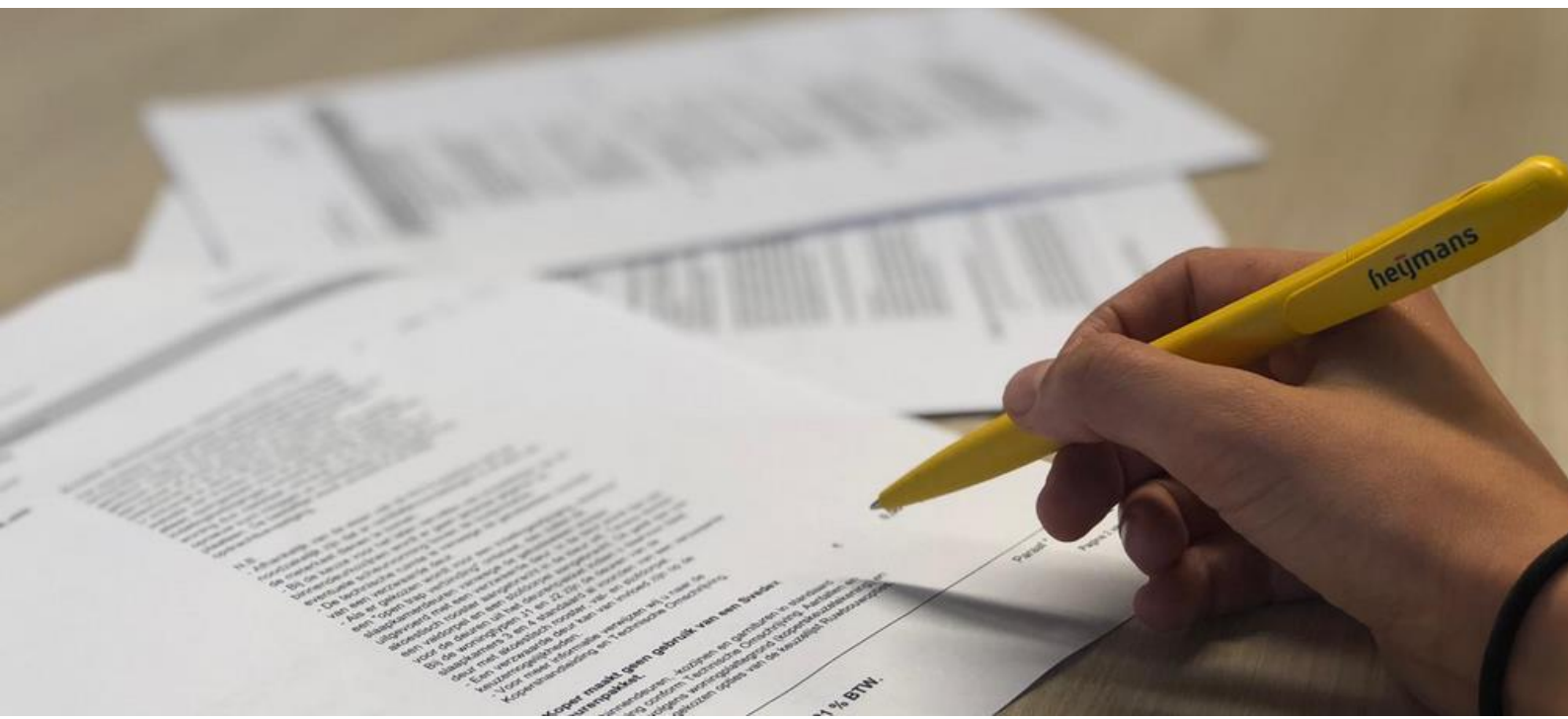
Natuurlijk kunnen wij ons voorstellen dat je persoonlijk contact op prijs stelt en is telefonisch contact mogelijk maar om eventuele misverstanden te voorkomen vragen wij jou bij voorkeur via het Mijn Heijmans portaal te communiceren. Afhankelijk van jouw vragen, streven wij er naar om al jouw vragen 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 je schriftelijk geïnformeerd bent door of namens Heijmans.

Infobrieven

Gedurende het project wordt je 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 word je als koper uitgenodigd om op de bouwplaats jouw 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. Je krijgt dan de mogelijkheid om de maatvoering op te nemen van bijvoorbeeld de kozijnen, de installatiepunten van de keuken of de badkamer. Jouw (eventuele) leveranciers hebben dan ook de mogelijkheid om in te meten. Wel willen we je erop attenderen dat jouw 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 je erop dat alleen de opleverdatum van de schriftelijke uitnodiging voor de oplevering van jouw woning (de opleverbrief) bindend is. Deze opleverbrief zal je ten minste veertien dagen voor oplevering van jouw woning ontvangen.

Werkzaamheden door derden

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

Betalingen

De grote ruwbouwopties worden via de termijnen aan je gefactureerd.

De kleine ruwbouwopties worden conform de meerwerkopgave gefactureerd. Hiervoor worden conform SWK opgave twee facturen gestuurd:

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

Is het totaalbedrag van jouw opdrachten een creditbedrag dan wordt voor oplevering het bedrag op jouw 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 ontvang je geen sleutel.

Tussentijds verhuizen

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