



# Kopershandleiding

Versie 2.0

d.d. 9 maart 2022

Fase 2 – Wonen in De Kuil

18 Stadswoningen en 16 Valleiwoningen

**DE KUIL**  
☺

## INLEIDING

Hartelijk dank voor je belangstelling in onze woningen. Voor jou ligt de Kopershandleiding van de woningen in De Kuil (fase 2) te Rotterdam.

Met deze handleiding willen wij jou duidelijkheid geven over de mogelijkheden en procedures binnen dit project. Tevens omschrijven wij het traject wat jij gaat doorlopen zodra jij de woning hebt gekocht. Ook komen er belangrijke onderwerpen aan bod die betrekking hebben op de standaard installatie en afwerking van jouw woning.

Wij vragen jou om deze “Kopershandleiding” zorgvuldig door te nemen, zodat jij goed op de hoogte bent van de procedures en de mogelijkheden vóórdat jij de woning koopt. Bij deze handleiding horen de keuzelijsten; KAO-opties en Ruwbouw opties met daarin de mogelijkheden voor meer- en minderwerk. De “Kopershandleiding”, de bijbehorende keuzelijsten en de optietekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Indien blijkt dat onverhoopt moet worden afgeweken van het gestelde in deze documenten, behoudt Heijmans zich dat recht voor. Uiteraard zal dit zoveel mogelijk beperkt worden met in achtneming van behoud van kwaliteit.

Tijdens het meer- en minderwerktraject kun jij van verschillende (digitale) showrooms gebruik maken, met name voor de keuken, het sanitair, de tegels en de binnendeuren. De partijen achter deze showrooms zijn door Heijmans ingeschakeld om jou optimaal van dienst te kunnen zijn en kennen de mogelijkheden binnen jouw woning. Om de communicatie en goede gang van zaken tussen jou en deze verschillende partijen eenduidig te houden vormt jouw kopersbegeleider jouw centrale contactpersoon voor al jouw vragen tijdens het gehele proces; vanaf het moment dat jij de koop- /aannemingsovereenkomst hebt getekend tot en met het moment van oplevering van uw woning.

Uw kopersbegeleiders zijn:

Sylvia van den Bosch

Franklyn van den Berg

Telefoon 06-15415329

Telefoon: 06-54 37 76 21

E-mail: [kopersbegeleidingwest@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingwest@heijmans.nl).

E-mail: [kopersbegeleidingwest@heijmans.nl](mailto:kopersbegeleidingwest@heijmans.nl).

### Correspondentieadres:

Heijmans Woningbouw B.V. regio west  
Postbus 4032  
3006 AA Rotterdam

### Bezoekadres:

Oostmaaslaan 71  
3063 AN Rotterdam

Om u zo goed mogelijk van dienst te zijn willen wij jouw vragen, jouw vragen zo veel mogelijk, via het klantportaal MijnHeijmans.nl (zie verderop voor meer info) te stellen. Wij streven er naar jouw bericht uiterlijk binnen vijf werkdagen te beantwoorden. Bij eventuele communicatie per e-mail vragen wij jou om daarbij duidelijk de projectomschrijving Jij kunt dit aanduiden met **(ROT34)**, jouw bouwnummer en jouw naam te vermelden.

Wij wensen jou een plezierig bouwproces toe en veel succes met het maken van jouw keuzes met betrekking tot jouw nieuwe woning!



## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Algemene informatie</b>	<b>Blz.</b>
	1.1 Procedure	4
	1.2 Prognose oplevering	4
	1.3 Bezoek aan de bouwlocatie	4
<b>2.</b>	<b>Procedure meer- en minderwerk</b>	
	2.1 Kopersbegeleiding	5
	2.2 Standaard kopersopties	5
	2.3 Individuele wensen	6
	2.4 Sluitingsdata	6
	2.5 Bevestiging gekozen meer- en minderwerk	7
	2.6 Facturatie meer- en minderwerk	7
	2.7 Wijzigingen na oplevering en garantie	7
<b>3</b>	<b>Keuken procedure</b>	
	3.1 Specificatie basis keukeninstallatie	8
	3.2 Wijzigen standaard keukeninstallatie	9
	3.3 Vloerverwarmingsleidingen in de keuken	9
	3.4 Balansventilatie (WTW) en afzuigkap	10
	3.5 Facturering keuken	10
<b>4</b>	<b>Sanitair procedure</b>	
	4.1 Basis sanitair in uw woning	11
	4.2 Showroom sanitair	11
	4.3 Aandachtspunten voor sanitair	11
<b>5</b>	<b>Tegelwerk procedure</b>	
	5.1 Basistegelwerk in uw woning	12
	5.2 Showroom tegelwerk	12
	5.3 Aandachtspunten voor tegelwerk	13
<b>6</b>	<b>Svedex binnendeuren</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Algemene regelgeving meer- en minderwerk</b>	<b>14</b>
	7.1 Facturen / betalingen	14
	7.2 Meterkast	14
	7.3 Offertes	14
	7.4 Keuken	14
	7.5 UTP / CAI aansluiting	14
	7.6 Procedure na sluitingsdatum	15
	7.7 Opleverdatum	15
	7.8 Randvoorwaarden voor individuele wensen	15

## 1. ALGEMENE INFORMATIE

### 1.1 PROCEDURE

Nadat jij bij de makelaar of onze commercieel manager de woning hebt gekocht en jouw koop-/aannemingsovereenkomst ondertekend is, ga jij het meer- en minderwerktraject in. Voor een verdere beschrijving van deze procedure verwijzen wij jou naar hoofdstuk 2 "Procedure meer- en minderwerk".

