



Kopersgids

De Loper Blikstraat te Spijkenisse

Bouwnummers 1 t/m 121

Schepenpad 2- 246

d.d. 19-12-2025

Kenmerk: 250915

[AANBOD.VORM.NL/1282 DE LOPER BLIEKSTRAAT](https://aanbod.vorm.nl/1282-de-loper-blikstraat)

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1. COMMUNICATIE	5
1.1 ONLINE WONINGDOSSIER.....	5
1.2 CONTACT MET DE KOPERSADVISEUR.....	5
1.3 DOCUMENTEN EN VEEL GESTELDE VRAGEN	5
1.4 WIJZIGING PERSOONLIJKE GEGEVENS	6
1.5 TEVREDENHEIDSENQUÊTE	6
2. CONTACTGEGEVENS.....	6
2.1 BELANGRIJKE CONTACTPERSONEN	6
3. KOPER OPTIES	7
3.1 RUWBOUWOPTIES	7
3.2 INDIVIDUELE OPTIES	7
3.3 SHOWROOMS	7
3.4 MINDERWERK	7
3.5 SLUITINGSDATUM	7
3.6 MEER- EN MINDERWERKTEKENING	8
3.7 ONDERTEKENING MEER- EN MINDERWERK	8
3.8 CONTROLE MEER- EN MINDERWERK	8
3.9 ONTBINDING KOOPVEREENKOMST	8
3.10 FACTURATIE MEER- EN MINDERWERK RUWBOUWFASE	8
4. SPELREGELS EN AANDACHTSPUNTEN	9
4.1 SPELREGELS	9
4.1.1 Regelgeving, vergunningen en voorschriften	9
4.1.2 Overig	9
4.2 AANDACHTSPUNTEN	9
4.2.1 Elektra	10
4.2.2 Ventilatiesysteem.....	10
4.2.3 SANITAIR	10
4.2.4 WASMACHINE EN DROGER	10
4.2.5 STUCWERK	10
4.2.6 Vloerafwerking.....	10
5. KEUKEN SHOWROOM	11
5.1 KEUKEN VIA DE SHOWROOM.....	11
5.1.1 In de Ruwbouwfase ZIT Geen projectkeuken opgenomen	11
5.1.2 Optie 1: keuken via de showroom montage Na Ruwbouwoplevering	11
5.1.3 Optie 2: keuken via derden leverancier montage Na Ruwbouwoplevering.....	11
6. SANITAIR SHOWROOM	12
6.1 SANITAIR VIA DE SHOWROOM.....	12
6.1.1 Optie 1: standaard sanitair via de showroom	12
6.1.2 Optie 2: ander sanitair via de showroom	12
6.2 CASCO OPLEVERING ZONDER SANITAIR IS NIET MOGELIJK	12
7. TEGEL SHOWROOM	13
7.1 TEGELS VIA DE SHOWROOM	13
7.1.1 Optie 1: standaard tegels via de showroom	13
7.1.2 Optie 2: andere tegels via de showroom	13
8. BINNENDEUREN SHOWROOM.....	14
9. RANDVOORWAARDEN CASCO OPLEVEREN	14

10. TIJDENS DE BOUW.....	15
10.1 START BOUW.....	15
10.2 BOUWTIJD	15
10.3 BOUWVOLGORDE	15
10.4 BOUW- EN HUISNUMMERS.....	15
10.5 INFORMATIE TIJDENS DE BOUW	15
10.6 KIJKMOMENT EN INMETEN	15
10.7 BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE	16
10.8 TOE TE PASSEN BOUWMATERIALEN	16
10.9 MILIEU	16
11. OPLEVERING RUWBOUW	17
11.1 VOORSCHOUW.....	17
11.2 BETALINGEN	17
11.3 BANKGARANTIE.....	17
11.4 OPLEVERING RUWBOUW	17
11.5 OPLEVERDOSSIER RUWBOUWFASE	18
11.6 VERZEKERINGEN RUWBOUWFASE	18
11.7 ONDERHOUDSTERMIJN EN GARANTIE RUWBOUWFASE	18
11.8 NUTSAANVRAGEN.....	18
12. GARANTIE	19
12.1 REPARATIEVERZOEK MELDEN	19
12.2 SWK	19
12.2.1 Garantie- en waarborgcertificaat.....	19
12.2.2 Gelimiteerd garantiencertificaat	19
12.3 WIJZIGINGEN NA RUWBOUWOPLEVERING	19

Toelichting

Gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwbouw woning!

Dit project is een ontwikkeling van Equilis Nederland en wordt gebouwd door VORM Bouw B.V.

Wonen op een fantastische plek in Spijkenisse én in een prachtig te realiseren project De Loper. Een nieuwe woning kopen is een spannende en serieuze zaak. De dagelijkse bezigheden gaan gewoon door terwijl er behoorlijk wat 'huiswerk' moet worden gedaan. Een leuke maar drukke periode staat te wachten waarin voor de toekomstige woning veel persoonlijke keuzes gemaakt moeten worden. In deze Kopersgids informeren wij over de werkwijze van VORM, praktische zaken en stappen die genomen moeten worden. Wij van VORM helpen om samen de juiste keuzes te maken.

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning worden veel verschillende stappen doorlopen. Wij vinden het van groot belang om helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij aankoop van een nieuwbouwwoning.

In deze Kopersgids leggen wij uit hoe deze stappen genomen moeten worden en wat dat betekent. In één keer deze Kopersgids lezen is misschien wat veel. Gedurende de periode tot aan de start van de bouw versturen wij informatiemails. Hierin is te lezen welke informatie op welk moment van toepassing is.

