

## HANDLEIDING KOPERSKEUZETRAJECT



### Plan Wijland te Bergschenhoek

16 Hofwoningen

Bouwnummer 50 t/m 65



Uitgave april 2026

## INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN.....	3
2.	AFDELING KOPERSBEGELEIDING.....	3
3.	KOPERSKEUZEN .....	3
4.	SLUITINGSDATA.....	4
5.	STANDAARD OPTIELIJST.....	4
6.	INDIVIDUELE WENSEN .....	4
7.	OFFERTETRAJECT PROJECTLEVERANCIERS.....	5
8.	KEUKENLEVERANCIER.....	5
9.	SANITAIRSLEVERANCIER .....	6
10.	TEGELLEVERANCIER.....	6
11.	CASCO BADKAMER EN/OF TOILET .....	7
12.	OVERIGE INFORMATIE.....	7
12.1	'Beperkte Garantie- en waarborgregeling' Woningborg.....	7
12.2	Werkzaamheden door derden.....	8
12.3	Betalingsregeling .....	8
12.4	Koperskeuzen algemeen.....	8
12.5	Bouwplaatsbezoek .....	9
12.6	Beleid nutsbedrijven .....	9
12.7	Uw Woningdossier (consumentendossier).....	9
13.	TOT SLOT .....	10

## 1. ALGEMEEN

Met deze handleiding informeren wij u over het verloop van het koperskeuzetraject en de daarbij bijbehorende voorwaarden.

Hoewel keuzevrijheden voor kopers vanzelfsprekend lijken, worden ze in praktijk begrensd door voorschriften uit wet- en regelgeving (zoals het Bbl – Besluit bouwwerken leefomgeving), technische en constructieve randvoorwaarden en eisen vanuit Woningborg.

Wij raden u aan deze handleiding zorgvuldig door te nemen om misverstanden en teleurstellingen te voorkomen.

## 2. AFDELING KOPERSBEGELEIDING

### Uw aanspreekpunt

Het kopen van een nieuwbouwwoning is voor veel mensen geen alledaagse gebeurtenis. Een belangrijk voordeel is dat u tijdens de bouw diverse aanpassingen kunt laten uitvoeren (meer- en minderwerk). Het verwerken van deze wensen vraagt om een heldere planning en goede communicatie.

De kopersbegeleider verzorgt de coördinatie van alle koperswensen richting de uitvoering en is uw vaste aanspreekpunt gedurende het bouwproces.

De belangrijkste taken van de kopersbegeleider zijn onder andere:

- coördineren en verwerken van wijzigingen in de woning en de bijbehorende financiële consequenties;
- coördineren en verwerken van uw keuzes bij de geselecteerde showrooms;
- informatieverstrekking over de voortgang van de bouw van uw woning;
- behandelen van door u gestelde vragen of gesignaleerde aandachtspunten gedurende de uitvoeringsperiode.

## 3. KOPERSKEUZEN

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitnodiging voor een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleider. Tijdens dit gesprek worden de mogelijkheden van meer-/minderwerk besproken en nemen wij kennis van uw eventuele wensen. U dient er rekening mee te houden dat het gesprek altijd op werkdagen plaatsvindt en circa 1 uur duurt.

Wij adviseren u vooraf uw woonwensen te inventariseren en de optielijst door te nemen.

In de Technische Omschrijving en op de bijbehorende verkooptekeningen kunt u de standaard uitvoering van uw woning terugvinden. Wijzigingen hierop verdelen wij onder in 2 categorieën, waarover u verderop in deze handleiding meer kunt lezen.

- 1) Wijzigingen van de standaard optielijst.
- 2) Individuele wijzigingen, waaronder:
  - wijzigingen welke niet vermeld staan op de standaard optielijst;
  - wijzigingen op o.a. het standaard sanitair of tegelwerk.

#### 4. SLUITINGSDATA

Voor een correcte uitvoering is het noodzakelijk dat wij uw keuzes tijdig ontvangen. Dit heeft te maken met verwerkingstijd, het uitwerken van tekeningen en (lange) levertijden van materialen.