Gedurende het gehele proces, zowel tijdens het meer-en minderwerktraject als de bouwperiode, word jij met regelmaat op de hoogte gehouden door middel van berichten en/of informatiebrieven op het klantportaal (MijnHeijmans.nl). Op dit digitale portaal vind jij onder andere informatie over de sluitingsdata, de stand van de bouw, veel gestelde vragen, eventuele bijzonderheden en prognose van de oplevering. Officiële informatie zoals de aankondiging start bouw en het voldoen aan de opschortende voorwaarden, bevestigen we altijd via het klantportaal, Mijn Heijmans.

Om jou altijd direct te kunnen informeren verzoeken wij jou vriendelijk ons te informeren wanneer jij tussentijds verhuist, een ander e-mailadres of een nieuw telefoonnummer hebt, zodat wij jou altijd kunnen bereiken. Ook stellen wij het op prijs als jij ons informeert over eventuele vakantiedata. Voor sommige documenten die wij jou toesturen is het verzoek deze binnen een bepaalde tijd terug te sturen. Indien jij op vakantie bent, proberen wij hier rekening mee te houden.

### 1.2 PROGNOSE OPLEVERING

Tijdens het gehele proces wil jij uiteraard graag weten wanneer jouw woning wordt opgeleverd. Na de start van de bouw word jij middels informatiebrieven regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw en de actuele prognoses. De informatiebrieven worden op het klantportaal (Mijn Heijmans) geplaatst. De vermelde prognose oplevering worden altijd bepaald op basis van de op dat moment beschikbare gegevens, stand van de bouw en voortgang onder normale (weers-)omstandigheden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Uiteraard dienen wij altijd binnen het contractuele aantal werkbare werkdagen te blijven. Wij attenderen jou erop dat alleen de opleverdatum in de uitnodigingsbrief bindend is. Deze uitnodigingsbrief ontvang jij (bij voorkeur) circa 2 weken voorafgaand aan de voorschouw en circa 4 weken voorafgaand aan de oplevering. Conform de bepalingen van het SWK dient de uitnodigingsbrief voor de oplevering echter pas uiterlijk 2 weken van tevoren te worden verzonden.

### 1.3 BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE

Bij het kopen van een nieuwbouw woning behoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Gedurende het project word jij als koper een tweemaal uitgenodigd om jouw woning in aanbouw te komen bekijken. Buiten de door Heijmans georganiseerde kopers kijkmomenten is het niet toegestaan de bouwlocatie te betreden. Dit heeft te maken met veiligheidsregels, maar onder andere ook om de voortgang van het bouwproces niet te verstoren.

Wanneer de afbouw van jouw woning ver genoeg is gevorderd wordt er een speciaal inmeet moment georganiseerd. Jij krijgt dan de mogelijkheid om de maatvoering op te nemen van bijvoorbeeld de kozijnen, vloeren, installatiepunten keuken of badkamer. Ook krijgen jouw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om voor jou in te meten. Wel willen we jou er wel op attenderen dat jouw leveranciers hun werkzaamheden pas ná oplevering mogen uitvoeren. Tijdens de kijkmomenten wordt er op de bouw rekening gehouden met jouw bezoek, zodat jij zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid en is dit op eigen risico. Ook dien jij eventuele aanwijzingen van de uitvoerder altijd op te volgen en zijn kinderen jonger dan 16 jaar in verband met de veiligheid niet welkom op de bouwplaats.

## 2. PROCEDURE MEER- EN MINDERWERK

### 2.1 KOPERSBEGELEIDING

Na het tekenen van de koop- /aannemingsovereenkomst met daarin eventueel de gekozen Grote ruwbouwopties opgenomen kom jij in een drukke periode terecht. Naast dat jij op zoek gaat naar passende financiering, start voor jou ook het meer- en mindertraject.

Jouw woning is in de standaard situatie voorzien van alle benodigde installaties en afwerkingen. Vanzelfsprekend is het mogelijk dat jij jouw woning kunt aanpassen aan jouw individuele wensen. Omdat jouw woning aan de wettelijke regelgeving moet voldoen is niet alles mogelijk. Er wordt een onderscheid gemaakt in standaard opties uit de keuzelijsten, individuele wensen en showroomoffertes. De (on-)mogelijkheden voor het aanbrengen van wijzigingen staan verderop in deze handleiding nader toegelicht.

Voor vragen kun jij terecht bij jouw kopersbegeleiders, die de complete advisering en coördinatie van het meer- en minderwerk verzorgen. Zodra jouw koop-/aannemingsovereenkomst definitief is ondertekend neemt de kopersbegeleider contact met jou op en zal hij de procedures en (on-) mogelijkheden van het project aan jou toelichten. Jij ontvangt daarvoor van hem / haar ook een uitnodiging voor het klantportaal (MijnHeijmans.nl). Via MijnHeijmans.nl kun jij jouw eventuele (bouwtechnische) vragen en/of wensen (standaard of individuele wensen) kenbaar maken. Indien gewenst is het uiteraard ook mogelijk om een persoonlijke (online)afspraken te maken. Alle door jou gemaakte keuzes worden vastgelegd in een opdrachtbevestiging. Na ondertekening wordt dit een aanvulling op jouw Koop-/Aannemingsovereenkomst.

De kopersbegeleider is tevens aangesteld om gedurende het bouwtraject jouw vragen of gesignaleerde opmerkingen te beantwoorden. Om jou zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn verzoeken wij jou uitsluitend met jouw kopersbegeleider te corresponderen, behoudens wanneer het de showrooms voor keukens, sanitair en tegelwerk betreft. De kopersbegeleider zal jouw vragen zo nodig met de betreffende partijen bespreken en deze dan weer naar jou beantwoorden. Correspondentie met meerdere partijen heeft uit ervaring geleerd dat de kans op fouten wordt vergroot.