1. Communicatie

Het kopen van een nieuwbouwwoning is een belangrijke gebeurtenis waar veel bij komt kijken. Zoals het aanpassen van de woning met verschillende koperskeuzes en het inrichten van de keuken en badkamer(s). In deze Kopersgids leggen wij uit welke adviseurs en middelen gaan helpen bij het samenstellen van de woning.

Nadat het koopcontract is getekend stuurt de kopersadviseur een bericht via het communicatieportaal om zichzelf voor te stellen. De kopersadviseur is tijdens het traject tot aan de oplevering het vaste aanspreekpunt voor alle vragen. Naast het contact met de kopersadviseur informeren wij ook op een aantal andere manieren. Zo versturen wij regelmatig een nieuwsbrief, zijn er eventueel bijeenkomsten en organiseren we kijk- en inmeetmomenten op de bouwplaats.

1.1 Online woningdossier

Om alle belangrijke informatie te bewaren werken we met een persoonlijk online woningdossiers.

HomeDNA

HomeDNA is een online woningdossier dat gebruikt wordt voor de contract verkoopstukken, oplevering en nazorg. Na oplevering is het woningdossier het communicatiemiddel waarmee contact mogelijk is met de afdeling 'Service & Garantie' van VORM.

Onderdelen die na de oplevering Ruwbouwfase (CASCO) aan u woning worden aangepast vallen niet onder de Service & Garantie van VORM.

Alle informatie blijft ook na oplevering beschikbaar en kan bij een verhuizing in de toekomst aan de nieuwe kopers worden overgedragen.

HomeDNA

In dit online woningdossier worden keuzes vastgelegd, zijn alle belangrijke documenten te vinden en met de chatfunctie is het gemakkelijk om in contact te komen met de kopersadviseur. De inloggegevens van het online woningdossier in HomeDNA wordt verstrekt door de kopersadviseur.

1.2 Contact met de kopersadviseur

Na het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomst start het contact met de kopersadviseur. De kopersadviseur is het aanspreekpunt voor alle vragen rondom de nieuwbouwwoning. In het online woningdossier HomeDNA staan de contactgegevens van de kopersadviseur die aan het project verbonden is. Er zijn verschillende manieren om in contact te komen met de kopersadviseur.

Een nieuwe woning is af te stemmen op persoonlijke wensen. Omdat wij projectmatig bouwen kan er veel, maar is er ook een grens aan wat wel en wat niet mogelijk is. De kopersadviseur informeert over de spelregels en belangrijke beslismomenten rondom de bouw. Afhankelijk van het project wordt een startbijeenkomst georganiseerd en/of een individueel gesprek ingepland.

1.3 Documenten en veel gestelde vragen

In het online woningdossier hebben wij al heel wat documenten klaargezet. Hier staan onder andere aanvullende documentatie van de showrooms, contracten, de Technische Omschrijving en andere van belang zijnde documenten.

Zijn er vragen met betrekking tot de woning of is de informatie niet duidelijk? Kijk dan ook eens bij de FAQ (veel gestelde vragen) onder het kopje communicatie in het online woningdossier. Hier staan de meest gestelde vragen en antwoorden.

1.4 Wijziging persoonlijke gegevens

Bij eventuele wijziging van persoonlijke gegevens, (bijvoorbeeld adres, telefoonnummer en/of e-mailadres) is het wel zo handig dat wij daarvan op de hoogte zijn. In het online woningdossier in HomeDNA is dit gemakkelijk zelf aan te passen. Via 'Mijn profiel' zijn alle persoonlijke gegevens te beheren. Daarnaast verzoeken we u om de wijziging ook te melden middels een berichtje in de chatfunctie van HomeDNA.

Is er al contact met de showrooms? Vergeet dan niet om de showrooms ook te informeren over de wijziging in de persoonlijke gegevens.

1.5 Tevredenheidsenquête

VORM kan de kopers benaderen voor (een) enquête(s). Wij gebruiken de door de koper ingevulde gegevens om onze dienstverlening en opleverkwaliteit continu te verbeteren. Het helpt ons enorm om deze enquêtes in te vullen. Persoonlijke gegevens worden met de groots mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de privacywetgeving behandeld.

2. Contactgegevens

Bij de aankoop van de woning is er veel contact met verschillende partijen. Welke contactpersoon of showroom is wanneer nodig? Onderstaand een handig overzicht met alle contactpersonen en showrooms.

2.1 Belangrijke contactpersonen

Vragen over de aankoop van de woning:	projectmakelaar
Vragen over de bouw van de woning:	kopersadviseur
Vragen over de kavel waarop de woning wordt gebouwd:	projectmakelaar
Vragen over de omgeving en voorzieningen in de nieuwe buurt:	gemeente

Contactpersonen		Email	Telefoon
Ooms Makelaars Spijkenisse	Projectmakelaar	spijkenisse@ooms.com	01181 - 692333
Woonlab Barendrecht	Kopersadviseur	Via portaal HomeDNA	010-798 60 60
Gemeente Nissewaard	Gemeente	WhatsApp 06-82505793	Bel 14 0181
VORM Bouw B.V.	Aannemer	Post@vorm.nl	010 - 615 47 34

Showrooms		Adres	Telefoon
Sanitair	Woonlab	Pesetastraat 36 Barendrecht	010 - 7986060
Tegels	Woonlab	Pesetastraat 36 Barendrecht	010 - 7986060
Deuren	Digitale deurentool		
The Configurator Tieleman Keukens	Digitale showroom Via The Configurator	Rijdende afbouwshowroom Korendreef 15 Middelharnis	085-7444931 0187-602555

3. Koper opties

Iedere woning kan anders worden ingedeeld en afgewerkt. VORM biedt daarvoor een uitgebreid pakket met koperskeuzes aan. In de aanloop naar de start van de bouw zijn er verschillende keuzemomenten waarin meer- en minderwerk aan ons doorgegeven kan worden. Ieder keuzemoment heeft een sluitingsdatum.