De sluitingsdata:

- worden apart schriftelijk gecommuniceerd;
- zijn bindend: na deze data kunnen wij geen wijzigingen meer verwerken;
- staan tevens vermeld op offertes van aangevraagde opties.

#### 5. STANDAARD OPTIELIJST

Uit de optielijst kunt u opties kiezen waarvoor wij een offerte opstellen. Na uw akkoord ontvangt u een bevestiging. Alleen de in de bevestiging opgenomen opties worden uitgevoerd; controleer deze dus altijd zorgvuldig.

Uitleg standaard optielijst

**1e Sluitingsdatum** ruwbouwopties, wijzigingen die een **aantal maanden** voor de start van de bouw van uw woning bekend moeten zijn. Denk hierbij aan bijv.:

- uitbreidingsopties (uitbouw, dakkapel);
- indelingswijzigingen (wijziging binnenwand, verplaatsen binnendeur);
- vergroten boilervat (warmtepompinstallatie);
- buitenkranen;
- elektrawijzigingen in plafonds;
- elektrawijzigingen in de wanden van de woonkamer, slaapkamers en zolder;
- wijziging / uitbreiding vloerverwarming.

**2e Sluitingsdatum** afbouwopties, wijzigingen die een **aantal weken** voor de start van de bouw bekend moeten zijn t.b.v. keuken, badkamer(s) en toilet(ten). Denk hierbij aan:

- leidingwerk (water aan-/afvoer) t.b.v. keuken;
- elektrawijzigingen in wanden t.b.v. keuken;
- leidingwerk(water aan-/afvoer) badkamer(s) / toilet(ten);
- elektrawijzigingen in wanden t.b.v. badkamer(s) / toilet(ten);
- sanitair en tegelwerk.

#### 6. INDIVIDUELE WENSEN

Wij streven ernaar individuele wensen te honoreren, maar dit is niet altijd mogelijk. Afwijzingen hebben onder meer betrekking op:

- strijdigheid met omgevingsvergunning, wet- en regelgeving of Woningborg-eisen;
- constructieve wijzigingen;
- aanpassingen aan leidingkokers;
- verplaatsing van ventilatiepunten;
- voorzieningen in constructieve wanden;
- laten vervallen van schilderwerk of deuren;
- aanpassingen die het gevelbeeld wijzigen;
- wijzigingen die de voortgang van de uitvoering belemmeren.

### Aanvraagprocedure individuele opties

- Dien uw wensen in tijdens het gesprek of per e-mail.
- Wij beoordelen of de wens mogelijk is binnen de regels en sluitingsdata.
- U ontvangt binnen **2 weken** een reactie.
- Bij afwijzing ontvangt u een toelichting.
- Bij goedkeuring ontvangt u een offerte die binnen de gestelde termijn ondertekend moet worden.

**Let op: individuele koperskeuzen worden niet gedeeld met andere kopers.**

## 7. OFFERTETRAJECT PROJECTLEVERANCIERS

Met onze projectleveranciers zijn afspraken gemaakt over het proces van offerte, levering en uitvoering. Afspraken met showrooms worden pas ingepland nadat het gesprek met de kopersbegeleider heeft plaatsgevonden en ruwbouwopties definitief zijn.

Het kan namelijk voorkomen dat u bouwkundige wijzigingen wenst die belangrijk kunnen zijn voor de keuze van bijvoorbeeld uw badkamerinrichting. De sanitairshowroom moet hiervan ook op de hoogte zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vergroten van uw badkamer of het verplaatsen van een deur.

Het staat u altijd vrij om geheel vrijblijvend even een kijkje te nemen in de verschillende showrooms. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, is het echter wel van belang dat u een afspraak maakt met een adviseur van de betreffende showroom.

## 8. KEUKENLEVERANCIER

U bent vrij in uw keuze voor de keukenleverancier.