### 2.2 STANDAARD KOPERSOPTIES (KOPERS MEER- EN MINDERWERK)

Heijmans heeft getracht een zo compleet mogelijk pakket van meer- en minderwerken te kunnen aanbieden. De standaard kopersopties die Heijmans voor jou heeft samengesteld, zijn beschreven en afgeprijsd in 2 keuzelijsten: **Grote ruwbouwopties en Ruwbouw opties**. Op de optietekeningen zijn de diverse opties zoveel mogelijk in beeld gebracht. Met de keuzelijsten kun jij jouw keuzes schriftelijk kenbaar maken. Hiervoor kun jij op het invulvoorbeeld jouw keuzes aankruisen.

Onder **Grote ruwbouwopties** worden opties verstaan zoals:

- Indelingswijzigingen en gevel en/of kozijnwijzigingen volgens de keuzelijst Grote Ruwbouwopties. Deze opties vormen een onderdeel van uw koop-/aannemingsovereenkomst (KAO).

Onder **Ruwbouw-opties** worden opties verstaan zoals:

- Wijzigingen van de elektrische installatie, zoals (extra) wandcontactdozen, loze leidingen etc.

Standaard is jouw woning voorzien van een complete elektrische-installatie. Deze moet bij de oplevering voldoen aan de norm NEN1010. Deze norm beschrijft onder meer hoeveel wandcontactdozen en lichtpunten minimaal aanwezig moeten zijn in separate ruimten. Diverse ruimten zijn eveneens voorzien van loze leidingen. Een loze leiding mag volgens de regelgeving voorzien worden van slechts één type bedrading: óf Data (Cat6) bedrading óf televisie (CAI) bedrading. De reden hiervoor is dat door het gebruik van 2 type bedrading in één leiding onderlinge signaalstoringen kunnen optreden.

- Afwerking van de toiletruimte en de badkamer, zoals keuzes binnen het standaard sanitair- en tegelpakket.

## 2.3 INDIVIDUELE WENSEN

Het is mogelijk dat jij bepaalde wensen hebt die niet in de standaard keuzelijsten zijn voorzien. Jij kunt deze dan het beste voorleggen aan de kopersbegeleider zodat hij / zij voor jou kan nagaan of een en ander mogelijk is. Wanneer deze individuele wijzigingen mogelijk zijn dan ontvang jij daarvoor een vrijblijvende prijsopgave, zo nodig met daarbij een tekening. Deze opgave dien jij dan, vóór de sluitingsdatum, voor akkoord getekend te retourneren. De daarbij definitief door jou gekozen opties worden dan verwerkt in de opdrachtbevestiging. Zie hiervoor ook bij punt 2.4

## 2.4 SLUITINGSDATA

Rekening houdend met de bouwplanning en bijkomende voorbereidings- en verwerkingstijd is het noodzakelijk om sluitingsdata aan te houden voor de verschillende keuzelijsten. De sluitingsdata die van toepassing zijn voor de verschillende woonwensenlijsten van dit project zijn als volgt:

<b>Grote ruwbouwopties</b>	<b>: 25-05-2022</b>
<b>Ruwbouw opties (inclusief showrooms)</b>	<b>: 21-10-2022</b>
<b>Keuken installatieopdracht</b>	<b>: 21-10-2022</b>
<b>Sanitair opdracht</b>	<b>: 21-10-2022</b>
<b>Svedex binnendeuren</b>	<b>: 21-10-2022</b>
<b>Tegelwerk opdracht</b>	<b>: 21-10-2022</b>

Het advies is dat , nadat jij contact met de kopersbegeleider hebt gehad, zo spoedig mogelijk de door jou gewenste standaard opties, en eventuele individuele wensen, kenbaar maakt en een afspraak maakt bij de showrooms zodra jij van hen bericht ontvangt. Dit geeft jou de tijd om iets te wijzigen of anders uit te voeren vóórdát de betreffende sluitingsdatum passeert. Na de sluitingsdatum worden geen wijzigingen meer verwerkt of in behandeling genomen, dus het is van belang dat alles voor die tijd akkoord is bevonden én bevestigd. Met het maken van jouw keuzes hoeft jij dus niet te wachten tót de sluitingsdatum, deze kun jij al eerder kenbaar maken.

Wij zijn genoodzaakt ons strikt aan deze sluitingsdata te houden, omdat de werkzaamheden die volgen uit de diverse wijzigingen de nodige verwerkings- en besteltijd vragen. Daarnaast houden alle overige partijen (aannemer, installateurs, showrooms e.d.) ook rekening met deze data. Zij passen hier hun werkzaamheden en planning op aan. Na deze sluitingsdata kunnen wijzigingsverzoeken daarom niet meer in behandeling worden genomen.

Indien niet tijdig (vóór de sluitingsdata) jouw voorkeur bij ons bekend is ten aanzien van de installatiepunten zullen de installatiepunten van de keuken opstelplaats worden uitgevoerd zoals omschreven in de technische omschrijving en aangegeven op de 0-tekening.

De sanitaire ruimtes worden dan voorzien van het standaard sanitair en het standaard tegelwerk. Het sanitair wordt gemonteerd volgens het in de technische omschrijving omschreven sanitair, in de kleur wit. Wanneer jij wel voor een sanitair offerte hebt gekozen maar jouw keuze-tegels niet voor sluitingsdatum bekend is verwerken wij de standaard wand- en vloertegels. Voor het overige wordt jouw woning standaard opgeleverd, eventueel aangevuld met de door jou in opdracht gegeven wijzigingen.