3.1 Ruwbouwopties

De ruwbouwopties zijn te vinden in het online woningdossier. De standaard optielijst in het online woningdossier laat zien wat er voor de woning mogelijk is en ook is aangegeven wanneer de sluitingsdatum is. De kopersadviseur kan deze keuzes niet maken, maar wel helpen. Vraag gerust om tips en adviezen bij de kopersadviseur.

3.2 Individuele opties

Naast onze uitgebreide standaard optielijst zijn ook andere aanpassingen mogelijk. Dit noemen wij individuele opties en deze kunnen besproken worden met de kopersadviseur. De kopersadviseur bekijkt wat er mogelijk is binnen het bouwsysteem en de bouwende partij. Voor de individuele opties hanteren wij een aantal spelregels en aandachtspunten. Deze worden in een apart hoofdstuk van deze Kopersgids benoemd. Voorbeelden van individuele opties zijn:

- het samenvoegen van slaapkamers;
- het vergroten of verkleinen van ruimtes door het verplaatsen van wanden;
- het verplaatsen van binnendeuren.

3.3 Showrooms

Bepaalde onderdelen van de woning zijn te bekijken en te kiezen bij de door ons geselecteerde projectshowrooms. Wij werken samen met (digitale) showrooms voor de keukens, het sanitair, tegels en binnendeuren. Deze showrooms kunnen digitaal zijn en/of fysiek te bezoeken. In een apart hoofdstuk van deze Kopersgids geven wij meer uitleg over de keuzes die gemaakt kunnen worden bij de geselecteerde en aangesloten projectshowrooms. De keuze bij de projectshowrooms wordt gesplitst in ruwbouwopties en afbouwopties. De afbouwopties dienen door u zelf na de Ruwbouwoplevering ingepland te worden.

3.4 Minderwerk

Het is mogelijk om te kiezen voor minderwerk. In dat geval komen bepaalde onderdelen bij de uitvoering van de woning te vervallen. Deze onderdelen worden dan niet gemaakt en vallen hiermee buiten de SWK-garantie. De kopersadviseur stuurt hiervoor een gelimiteerde SWK garantie verklaring ter ondertekening toe. Bij de keuze voor minderwerk leveren wij de woning niet eerder op.

VORM heeft de verplichting om bij oplevering de woning te laten voldoen aan de geldende regelgeving. Hierdoor kan het gebeuren dat een individueel verzoek tot minderwerk wordt afgewezen.

3.5 Sluitingsdatum

Voor het kiezen van het meer- en minderwerk (kopersopties) gelden verschillende sluitingsdata. De sluitingsdatum voor de wijzigingen in betonvloeren en wanden. De sluitingsdatum voor kopersopties zoals tegels en sanitair uit de standaard optielijst inclusief de individuele wensen bij de showrooms. Dit wordt via het online woningdossier bij de kopersadviseur kenbaar gemaakt. In het online woningdossier HomeDNA wordt aangegeven welke te maken keuzes onder welke sluitingsdatum vallen.

Wordt er geen definitieve keuze gemaakt voor de sluitingsdatum? De woning wordt dan 'standaard' uitgevoerd volgens de verkoopcontracttekeningen en de Technische Omschrijving. Begin dus tijdig met het nadenken over de toekomstige inrichting.

Is de woning gekocht na het verstrijken van de sluitingsdatum? Neem dan zo snel mogelijk contact op met de kopersadviseur om te bespreken of er nog mogelijkheden zijn voor meer- en minderwerkopties. Dit wordt per situatie bekeken en beoordeeld.

3.6 Meer- en minderwerktekening

Alle gekozen meer- en minderwerkopties worden op tekening verwerkt na de sluitingsdatum. Ook de showrooms maken als dat nodig is per onderdeel een eigen tekening. Zo zijn er -afhankelijk van de keuzes bij de showrooms- verschillende tekeningen. In de meer- en minderwerktekening wordt een verwijzing gemaakt naar de tekeningen en offertes van de showrooms.

3.7 Ondertekening meer- en minderwerk

Het gekozen meer- en minderwerk inclusief eventuele showroomoffertes verwerken wij in de opdrachtbevestiging in het online woningdossier. Nadat de sluitingsdatum is verstreken maken wij per bouwnummer/huisnummer een meer- en minderwerktekening waarop de gekozen opties zijn verwerkt. De gekozen meer- en minderwerkopties op de opdrachtbevestiging dienen samen met de tekening via het online woningdossier digitaal ondertekend te worden. Het is daarbij belangrijk om zelf te controleren of alle gekozen opties op de opdrachtbevestiging én op de juiste positie op de tekening staan.

Wanneer er verschillende sluitingsdata zijn wordt de opdrachtbevestiging meerdere malen ter goedkeuring verstuurd. Ook als er na de sluitingsdatum iets wijzigt versturen wij de opdrachtbevestiging en tekening nogmaals toe ter ondertekening. Alleen de meest recente ondertekende opdrachtbevestiging, showroomoffertes en meer- en minderwerktekening zijn geldig. Nadat de laatste sluitingsdatum gepasseerd is zal het contact met de kopersadviseur minder intensief zijn.