### **Kiest u voor onze projectleverancier?**

- volledige coördinatie door ons;
- geen kosten voor verplaatsen elektrapunten binnen dezelfde wand;
- geen kosten voor verplaatsen wateraansluitingen tot max. 2 meter binnen dezelfde wand.

*Keukens worden ná oplevering geplaatst.*

### **Kiest u een externe leverancier?**

Dan gelden voorwaarden, waaronder:

- coördinatiekosten € 500,-;
- verplaatsingskosten altijd van toepassing;
- maatvoeringen worden tijdens het kijkmoment opgenomen;
- aanlevering van correcte installatietekeningen is verplicht;
- plaatsing keuken uitsluitend **na oplevering**.

*Let op: In het geval nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zoals genoemd in uw aannemingsovereenkomst en de start van de bouw nog niet schriftelijk is aangekondigd, is de aankoop van een keuken bij derden (andere partij dan de projectshowroom) op eigen risico van de koper(s).*

## **9. SANITAIRSLEVERANCIER**

Bij de sanitairshowroom kunt u het standaard assortiment bekijken of tegen meerprijs uw eigen keuze bepalen. De sanitairshowroom zal hiervoor rechtstreeks naar u een offerte sturen. Uw definitieve keuze wordt via de showroom aan ons bevestigd.

### **Kiest u voor onze projectleverancier?**

- volledige coördinatie door ons;
- geen kosten voor verplaatsen elektrapunten binnen dezelfde wand;
- geen kosten voor verplaatsen wateraansluitingen tot max. 2 meter binnen dezelfde wand;
- sanitair en tegelwerk voor oplevering geplaatst.

*Het kan voorkomen dat de showroom niet alle bouwkundige wijzigingen in de offerte meeneemt maar dat u dit middels een individueel verzoek moet aanvragen bij de kopersbegeleider. Als dit het geval is zal de showroom dit aangeven. In geval van twijfel kunt u natuurlijk altijd even telefonisch contact opnemen met de kopersbegeleider.*

## **10. TEGELLEVERANCIER**

Wanneer de keuze voor het sanitair is gemaakt kunt u een afspraak maken bij de tegelshowroom. Om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, heeft de tegelshowroom de definitieve tekening van uw badkamer nodig. Een wijziging in de badkamerinrichting kan immers bepalend zijn voor de keuze van het tegelwerk, denk hierbij bijvoorbeeld aan het vergroten van de badkamer of de keuze voor een bad.

Voor uw woning is een standaard tegel met een standaard afmeting uitgekozen. Uiteraard kunt u tegen een meerprijs ook een individuele keuze maken.

De tegelshowroom zal uw keuze doorsturen naar het tegelzetbedrijf en zal aan de hand van het showroomrapport een offerte opmaken inclusief verrekening van de standaardtegel en eventuele bijkomende kosten. De tegelzetter zal rechtstreeks naar u een Uw definitieve keuze wordt via de tegelzetter aan ons bevestigd.

Het sanitair en tegelwerk wordt voor oplevering uitgevoerd.

## 11. CASCO BADKAMER EN/OF TOILET

Wanneer u kiest voor casco oplevering van de badkamer en/of toilet(ten), worden deze ruimten zonder tegelwerk en sanitair opgeleverd. Het leidingwerk wordt op de standaard posities afgedopt. De douchepijp- of douchegoot-wtw (indien aanwezig) blijft gehandhaafd. Na oplevering dient u zelf zorg te dragen voor de verdere afwerking conform de Bbl-eisen (Besluit bouwwerken leefomgeving).

De dekvloer in de badkamer, met uitzondering van de douchehoek, wordt uitgevoerd, dit in verband met de garantie op de vloerverwarming in de badkamer. Op deze keuze is de 'Beperkte garantie- en waarborgregeling' van Woningborg van toepassing.

### Kiest u een externe leverancier?

Dan gelden voorwaarden, waaronder:

- coördinatiekosten € 500,-;
- verplaatsingskosten altijd van toepassing;
- maatvoeringen worden tijdens het kijkmoment opgenomen;
- aanlevering van correcte installatietekeningen is verplicht;
- plaatsing sanitair en tegelwerk uitsluitend **na oplevering**;
- u dient zelf zorg te dragen voor het inschakelen van een kwaliteitsborger ten behoeve van de beoordeling van de afwerking van de casco-onderdelen.