Indien jij de woning hebt gekocht ná het verstrijken van een sluitingsdatum, wordt in overleg bepaald welke mogelijkheden er nog zijn. Jij kunt jouw wensen dan kenbaar maken en, afhankelijk van de stand van de bouw c.q. de voorbereidingen, wordt bekeken of jouw wensen nog mogelijk zijn. Indien dit het geval is ontvang jij daarvoor dan een offerte. Wanneer er extra kosten van toepassing zijn om jouw wensen nog mogelijk te kunnen maken dan zullen deze in die offerte worden meegenomen.

Ook als jij besluit om geen gebruik te maken van bepaalde opties verzoeken wij jou dit in de lijst aan te geven en deze terug te sturen. Op die manier weten wij zeker dat jij geen gebruik wilt maken van de geboden opties.

## 2.5 BEVESTIGING MEER- EN MINDERWERK

Alle door jou in opdracht gegeven wijzigingen van de standaard keuzelijsten, individuele wijzigingen, showroomopdrachten voor sanitair en tegelwerk, aanpassen leidingwerk keuken en het eventueel door jou gekozen Svedex deurpakket worden door ons verwerkt in een opdrachtbevestiging met bijbehorende koperskeuzetekening via het klantportaal (MijnHeijmans.nl). Ook de opties welke jij reeds bij het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst hebt gekozen, worden hierin opgenomen (KAO-opties). De kosten voor deze KAO-opties worden echter niet meer vermeld omdat deze reeds zijn opgenomen in jouw koop-/aannemingsovereenkomst en de bijbehorende termijnregeling.

De opdrachtbevestiging en koperskeuzetekening dien jij goed te controleren en voor akkoord getekend te retourneren (digitaal ondertekend via Mijn Heijmans). Let jij er bij het controleren goed op dat wijzigingen die jij wel meent te hebben gekozen, maar niet in de opdrachtbevestiging en/of op de koperskeuzetekening zijn vermeld, ook niet zichtbaar zijn voor de uitvoering en daardoor óók niet worden uitgevoerd. Mocht er naar jouw mening iets ontbreken of niet juist zijn, neem jij dan zo spoedig mogelijk contact op met de kopersbegeleider. Let jij ook goed op de uiterlijke datum dat de betreffende opdrachtbevestiging getekend retour via het klantportaal (Mijn Heijmans) bij Heijmans dient te zijn.

De op de tekening(en) aangegeven posities (hoogte en breedte) van bijvoorbeeld ventilatieventielen, elektra of deuren zijn indicatief. De op tekening aangegeven maatvoering betreffen circa maten, waarbij er geen rekening is gehouden met dikten van eventuele wandafwerkingen zoals tegelwerk.

## 2.6 FACTURATIE MEER- EN MINDERWERK

Heijmans factureert het door jou gekozen meer- en minderwerk direct aan jou. Het in rekening brengen hiervan is gebaseerd op de termijnregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen(SWK), zoals aangegeven in de koop- en aannemingsovereenkomst. Hierbij geldt:

- 25% van het totaalbedrag van de door u gekozen opties wordt bij opdracht in rekening gebracht (kort na start bouw);
- 75% (het restant) wordt in rekening gebracht bij het gereedkomen van de opties vlak voor oplevering;

De meer- en minderwerken dienen bij oplevering betaald te zijn.

Het is belangrijk dat vóór oplevering alle termijnen en meer- en minderwerken voldaan zijn en op de bankrekening van Heijmans zijn bijgeschreven, anders kan geen sleuteloverdracht plaatsvinden. Mocht jij geld terugontvangen (veelal in geval van minderwerk) dan wordt dit verrekend met de factuur van de laatste termijn.

## 2.7 WIJZIGINGEN NA OPLEVERING EN GARANTIE

Vanzelfsprekend kun jij na oplevering van jouw woning in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Hierbij dien jij wel rekening te houden met de garantiebepalingen. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering door Heijmans zijn uitgevoerd, vallen onder de garantiebepalingen die voor jouw woning gelden. Zie voor de garantieregeling en de garantietermijnen de bijlage van het SWK. De door jouzelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de garantieregeling van SWK.



### 3. KEUKEN PROCEDURE

Bij een nieuwe woning hoort ook een nieuwe keuken. Hoewel er standaard geen keuken is voorzien heeft Heijmans voor dit project wel een keukenshowroom aangewezen. Echter zoveel mensen, zoveel wensen er zijn voor een keuken. Dat geldt niet alleen voor kleur en model deurtje maar ook voor de opstelling van de keuken. Vandaar dat jij bij Bruynzeel in Barendrecht jouw droomkeuken kunt laten ontwerpen.

#### 3.1 SPECIFICATIE BASIS KEUKENINSTALLATIE

Jij ontvangt van Heijmans de 0-tekening en het aansluitschema van de basis keukeninstallatie, Hoewel er standaard geen keuken is voorzien heeft Bruynzeel op basis van de standaard keukeninstallatie alvast een keukenontwerp tegen een aantrekkelijke prijs voor jou samengesteld.

#### 3.2 WIJZIGEN STANDAARD KEUKENINSTALLATIE

Ten aanzien van de uitvoering van de keukeninstallatie heb jij twee verschillende mogelijkheden:

- A. Jij maakt gebruik van de projectshowroom en koopt een keuken bij Bruynzeel, wij passen het leidingwerk op maat voor jou aan conform de technische tekening van Bruynzeel.
- B. Jij maakt geen gebruik van de projectshowroom, keuze voor aanpassing van de keukeninstallatie voor sluitingsdatum ruwbouw. Het leidingwerk wordt op de standaard posities afgedopt opgeleverd of conform de gekozen optionele leidingwerk variant.