3.8 Controle meer- en minderwerk

Nadat het meer- en minderwerk digitaal aan ons is bevestigd, stuurt de kopersadviseur de stukken toe aan alle betrokken partijen. De werkvoorbereider beoordeelt of het gekozen meer- en minderwerk technisch uitvoerbaar is en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. De installateur beoordeelt of er aanvullingen aan de technische installatie nodig zijn. Bijvoorbeeld een extra aardlekschakelaar of een extra groep in de meterkast. De aanvullingen op de technische installatie zijn voor rekening van de koper en worden aan de opdrachtbevestiging toegevoegd.

3.9 Ontbinding koopovereenkomst

Zodra de opdrachtbevestiging, showroomoffertes en meer-en minderwerktekening ondertekent zijn, verwerken wij het gekozen meer- en minderwerk. Wij zijn genooddacht om kosten in rekening te brengen als na ondertekening van de opdrachtbevestiging blijkt dat door omstandigheden van de koper de koop van de woning niet door kan gaan.

Mocht blijken dat de koop van de woning niet door kan gaan als gevolg van het niet voltooiën van de opschortende voorwaarden door de verkoper dan worden geen kosten voor meer- en minderwerk in rekening gebracht.

3.10 Facturatie meer- en minderwerk ruwbouwfase

Het meer- en minder werkruwbouwfase wordt los van de aanneemsom gefactureerd. Dit is inclusief de bedragen van de sanitair- en tegelofferte en eventuele aanpassingen van het leidingwerk in de keuken. Het meer- en minderwerk factureren wij in twee termijnen:

- 25% na ondertekening van de opdrachtbevestiging;
- 75% voor oplevering van de woning, tegelijkertijd met de laatste bouwtermijn.

Meer- en minderwerk wordt met elkaar verrekend. Alle bedragen in de opdrachtbevestiging van het meer- en minderwerk zijn inclusief 21% btw.

De voorwaarde van het Meer- en minderwerk afbouwfase is terug te vinden in de The Configurator

4. Spelregels en aandachtspunten

Wij komen graag zoveel mogelijk tegemoet aan de individuele wensen van kopers, maar helaas is niet alles mogelijk. Alle koperskeuzes die op de standaard optielijst staan hebben wij vooraf getoetst.

In het document 'Randvoorwaarde koperskeuze' zijn diverse randvoorwaarden voor aanvullende koperskeuzes tekstueel en op tekening aangegeven.

4.1 Spelregels

De kopersadviseur is het aanspreekpunt om standaard en individuele wensen voor meer- en minderwerk mee te bespreken. Wij hebben een aantal spelregels opgesteld waar de individuele wensen aan moeten voldoen. Alle opties die op de verkoopcontracttekeningen en standaard optielijst in het online woningdossier HomeDNA staan zijn vooraf getoetst en wel uitvoerbaar.

The Configurator ondersteund het digitale keuzeproces van kopers.

Via dit platform kunnen kopers hun woning digitaal samenstellen, ontdekken hoe hun keuzes eruitzien en hun woning personaliseren met onder andere ruwbouw opties zoals sanitair en tegels evenals afbouwopties opties zoals keukens en wand-, vloer, raambekleding, trapbekleding en wandafwerking.

Twee fase:

- Ruwbouwfase vanuit VORM / Het Woonlab met het persoonlijk Kopersadvies (standaard optielijst, individueel maatwerk, elektra, deuren, sanitair en tegels)
- Afbouwfase vanuit de aangesloten leveranciers in de The Configurator (keukens, vloeren, raambekleding, trapbekleding en wandafwerking).

Ruwbouwfase (HomeDNA)

Van het sanitair, de deuren, het elektra en het tegelwerk wat u gekozen heeft volgt een bestellijst ruwbouwfase.

In HomeDNA kunt u de bestellingen bekijken.

Heeft u behoeften aan persoonlijk contact dan kunt u via de kopersadviseur een afspraak bij Het Woonlab maken.

Afbouwfase (The Configurator)

Alle afbouw keuzes worden digitaal vast gelegd door een aparte bestellijst afbouwfase in het Kopersportaal De Loper The Configurator waarbij er diverse leveranciers aangesloten zijn. In het kopersportaal kan men de bestellingen bekijken, digitaal communiceren met de leveranciers. Het afbouwfase traject is na de oplevering door VORM en wordt dan ook niet meer door VORM en het Woonlab begeleid, ondersteund en valt ook niet onder de garantievoorraad SWK.

4.1.1 REGELGEVING, VERGUNNINGEN EN VOORSCHRIFTEN

- De woning moet voldoen aan de op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving);
- Individuele wijzigingen aan buitengevels en dak zijn niet mogelijk in verband met de welstandscriteria en/of de architectonische uitgangspunten;
- Aanpassingen waarvoor een gewijzigde of aanvullende omgevingsvergunning nodig is, voeren wij niet uit;
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk die in strijd zijn met vergunningen, regelgeving en voorwaarden van de waarborgende garantie instelling (SWK);
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk die in strijd zijn met voorschriften vanuit de overheid en nutsbedrijven.

4.1.2 OVERIG

- Het uitvoeren van kopers keuze die betrekking hebben op de afbouwwerkzaamheden en werkzaamheden door derden vóór oplevering van de woning is niet mogelijk. Dit geldt ook voor werkzaamheden in eigen beheer.