De maten van de badkamer en toiletruimte(n) zoals op de verkooptekening aangegeven, is een inwendige maat **exclusief** tegels! Wij adviseren de exacte maatvoering altijd in het werk in te (laten) meten.

*Let op: In het geval nog niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zoals genoemd in uw aannemingsovereenkomst en de start van de bouw nog niet schriftelijk is aangekondigd, is de aankoop van sanitair en tegels bij derden (andere partij dan de projectshowroom) op eigen risico van de koper(s).*

## 12. OVERIGE INFORMATIE

### 12.1 'Beperkte Garantie- en waarborgregeling' Woningborg

Bij bepaalde koperskeuzen (zoals het vervallen van de badkamerinrichting) heeft dit gevolgen voor de garantie. In de 'Garantie- en waarborgregeling 2024', welke u bij uw contractstukken heeft ontvangen, kunt u hier nadere informatie over vinden. Als er van minderwerk sprake is, ontvangt u van ons ter ondertekening een formulier 'Melding minderwerk' waarop de betreffende onderdelen expliciet van de Woningborggarantie worden uitgesloten. Het met u overeengekomen minderwerk zal door ons bij Woningborg worden gemeld.

U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bbl en de minimale BENG-eisen. Let op, bij keuze van minder zuinige installaties kunnen de BENG-eisen in het geding raken en het energielabel wijzigen.

Denk bijvoorbeeld aan airconditioning, een quooker of een groot bad dat veel warm tapwater vereist. Daarnaast dient u zelf een kwaliteitsborger in te schakelen voor het beoordelen van de afwerking van de casco onderdelen na oplevering.

## 12.2 Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen uitsluitend werkzaamheden door of namens Vink worden uitgevoerd. Het is niet toegestaan zelf of via derden werkzaamheden te verrichten.

## 12.3 Betalingsregeling

Alle opgedragen koperskeuzen, zowel standaardopties als individuele keuzen (met uitzondering van de aankoop van de keuken), worden door ons aan u gefactureerd. Facturering vindt plaats in twee termijnen: 25% bij opdrachtverlening — doch niet eerder dan bij start van de bouw — en 75% gelijktijdig met de opleveringstermijn van uw woning, conform de aannemings-overeenkomst.

Wanneer bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woning, hebben die géén invloed op het facturatiemoment. Als bijvoorbeeld de termijn “stuc-, spuit- en tegelwerk gereed” wordt gefactureerd en u heeft gekozen om tegelwerk te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment als zijnde dat in uw woning deze werkzaamheden uitgevoerd zouden zijn.

## 12.4 Koperskeuzen algemeen

- Alle genoemde prijzen zijn meer- en/of minderprijzen ten opzichte van de basisuitvoering inclusief het dan geldende BTW tarief (thans 21%).
- De individuele optietekening is bedoeld voor het visualiseren van de door u gekozen opties, mochten er voor het overige verschillen zijn ten opzichte van de contractstukken, dan gelden de contractstukken onverkort boven deze optietekening.
- Nadat alle opdrachten zijn verstrekt zal de elektricien aan de hand van de koperskeuzen voor de keuken en sanitair bepalen of er een uitbreiding van de meterkast noodzakelijk is. Als dit het geval is kunnen de kosten hiervoor tot uiterlijk 4 weken voor de oplevering aan u worden doorberekend.
- Als er uitbreidingsopties voor uw woning worden aangeboden, kan het zijn dat de warmtepompinstallatie- en/of de boilercapaciteit verplicht dient te worden aangepast om aan de geldende eisen/ regelgeving te voldoen. Denk hierbij aan opties voor extra slaapkamers, uitbouwen, dakkapellen, 2<sup>e</sup> badkamer etc.
- Als gevolg van de gekozen opties kan het energielabel wijzigen ten opzichte van het energielabel van de standaard woning.
- Wanneer u keuzelijsten/ offertes van de showroom of van Vink niet, of niet tijdig retourneert, vervallen deze aanbiedingen en/of offertes en wordt de woning op de desbetreffende punten als een basiswoning uitgevoerd.