#### **A. Keuken naar wens via Bruynzeel, wij passen het leidingwerk voor jou aan.**

In de keukenshowroom van Bruynzeel kun jij samen met de verkoopadviseur een ontwerp laten maken. De verkoopadviseur maakt een complete offerte voor het leveren en monteren van uw keuken. Je kunt ook een offerte laten opstellen op het standaard leidingwerk of de gekozen leidingwerkvariant. Je ontvangt ook een indicatie van de te verwachten kosten voor de aansluiting van een extra oven of keuze Quooker kraan. De benodigde installatiewijzigingen worden vóór oplevering van de woning door Heijmans uitgevoerd en de keukenshowroom zal zorgdragen voor de levering en montage van de keuken ná oplevering van de woning. Voorafgaand aan de oplevering regelt Bruynzeel zelf met Heijmans dat jouw keuken tijdig ingemeten wordt en deze dus ook tijdig in productie kan. De uitvoering van de opdracht voor het wijzigen van de keukeninstallatie valt onder de garantie van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), de keuken zelf niet.



De installatietekening wordt door Bruynzeel naar Heijmans verzonden. Heijmans vraagt bij haar installateurs een offerte aan voor de aanpassingen van de installatie voor het bedrijfsklaar opleveren van jouw keuken.

Jij ontvangt van Heijmans een offerte voor de wijzigingen van de installatie en eventuele bouwkundige werkzaamheden op basis van jouw keukenopdracht. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de sluitingsdatum van de keuzelijsten.

#### Contactgegevens van de project keukenshowroom.



Showroom: Bruynzeel Keukens  
Bezoekadres: Pesetastraat 34  
2991 XT Barendrecht  
Telefoon: 010 – 486 86 00

Voor openingstijden zie de website van de betreffende vestiging via : <https://www.bruynzeelkeukens.nl/>

**B. Jij maakt geen gebruik van de showroom van Bruynzeel voor aanpassing van de keukeninstallatie voor sluitingsdatum ruwbouw. Het leidingwerk wordt op de standaard of de gekozen leidingwerkvariant posities afgedopt opgeleverd. Elektra wordt wel afgemonteerd.**

Wanneer heb jij standaard leidingwerk conform de 0-tekening:

- Door omstandigheden heb jij nog geen keuken gekocht en weet nog niet wat je met het leidingwerk van de keuken wilt.
- Met de 0-tekening van het standaard leidingwerk of de gekozen leidingwerkvariant kun je naar een showroom van eigen keuze en laat hier een keuken op ontwerpen, afwijkende posities leidingwerk dient dan in eigen beheer na oplevering te worden aangepast.
- Jij hebt de aangeboden offerte voor aanpassing installatie kosten keuken niet voor de sluitingsdatum voor akkoord geretourneerd.
- Jij maakt geen gebruik van de hierboven aangeboden opties.
- Jij koopt de woning ná sluitingsdatum en er zijn geen wijzigingen meer mogelijk.

Wanneer jij hebt gekozen voor een indelingsoptie, waarbij de opstelplaats van de keuken wordt verplaatst middels de gekozen optie en plattegrond, dan wordt er uitgegaan van de bij die optie behorende 0-tekeningen. Wanneer de opstelplaats van de keuken niet is gewijzigd middels een indelingsoptie dan wordt er uitgegaan van de 0-tekeningen welke bij de standaard opstelplaats behoren.



Sfeerimpressies showroom Bruynzeel.

### 3.3 VLOERVERWARMINGSLEIDINGEN IN DE KEUKEN.

#### **Aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen in de dekvloer.**

Ter plaatse van de keukenopstelplaats mogen geen verwarmingsslangen worden aangelegd. De keuze voor de standaard of optionele leidingwerkvariant dienen wij vóór de sluitingsdatum van de keuzelijst Ruwbouw opties via het klantportaal (MijnHeijmans.nl) te ontvangen. Indien jij een keuken hebt gekocht bij Bruynzeel keukens, dan wordt de vloerverwarming aangebracht op basis van de getekende technische keukentekening van Bruynzeel keukens.

Wanneer jij geen leidingwerk laat aanpassen via Bruynzeel en kiest voor de standaard leidingwerkvariant of variant leidingwerk maar wel het legplan van de vloerverwarming wilt laten aanpassen op de door jou gewenste keukenopstelling van een externe keukenleverancier, dan kun jij hiervoor, uiteraard vóór de sluitingsdatum, een duidelijk gemaatvoerde tekening bij ons indienen. Het legplan van de vloerverwarming zal dan worden aangepast. De kosten hiervoor bedragen éénmalig een vast bedrag van **€145,- incl BTW**

Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor het onjuist aanbrengen van vloerverwarming indien blijkt dat de keukenopstelplaats zich op een afwijkende positie, anders dan de bij ons bekende informatie wordt gemonteerd.

### 3.4 BALANSVENTILATIE (WTW) EN AFZUIGKAP.

Zoals elders vermeld kunnen de ventielen van de balansinstallatie (WTW) niet worden verplaatst. De afzuigkap in de keuken moet worden uitgevoerd als een zogeheten recirculatie afzuigkap. Deze afzuigkap wordt alleen op een elektrische voeding aangesloten, zuigt de kooklucht af, filtert deze en blaast de schone lucht vervolgens weer terug de keukenruimte in. Daarnaast worden in de keukenruimte twee of drie afzuigpunten, aangesloten op de balansventilatie (WTW), aangebracht. Het verplaatsen van deze ventilatiepunten of het aansluiten van een afzuigkap hierop is niet mogelijk. Ook indien jij hebt gekozen voor een gewijzigde opstelplaats van de keuken volgens één van de opties uit de keuzelijst dan verhuizen deze ventielen, tenzij anders vermeld, niet mee.