4.2 Aandachtspunten

Sommige keuzes die wel of niet gemaakt worden kunnen van invloed zijn op het uiteindelijke gebruik van de woning. Wij hebben een aantal aandachtspunten opgesteld die kunnen helpen bij het maken van een keuze voor meer- en minderwerk.

4.2.1 ELEKTRA

In de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen staat de elektrotechnische installatie beschreven. In de standaard optielijst in het online woningdossier HomeDNA staan veel verschillende opties om de elektrotechnische installatie aan te passen of uit te breiden. Denk hierbij vooraf goed na over de inrichting van de woning. De kopersadviseur kan daarin adviseren maar maakt geen licht- of interieurontwerp. De elektrotechnische installatie en eventueel gekozen opties worden voor oplevering in de woning aangebracht. Aanpassingen aan de elektrotechnische installatie vallen dus ook onder de garantieregeling.

De op de verkoopcontracttekeningen, showroomtekeningen en meer- en minderwerktekening aangegeven installaties en locaties zijn uitsluitend indicatief. Het opgeven van exacte maatvoering is niet mogelijk, het opgeven van circa maatvoering wel. De maatvoering is altijd onder voorbehoud van de technische uitvoerbaarheid.

Houd er rekening mee dat de kans bestaat dat er bij aanpassingen aan de elektrotechnische installatie of bij keuze voor bepaalde apparatuur ook de meterkast aangepast moet worden. Dit kan bijvoorbeeld het toevoegen van een extra aardlekschakelaar zijn. Deze aanpassingen worden na de sluitingsdatum beoordeeld en komen voor kosten van de koper.

Een bedrade leiding is klaar voor gebruik en standaard voorzien van een bedrading vanaf de meterkast of centraaldoos naar het aansluitpunt. De leiding is bedraad en afgemonteerd met bijvoorbeeld een UTP kabel en connector. Een loze leiding is nog niet klaar voor gebruik en niet voorzien van bedrading. Een loze leiding komt uit in de meterkast en bevat een controledraad. Deze controledraad is niet bedoeld om de kabel te trekken maar om te controleren of de leiding echt leeg is. Het trekken van bedrading moet uitgevoerd worden met professionele apparatuur zoals een trekveer. Via de standaard optielijst kan gekozen worden om de standaard loze leidingen voor oplevering van de woning te laten bedraden en af te monteren.

4.2.2 VENTILATIESYSTEEM

Het ventilatiesysteem in de woning bestaat uit een WTW (warmteterugwin)-ventilatiesysteem dat evenveel verse lucht aanvoert en gebruikte lucht afvoert. Standaard zijn er een aantal inblaas- en afzuigventielen in het plafond opgenomen. De ventilatie kan bediend worden met de standenschakelaar die standaard in de woonkamer/keuken wordt geplaatst. Tijdens het koken kan het nuttig zijn om extra te ventileren in de keuken zodat de kookdamp sneller uit de keuken verdwijnt. Voor de afzuiging boven de kookplaat is een recirculatiekap verplicht. De lucht wordt gereinigd met een filter en vrijwel reukloos teruggebracht in de ruimte.

4.2.3 SANITAIR

Voor het sanitair en tegels geldt de volgende procedure: in basis wordt de woning opgeleverd met het standaard sanitair en de standaard tegels. Wanneer de keuze gemaakt wordt voor het sanitair van de projectshowrooms is het verplicht om ook de (standaard) tegels uit te zoeken bij de aan het project verbonden tegelshowroom.

4.2.4 WASMACHINE EN DROGER

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor zowel de wasmachine als wasdroger.

4.2.5 STUCWERK

De wanden en het plafond worden conform de Technische Omschrijving opgeleverd. Hierin staat dat de plafonds worden voorzien van spuitwerk. De V-naden tussen de vloerplaten blijven zichtbaar in het plafond.

De wanden worden behangklaar opgeleverd, dit betekend zonder behang maar wel voorbereid om zelf behang aan te brengen.

4.2.6 VLOERAFWERKING

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Dit betekent dat extra aandacht nodig is bij het kiezen van geschikte vloerafwerking. De vloerverwarming werkt alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan $RC=0,09$. Informeer hiervoor bij een vloerenleverancier. Ook met de dikte van de vloerafwerking moet rekening gehouden worden.

Sommige leveranciers vragen of er een opstookprotocol gehanteerd wordt voor de vloer. Een echt opstookprotocol is niet nodig omdat er water met een lage temperatuur door de leidingen van de vloerverwarming stroomt. Wel is het aan te

raden om de vloer rustig op te warmen; eerst enkele dagen op 18 °C en vervolgens naar 20 °C en dan naar 22 °C. Houd rekening met een verhoging van 1 °C per 24 uur. Als op dezelfde manier de temperatuur ook weer terug wordt geregeld gaat de stijging en daling van temperatuur in de vloer ook langzaam.

5. Keuken showroom

5.1 Keuken via de showroom

Voor de Keuken zijn er verschillende mogelijkheden. De keukenshowroom neemt voor het maken van een afspraak zelf contact op. Maar zelf even langs gaan om ideeën en inspiratie op te doen is mogelijk. Is de woning later gedurende het bouwproces, maar wel vóór sluitingsdatum gekocht? Dan adviseren wij om zelf direct contact op te nemen met de showroom. Indien de woning is gekocht na de sluitingsdatum dan adviseren wij om zo snel mogelijk contact op te nemen met de kopersadviseur om de eventuele mogelijkheden te bespreken.