- Als u kiest voor extra bedrade en afgemonteerde UTP aansluitpunten, worden deze in de meterkast niet aangesloten. De bedrading wordt inclusief stekker in de meterkast opgeleverd. Er is geen splitter of versterker in de meterkast aanwezig.
- Wanneer aangeboden (optionele) onderdelen niet meer leverbaar zijn, dan zal een alternatief worden aangeboden en kan een prijsaanpassing van toepassing zijn.

## 12.5 Bouwplaatsbezoek

Het is niet toegestaan de bouwplaats zonder toestemming te betreden. Zodra de veiligheid dit toelaat, worden kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze momenten kunt u uw woning bezichtigen en eventueel maten opnemen. Het is niet mogelijk om individuele afspraken te maken voor een kijkmoment.

Tijdens de bouw worden er 3 kijkmomenten georganiseerd.

1. Wanneer de binnenwanden in de woning gereed zijn.
2. Wanneer het tegelwerk in de badkamer/toilet gereed is.
3. Tijdens de vooroplevering.

## 12.6 Beleid nutsbedrijven

Wanneer door/namens u werkzaamheden aan de water- en elektrische installaties worden verricht, moeten deze voldoen aan de voorwaarden van de nutsbedrijven. De werkzaamheden moeten door de nutsbedrijven worden gekeurd, tenzij ze worden verricht door een zogenoemde 'waarborg installateur'. De mogelijkheid bestaat dat de nutsbedrijven (met name het waterleidingbedrijf) bepaalde voorwaarden stellen aan voornoemde werkzaamheden en/of extra controle- c.q. keuringskosten in rekening brengen. U dient een en ander zelf met bovengenoemde bedrijven af te stemmen en u bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Eventuele extra kosten komen voor uw rekening.

## 12.7 Uw Woningdossier (consumentendossier)

Wij ontvangen regelmatig vragen van kopers om gedetailleerde informatie zoals merk en type van bepaalde installaties of onderdelen. Het kan echter gebeuren dat gedurende de bouw een bepaald merk of type niet meer leverbaar is. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Mocht dit het geval zijn dan zal er altijd een keuze worden gemaakt voor een kwalitatief gelijkwaardig product.

Om deze reden wordt in de Technische Omschrijving geen gedetailleerde informatie als merk en types benoemd en zullen wij gedurende de bouw hierover ook geen informatie verstrekken.

Uiteraard is het voor u van belang dat u straks bij oplevering van de woning wel deze informatie heeft. Wij zullen er dan voor zorgdragen dat u de gegevens welke relevant zijn voor uw woning, ter beschikking heeft. Voor oplevering van uw woning maken wij voor u een woningdossier aan in de vorm van een persoonlijk, online woningdossier in 'homeDNA'.

In dit online dossier worden de gegevens met betrekking tot uw woning verzameld. Het online dossier bevat de voor u relevante informatie van uw woning zoals verkoop-, optie- en revisietekeningen, het overeengekomen meer-/minderwerk en gebruikershandleidingen van de diverse installaties.

### 13. TOT SLOT

Wij vertrouwen erop dat deze handleiding u voldoende inzicht heeft gegeven in ons koperskeuzetraject.

Ondanks dat deze handleiding met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan het voorkomen dat er onderdelen of voorzieningen worden genoemd die niet van toepassing zijn op uw specifieke woning of dat er geringe afwijkingen kunnen bestaan ten opzichte van de feitelijke uitvoering.

In alle gevallen geldt de uitvoering zoals vastgelegd in de verkooptekeningen, technische omschrijving en de aannemingsovereenkomst als leidend.

Mocht u echter nog vragen hebben over deze handleiding of in het algemeen, dan staat de kopersbegeleider u graag te woord.

---