### 3.5 FACTURERING KEUKEN.

Wanneer jij een keuken koopt bij Bruynzeel Keukens dan zal de volledige facturering van de keukenopdracht via Bruynzeel Keukens lopen. De facturering van de kosten voor de aanpassing van de keukeninstallatie en/of eventuele bouwkundige aanpassingen verloopt via Heijmans, een en ander zoals omschreven in artikel 2.6 van deze kopershandleiding.

## 4. SANITAIR PROCEDURE

### 4.1 BASIS SANITAIR IN UW WONING

Jouw woning is standaard voorzien van een complete badkamer en toiletruimte. Hiervoor heeft Heijmans een basispakket met sanitair en tegels samengesteld. Het basis sanitair is van het merk Villeroy & Boch en volgens het Heijmans Premium sanitairpakket. In de staat van afwerking van de technische omschrijving staat de afwerking van de sanitaire ruimtes vermeld. Op de verkooptekening is de indeling van badkamer en de toiletruimte weergegeven. Ziet u ook de sanitairspecificatie **Heijmans Premium sanitair 2020**.

### 4.2 DIGITALE SHOWROOM.

Heijmans maakt gebruik van een digitale showroom om jou te begeleiden bij jouw keuze voor sanitair, namelijk Uw Huis Uw Wensen (UHUW).



Website: [www.uhuw.nl](http://www.uhuw.nl) E-mail: [info@uhuw.nl](mailto:info@uhuw.nl) Telefoon: 015 – 268 25 69

Jij ontvangt van UHUW een welkomstbrief met alle informatie rondom de mogelijkheden voor sanitair, tevens ontvang jij dan de inloggegevens voor de website van UHUW. In de digitale showroom van UHUW kun jij tevens het basissanitair van jouw woning vinden. Het is mogelijk om in plaats van het basissanitair alternatieve producten te kiezen. In dat geval vindt er een verrekening plaats tussen het basissanitair en het door jou gekozen sanitair. Bij het maken van jouw keuzes via de website zie jij ook gelijk wat deze verrekeningen zijn.

Op de verkooptekening is de indeling van de badkamer en de toiletruimte weergegeven. Via de website kun jij een badkamer samenstellen naar jouw keuze. Jouw keuzes worden direct weergegevens in een gespecificeerde sanitaiofferte. Deze sanitaiofferte wordt voorzien van tekeningen waarop alle gewijzigde onderdelen, inclusief de (gewijzigde) aansluitvoorzieningen zijn aangegeven.

De uiteindelijke sanitaiofferte wordt, voorzien van de sanitairspecificatie, eventuele retourprijzen voor het laten vervallen van standaard sanitair, de wijzigingen in de aansluitvoorzieningen en een schema wijzigingen elektra-/bouwkundigevoorzieningen (exclusief tegelwerk), via de website aan jou aangeboden. Jij dient deze offerte te controleren en voor akkoord, uiterlijk voor de vastgestelde sluitingsdatum, digitaal te ondertekenen. Indien jij vragen heeft over de offerte, kun jij rechtstreeks contact opnemen met UHUW.

Na retourontvangst van de door jou voor akkoord ondertekende sanitaiofferte en overzichten zal de sanitairshowroom Heijmans informeren door middel van een kopie van de door jou getekende offerte. Deze wordt dan verwerkt in jouw totale opdrachtbevestiging. De facturering van de complete sanitaiofferte (exclusief tegelwerk) zal door Heijmans worden verzorgd zoals omschreven in artikel 2.6 van deze kopershandleiding. Wij verzoeken jou om voor het uitzoeken van de tegels eerst uw sanitair offerte af te ronden.

### 4.3 AANDACHTSPUNTEN VOOR SANITAIR

- Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen;
- Bij een keuze voor een wastafel met zuil, blijven de afvoer- en waterleidingen gedeeltelijk in het zicht;
- Kwartronde douchebakken worden altijd voorzien van een voorzetpaneel (= sanitairplint). Een rechthoekige douchebak heeft een tegelplint;
- Veel wandlampjes dekken de elektradoos niet helemaal af. Hiervoor verkoopt de leverancier (chromen) afdekplaatjes;
- Casco toilet en badkamer is niet mogelijk vanwege lekkage risico i.v.m. de onderliggende parkeergarage.

Voor een wandcloset (zogenaamde zwevend toilet) is de standaard hoogte circa 430mm (= bovenkant toiletpot exclusief de zitting). Desgewenst kunt u het toilet hoger laten plaatsen.

## 5. TEGELWERK PROCEDURE

### 5.1 BASISTEGELWERK IN JOUW WONING

Jouw woning is standaard voorzien van een complete badkamer en/of toiletruimte. Hiervoor heeft Heijmans een basispakket met sanitair en tegels samengesteld. In de staat van afwerking van de technische omschrijving is het standaard tegelwerk in de sanitaire ruimtes vermeld. Voor het tegelwerk biedt Heijmans jou de mogelijkheid te kiezen voor tegels uit het **Heijmans Premium tegelpakket 2020**.

### 5.2 SHOWROOM TEGELWERK JAN GROEN



In dat geval kunnen voor het tegelwerk, net als bij het sanitair, enkele technische beperkingen gelden. Tijdens jouw bezoek aan de showroom wordt dit met jou besproken en wordt er een zogeheten showroomrapport opgesteld. Hierin worden jouw tegelkeuzes etc. vastgelegd. Op basis van dit showroomrapport zal de tegelzetter jouw keuzes vervolgens verwerken in een tegelofferte, inclusief de retourprijs van het standaard tegelwerk. Als jij inhoudelijk vragen of opmerkingen heeft op deze offerte kun jij (na ontvangst van de offerte) rechtstreeks contact opnemen met de tegelzetter.