5.1.1 IN DE RUWBOUWFASE ZIT GEEN PROJECTKEUKEN OPGENOMEN

In de vrij-op-naamprijs van de woning is GEEN keuken opgenomen. De projectshowroom heeft een 0-tekening opgesteld met mogelijke keukenopstel locaties. De installatiepunten ten behoeve van de projectkeuken worden wel aangebracht volgens de Technische Omschrijving aangebracht (0-tekening).

5.1.2 OPTIE 1: KEUKEN VIA DE SHOWROOM MONTAGE NA RUWBOUWOPLEVERING

De projectshowroom kan in de woning ook een keuken plaatsen. In een gesprek bij de showroom worden de wensen geïnventariseerd en vertaald in een passend keukenvoorstel. Door de keukenshowroom wordt samen met de offerte voor de keuken een indicatie afgegeven voor het aanpassen van de installatiewijzigingen en/of uitbreidingen. Het aanpassen van de installatiewijzigingen wordt door de keukenshowroom naar de Kopersadviseur gestuurd. Daarna wordt dit gecontroleerd, verwerkt in een prijsopgave en toegevoegd aan het meer- en minderwerk. De verrekening van de keuken en apparatuur wordt door de koper afgerekend met de The Configurator en in overleg na de oplevering geplaatst.

5.1.3 OPTIE 2: KEUKEN VIA DERDEN LEVERANCIER MONTAGE NA RUWBOUWOPLEVERING

Natuurlijk kan de keuken ook elders gekocht worden. Deze keuken zal in eigen beheer en na oplevering geplaatst worden. Het is mogelijk om van tevoren de installatiewijzigingen en/of uitbreidingen volgens de opgaven van de derden leverancier aan te brengen zodat de keuken direct na oplevering geplaatst kan worden. Wij ontvangen dan minimaal 2 weken vóór de ruwbouwsluitingsdatum een keukeninstallatietekening. Aan de hand van deze tekening maken wij een offerte voor de installatiewijzigingen en/of uitbreidingen. De installatietekeningen die door de koper worden aangeleverd worden na controle en accordering door koper in uitvoering gebracht. De koper is verantwoordelijk voor de compleetheid en volledigheid van de keuken-installatietekeningen. Voorwaarden bij deze optie zijn:

- Duidelijke tekeningen, zowel een plattegrond als alle wandaanzichten;
 - De horizontale en verticale maatvoering van alle installatiepunten staan op tekening;
 - Huishoudelijke wandcontactdozen die boven het aanrechtblad zitten staan gemaatvoerd op de tekening;
 - De horizontale maatvoering van de keukenkasten met de bouwkundige wanden staat op tekening zodat de positie van de keuken en de vloerverwarming vrije zone goed bepaald kan worden. Vloerverwarming wordt niet doorgelegd onder de keukenopstelling;
 - Een overzicht van het elektrisch vermogen van de keukenapparatuur in kW;
 - Op de tekeningen staat de naam van het project, de eigen naam en handtekening, bouwnummer en de datum.
- De keukentekeningen worden ter goedkeuring voor uitvoerbaarheid overlegd met de installateur;
- Als de tekening niet voldoet aan voor nieuwbouw geldende eisen bestaat de kans dat wij deze afwijzen. Wij zijn niet aansprakelijk voor de juistheid van aangeleverde stukken;
- Op basis van de tekeningen berekenen wij de kosten voor installatiewijzigingen en/of uitbreidingen. Hiervoor stellen wij een offerte op;
- Het verplaatsen van de aanwezige schakelaars wordt (indien van toepassing) separaat in rekening gebracht;
- Naast de kosten voor de installatieaanpassingen brengen wij eenmalig €400,- incl. btw coördinatie kosten in rekening. Deze kosten worden niet in rekening gebracht als de keuken via onze projectshowroom wordt aangekocht;
- Wij dragen zorg voor het verstrekken van de gegevens aan alle betrokken partijen en coördineren en controleren dat alle punten conform de door de koper aangeleverde tekeningen worden uitgevoerd;
- De koper is zelf verantwoordelijk voor de communicatie met de keukenleverancier over de installatiepunten en installatie na oplevering van de woning.

Wij wijzen u er op dat indien zelf besluit om na de ruwbouwoplevering te gaan hakken en breken om leidingen te verleggen de SWK en VORM garantie vervalt.

6. Sanitair showroom

In de ruwbouwfase worden de toiletruimte(s) en badkamer(s) voorzien van sanitair. De toiletruimte(s) en badkamer(s) worden uitgevoerd volgens de 0-tekening van de sanitairshowroom. Deze tekening staat in het online woningdossier HomeDNA. De omschrijving van het standaard sanitair staat in de Technische Omschrijving.

6.1 Sanitair via de showroom

Voor de inrichting van de toiletruimte en badkamer zijn er verschillende mogelijkheden. De sanitairshowroom neemt voor het maken van een afspraak of het verstrekken van de inloggegevens voor een persoonlijke pagina in de digitale showroom zelf contact op. Is de woning later gedurende het bouwproces, maar wel vóór sluitingsdatum gekocht? Dan adviseren wij om zelf direct contact op te nemen met de showroom. Indien de woning is gekocht na de sluitingsdatum dan adviseren wij om zo snel mogelijk contact op te nemen met de kopersadviseur om de eventuele mogelijkheden te bespreken.

Projectshowroom: het Woonlab

Pesetastraat 36
2991 XT Barendrecht
010-798 60 60
info@hetwoonlab.nl

De projectshowroom neemt voor het maken van een afspraak zelf contact met u op.