In de offerte worden de wijzigingen van tegelpatronen, tegelformaten, tegelprofielen, kleuren voegwerk of extra tegelwerk omschreven en de kosten hiervan gespecificeerd. De tegelzetter handelt de offerte uiteindelijk met jou af. Na retour ontvangst van de door jou voor akkoord ondertekende offerte zal de tegelzetter de tegelshowroom en Heijmans informeren door middel van een kopie van de door jou ondertekende offerte. De facturering van de tegelofferte zal door Heijmans worden verzorgd zoals omschreven in artikel 2.6 van deze kopershandleiding. Wij verzoeken jou om vóór het uitzoeken van de tegels eerst jouw sanitair offerte af te ronden.

### 5.3 AANDACHTSPUNTEN VOOR TEGELWERK

- In de tegelofferte wordt per ruimte het aantal m<sup>2</sup> te verwerken tegels bepaald inclusief snijverlies en afgerond op hele verpakkingen;
- Per ruimte wordt de hoeveelheid tegelranden, striptegels en hoeklijsten bepaald;
- Het te berekenen snijverlies wordt bepaald door de afmetingen van de gekozen tegels en/of de eventueel gewenste patronen;
- Als jij kiest voor tegels met een andere afmeting, een tegelrand en/of een patroon, dan worden er extra verwerkingskosten in de offerte opgenomen;
- In verband met de aanwezige lichtschakelaars, tussen de 1000mm en 1300mm, adviseren wij u tussen deze hoogten geen sierstrips te kiezen;
- Als jij kiest voor "bolle" sierstrips dien jij zich te realiseren dat dit problemen geeft op in- en uitwendige hoeken, maar ook bij plaatsing van bijvoorbeeld douchewanden;
- De uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel. Hiervoor heb jij in de showroom een ruime keus in materiaal en kleur;
- Voor de wandtegels worden standaard witte voegen toegepast, jij bent vrij deze kleur aan te passen, dit bespreek jij in de showroom;
- Voor de vloertegels worden grijze voegen toegepast, ook hier zijn meerdere kleuren mogelijk. Een lichte kleur voegwerk op de vloer is gevoelig voor vlekken;

- Strokind leggen van de wand- en vloertegels behoort niet tot de mogelijkheden;
- Standaard wordt een lichtgrijze kleur kitwerk toegepast op de aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk;
- Bij de omschreven producten in de technische omschrijving wordt uitgegaan van natuurproducten. Het is hierdoor mogelijk dat er geringe afwijkingen in kleur en/of uitvoering kunnen optreden. Ook is het soms mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit en/of waarde. Ook kan Heijmans niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.);
- Houd jij er ook rekening mee dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting, in een andere omgeving of met een andere lichtbron (bijvoorbeeld daglicht) er duidelijk anders uit kunnen zien;
- Wanneer jij in de showroom jouw definitieve tegelkeuze heeft gemaakt, leg jij deze dan ook voor jezelf vast middels bijvoorbeeld een foto van de tegels en bijbehorende artikelnummers. Jij kunt een en ander dan later gemakkelijker controleren.



Sfeerimpressie.

## 6. SVEDEX BINNENDEUREN

Standaard wordt jouw woning uitgevoerd met:

- Kozijnen: Plaatstalen kozijnen met bovenlicht\*, kleur Alpine wit
- Deuren: Superlak vlakke opdekdeur\*\*, kleur Alpine wit
- Garnituren: Buvalux Extra

Om jouw woning nog meer te laten aansluiten op jouw woonstijl bieden wij jou ook de mogelijkheid om de binnendeuren, binnendeurkozijnen en garnituren naar jouw eigen wens aan te passen via de website [deurplus.nl](https://www.deurplus.nl) van Svedex. Via de website van Svedex heb jij de mogelijkheid om tegen meerprijs voor een ander model deur en/of garnituur te kiezen. Zie jij tevens de Svedex brochure welke jij bij de verkoopstukken heeft ontvangen.

Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst kun jij via het klantportaal [Mijn Heijmans.nl](https://www.mijnheijmans.nl) inloggen op de projectwebsite van Svedex. Jij kunt dan de sferen bekijken en een **indicatie krijgen van de kosten**. Wij zullen jou nog informeren over **de vanaf datum** waar op u **jouw keuze definitief** kunt bestellen. Pas na deze datum is jouw account namelijk specifiek gemaakt met eventuele indelingsopties uit de Grote ruwbouw keuzelijst en/of individuele indelingswijzigingen. Jouw account wordt alleen aangepast als jij opties hebt gekozen die invloed hebben op het aantal binnendeuren in jouw woning.

## 7. ALGEMENE REGELGEVING MEER- EN MINDERWERK

### 7.1 FACTUREN / BETALINGEN

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de standaarduitvoering inclusief 21% BTW.
- De facturering van de verschillende meer- en minderwerken, met uitzondering van de keukenofferte (exclusief leidingwerk), wordt verzorgd door Heijmans. De verrekening vindt plaats volgens de geldende richtlijnen van stichting SWK: 25% bij opdracht en 75% (het restant) voor oplevering;
- Wanneer het saldo van het meer- en minderwerk resulteert in minderwerk, dan ontvang jij bij de laatste betalingstermijn een creditnota;
- Vóór oplevering dienen alle termijnen voldaan te zijn en te zijn bijgeschreven op de bankrekening van Heijmans. Indien dit niet het geval is zal er na de oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden. Jij ontvangt de sleutels dan alsnog nadat alle betalingen zijn bijgeschreven;
- Wanneer de tekening ten behoeve van het verwerken van het meer- en minderwerk verschillen vertoont ten opzichte van de contractstukken, gelden de contractstukken onverkort boven deze meer-/minderwerktekening. Dit geldt uiteraard niet voor de overeengekomen wijzigingen;
- Na de sluitingsdatum van een keuzelijst zijn er geen wijzigingen of aanpassingen op deze keuzelijst meer mogelijk.

### 7.2 METERKAST

Standaard is de meterkast in jouw woning voorzien van de benodigde elektragroepen, welke beveiligd worden middels aardlekschakelaars. Na het inventariseren van de aanpassingen aan de elektra-installatie zal door de installateur worden bepaald of er een extra aardlekschakelaar aangebracht moet worden (per 4 elektragroepen is er 1 aardlekschakelaar benodigd). De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een 3-fase aansluiting (3x 25 Amp).

De installateur zal aan de hand van het opdrachtenoverzicht meer- en minderwerk, de keukenspecificatie en de sanitairspecificatie een eindcontrole uitvoeren en daarbij bepalen of er een extra aardlekschakelaar of andere voorzieningen noodzakelijk zijn. De installateur is verantwoordelijk voor de uitvoering van de elektrische installatie van jouw woning. Wanneer een extra aardlekschakelaar en/of het anderszins aanpassen van de meterkast noodzakelijk is, ontvang jij van ons een aangepaste definitieve opdrachtbevestiging waarin deze aanvullende opties zijn opgenomen. De kosten voor deze aanpassingen vind jij terug in de keuzelijst Ruwbouw. De extra kosten kunnen tot uiterlijk 4 weken voor oplevering aan jou worden doorberekend.

### 7.3 OFFERTES

Indien jouw keuzelijsten / offertes van de showroom of van Heijmans niet of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt het woning op de desbetreffende punten als een standaard woning uitgevoerd.

### 7.4 KEUKEN

Indien jij de keuken bij derden hebt gekocht, kun jij de keuken alleen laten inmeten tijdens een kijk- of inmeetmiddag. Op andere tijden en/of dagen kunnen wij helaas geen toegang geven tot het bouwterrein i.v.m. veiligheid en voortgang van bouwproces. De keuken kan in alle gevallen uitsluitend pas na oplevering van de woning geplaatst.

### 7.5 UTP/CAI AANSLUITING

Indien jij kiest voor extra bedrading en afgemonteerde Data (Cat6) en CAI aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker opgeleverd. Er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig. Alleen de standaard aansluitpunten worden in de meterkast aangesloten.

## 7.6 PROCEDURE NA SLUITINGSDATUM

Jij koopt de woning na de sluitingsdatum van de Grote ruwbouw-opties of zelfs na de sluitingsdatum van de Ruwbouw opties. Op basis van de stand van de bouw op dat moment bepaalt Heijmans of bepaalde opties nog kunnen worden uitgevoerd. Het kan zijn dat de bouw nog niet is begonnen maar dat het werkvoorbereidingstraject al wel is afgerond, waardoor wij geen wijzigingen meer kunnen doorvoeren. Als de mogelijkheid bestaat dat er nog wijzigingen / opties kunnen worden doorgevoerd, dan kan dat leiden tot een hogere prijs voor de optie. Alle standaard keuzelijsten en eventueel aan jou uitgebrachte offertes komen na het verstrijken van de betreffende sluitingsdatum automatisch te vervallen.

## 7.7 OPLEVERDATUM

Tijdens de bouw wordt regelmatig de prognose van oplevering doorgegeven. In het laatste gedeelte van de bouw zijn wij sterk afhankelijk van derden, zoals; nutsbedrijven, waterleidingbedrijven en gemeenten t.b.v. bestrating en het weer. Veel van deze partijen zijn sterk weersafhankelijk voordat zij aanvang kunnen maken met hun werkzaamheden. Hierdoor kan de planning sterk fluctueren. Houdt hier rekening mee bij het opzeggen van de huur en de overdracht van jouw oude/huidige woning, maar ook met jouw onder aannemers. Ondanks dat jouw bouwkundig klaar is kan de oplevering naar achteren schuiven door werkzaamheden van bovengenoemde leveranciers.

## 7.8 RANDVOORWAARDEN VOOR INDIVIDUELE WENSEN

Bij jouw kopersbegeleider kun jij jouw eventuele individuele wensen kenbaar maken. Ook bij meerwerkopties moet aan de wet- en regelgeving en aan de eisen van het SWK worden voldaan, hierdoor zijn niet alle ideeën uitvoerbaar. Hieronder vind jij een overzicht van wijzigingen die wij niet voor jou kunnen realiseren:

- Wijzigingen die in strijd zijn met het voor het project geldende Bouwbesluit;
- Wijzigingen die in strijd zijn met garantiebepalingen volgens het SWK (uitzondering hierop zijn de keuzes die in de keuzelijst worden aangeboden)
- Wijzigingen die het uiterlijk van de woning veranderen (uitzondering hierop zijn de keuzes die bij de verkoopstukken worden aangeboden)
- Wijzigingen waardoor de draagconstructie (wanden, balken en/of vloeren) en/of de dakconstructie aangepast moet worden (uitzondering hierop zijn de keuzes die in de keuzelijst worden aangeboden)
- Wijzigen waardoor leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, de meterkast, het verwarmingstoestel en/of mechanische ventilatie systeem/ventielen verplaatst of gewijzigd moeten worden.
- Wijzigingen die het bouwproces vertragen, dit ter beoordeling van Heijmans Woningbouw
- Wijzigingen van kleuren schilderwerk
- Het laten vervallen van binnendeuren, binnendeurenkozijnen en/of vensterbanken