6.1.1 OPTIE 1: STANDAARD SANITAIR VIA DE SHOWROOM

Het standaard sanitair wordt volgens de Technische Omschrijving en de 0-tekeningen aangebracht. De specificaties en afbeeldingen van het standaard sanitair zijn te bekijken in de (digitale) showroom. Let op: bij keuze voor het standaard sanitair via de showroom is het altijd verplicht om (standaard of andere) tegels af te nemen via de dezelfde showroom. Het los leveren van materialen zoals de spiegel of kranen is niet mogelijk in verband met de kans op beschadiging en diefstal.

6.1.2 OPTIE 2: ANDER SANITAIR VIA DE SHOWROOM

Het standaard sanitair voor de toiletruimte en de badkamer is via de showroom te wijzigen. De showroom informeert over verschillende indelingsopties voor de badkamer waaruit gekozen kan worden. Binnen deze indelingen kunnen alle onderdelen op artikelniveau gewijzigd worden zoals; luxere kranen, wastafelmeubels, ander sanitair of een andere elektrische design radiator. Eventuele extra montagekosten, installatiewerk en overige kosten worden middels een offerte kenbaar gemaakt. Ook bouwkundige aanpassingen in de sanitaire ruimtes zoals scheidingswanden, voorzetwanden en nissen worden verwerkt in de sanitair offerte. Deze onderdelen zijn altijd onder voorbehoud van goedkeuring door de aannemer.

Het is belangrijk dat alle wenselijke aanpassingen in de vloer en aan wanden van de sanitaire ruimtes in de offerte van de sanitair showroom worden opgenomen. Dit zijn ook de aanpassingen van lichtschakelaars en wandcontactdozen. Aanpassingen in het plafond zoals verplaatsing of toevoeging van plafondlichtpunten verlopen altijd via de ruwbouw optielijst van de aannemer.

Bij de keuze voor ander sanitair via de showroom wordt het standaard sanitair verrekend met de gemaakte keuzes. De getekende offerte van de sanitair showroom wordt doorgestuurd naar de Kopersadviseur van Woonlab en toegevoegd aan de opdrachtbevestiging. Het sanitair wordt voor de ruwbouw oplevering van de woning geplaatst en gemonteerd.

Let op: bij keuze voor sanitair via de showroom is het altijd verplicht om tegels af te nemen via dezelfde showroom.

6.2 CASCO oplevering zonder Sanitair is niet mogelijk

Liever zelf na de ruwbouwoplevering in eigen beheer de toiletruimte en badkamer inrichten? Dat kan na de oplevering. Het laten vervallen van het basis Sanitair is in verband met het niet kunnen testen van een gesloten systeem niet mogelijk.

Bij de keuze voor eigen sanitair vervalt de waterdichtheidsgarantie en de garantie op leidingwerk. De kopersadviseur verstuurt hiervoor een gelimiteerde SWK-garantie ter ondertekening toe.

Wij verzoeken u bij het zelfstanding aanpassen van de toilet of badkamer een verzekering af te sluiten voor de eventuele gevolgschade aan burens.

Let op: bij de keuze voor een toiletruimte en/of badkamer met eigen sanitair bent u beperkt in de keuze vrijheid door de vaste posities van aan en afvoer van het water en de stroomaansluitingen in de wanden en vloeren.

7. Tegel showroom

In de ruwbouwfase worden de toiletruimte en badkamer voorzien van wand- en vloertegels. In het online woningdossier en in de Technische Omschrijving staat een specificatie van de standaard tegels.

7.1 Tegels via de showroom

Wand- en vloertegels geven een persoonlijk accent aan de toiletruimte en de badkamer. Voor de wand- en vloertegels in de toiletruimte en badkamer zijn er verschillende afmetingen en uitstralingen mogelijk. De tegelshowroom neemt voor het maken van een afspraak zelf contact op. Is de woning later gedurende het bouwproces, maar wel vóór sluitingsdatum gekocht? Dan adviseren wij om zelf direct contact op te nemen met de showroom. Indien de woning is gekocht na de sluitingsdatum dan adviseren wij om zo snel mogelijk contact op te nemen met de kopersadviseur om de eventuele mogelijkheden te bespreken.

Indelingswijzigingen en wijzigingen van het standaard sanitair kunnen consequenties hebben voor de keuze van tegels. Wij raden aan om éérst het sanitair uit te zoeken en daarna pas een offerte voor de tegels op te laten stellen. Meer- en minderwerkoptyes in de badkamer en/of toiletruimte kunnen ook van invloed zijn op het uiteindelijke tegelontwerp. Informeer daarom altijd de showroom over het gekozen meer- en minderwerk.

Projectshowroom: het Woonlab

Pesetastraat 36
2991 XT Barendrecht
010-798 60 60
info@hetwoonlab.nl

De projectshowroom neemt voor het maken van een afspraak zelf contact met u op.

7.1.1 OPTIE 1: STANDAARD TEGELS VIA DE SHOWROOM

De standaard wand- en vloertegels worden conform de Technische Omschrijving aangebracht en zijn te bezichtigen in de tegelshowroom. Afhankelijk van het project kan er uit een aantal standaard kleuren gekozen worden. De keuze en kleur van de standaard tegels kan bij de showroom aangegeven worden. De tegelshowroom verstuurt hiervoor een bevestiging van de gekozen tegels. Let op: voor de keuze voor standaard tegels via de showroom is het altijd verplicht om sanitair af te nemen via dezelfde showroom.

7.1.2 OPTIE 2: ANDERE TEGELS VIA DE SHOWROOM

De wand- en vloertegels kunnen in overleg met de showroom gewijzigd worden. Bij de keuze voor andere tegels via de showroom worden altijd de standaard tegels verrekend met de gemaakte keuzes. De showroom stelt hiervoor een offerte op.

Individuele bouwkundige aanpassingen in de sanitaire ruimtes zoals scheidingswanden, voorzetwanden en nissen zijn altijd onder voorbehoud van goedkeuring door de aannemer. Deze keuzes moeten worden aangegeven bij de tegelshowroom, de bijkomende tegel kosten worden verwerkt in de offerte. Als de offerte voor akkoord getekend retour gestuurd is aan de tegelshowroom wordt deze doorgestuurd naar de Kopersadviseur van het woonlab en toegevoegd aan de opdrachtbevestiging.

Let op: voor de keuze voor andere tegels via de showroom is het verplicht om sanitair af te nemen via dezelfde showroom.

8. Binnendeuren showroom

De binnendeuren kunnen eenvoudig aangepast worden via de digitale omgeving van de binnendeuren showroom. In de digitale showroom is het mogelijk om wijzigingen te bestellen voor de binnendeuren. Zo kan bijvoorbeeld het type deur en garnituur worden gewijzigd. Niet alle binnendeuren kunnen aangepast worden in verband met de geldende regelgeving.

Het is belangrijk om indelingswijzigingen zo snel mogelijk en vóór de sluitingsdatum door te geven aan de kopersadviseur. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat de juiste binnendeuren in de digitale showroom staan.

In sommige gevallen is het mogelijk om binnendeuren te laten vervallen. Voor het laten vervallen van binnendeuren komt voor dat betreffende onderdeel de SWK-garantie te vervallen. De kopersadviseur stuurt hiervoor een gelimiteerde SWK-garantie toe.

Na de ruwbouwoplevering dient een andere binnendeur door de koper geplaatst te worden. Houd hierbij rekening met de vloerverwarming als voor de montage in de vloer geboord moet worden. Bij de kopersadviseur en in de standaard optielijst in het online woningdossier kan een leidingvrije zone worden besteld. Wij houden hier tijdens de bouw rekening mee zodat na de ruwbouwoplevering gerust in deze zone geboord kan worden voor een goede bevestiging van de binnendeur.

9. Randvoorwaarden casco opleveren

Het is mogelijk om op verzoek bepaalde onderdelen in de woning weg te laten. Dit noemen wij minderwerk.

Met de keuze voor casco opleveren van bepaalde onderdelen in de woning wordt er door de koper te kennen gegeven dat de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van kracht wordt. Dat wil zeggen dat er bepaalde onderdelen in de woning niet worden uitgevoerd en als minderwerk worden weggelaten. Voor de onderdelen die niet worden aangebracht komt de SWK garantie te vervallen. Wij stellen dan een gelimiteerde garantie verklaring op die ondertekend moet worden.

Denk aan lichte scheidingswanden, kozijnen en of deuren, plafondafwerking.

De woning voldoet zonder sanitaire ruimtes niet aan de voor nieuwbouw geldende regelgeving.

Wanneer na de ruwbouwoplevering de sanitaire ruimte door een derde partij wordt geïnstalleerd gelden de volgende aandachtspunten:

- De standaard verwarmingsinstallatie kan niet komen te vervallen, de casco ruimte zal bij oplevering voldoen aan de gestelde temperatuurgarantie;
- Indien na de ruwbouwoplevering werkzaamheden verricht worden aan de water- en/of verwarmingsleidingen dient er rekening gehouden worden dat er geen ongewenste opwarming van waterleidingen kan plaatsvinden. Ter voorkoming van Legionella mogen er geen stilstaande leidingdelen ontstaan door bijvoorbeeld een afgedopte leiding;
- Wanneer de afstand van de koud- en warmwaterleidingen tot aan de warmwaterinstallatie worden vergroot, voldoet de woning mogelijk niet meer aan de gestelde energie prestatie;
- Leidingmaterialen voor eventuele aanpassing van de waterleidingen dienen te voldoen aan KIWA keur;
- We raden aan om werkzaamheden aan waterleidingen, waterafvoeren en elektra uit te laten voeren door een erkend installateur;
- Voor de ruwbouwoplevering van de woning kunnen géén werkzaamheden ten behoeve van de afbouw door een derde partij worden uitgevoerd;
Wij leveren de woningen op volgens een opleverschema.

10. Tijdens de bouw

Benieuwd hoe de bouw van de woning vordert? Tijdens het bouwproces informeren wij op de volgende manieren.

10.1 Start bouw

De start van de bouw is iets om te vieren. Dat doen wij ook samen met alle kopers van de woningen in het project. Wij versturen een uitnodiging aan alle kopers om bij het officiële moment van de start bouw aanwezig te zijn. In sommige gevallen is het vanuit veiligheidsoverwegingen niet mogelijk om de start bouw te vieren op de bouwplaats.

10.2 Bouwtijd

Op het moment van de koop wordt een globale prognose afgegeven wanneer er gestart zal worden met de bouw. Vaak geven wij ook een globale prognose af wanneer wij de oplevering verwachten. In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd binnen hoeveel werkbare werkdagen de woning moet worden opgeleverd. Gemiddeld heeft een jaar 180 werkbare werkdagen, dat zijn gemiddeld 15 werkbare werkdagen per maand. De werkbare werkdagen gaan tellen bij aanvang van de bouw. Dit is gelijk aan de datum waarop de eerste bouwtermijn verstuurd wordt.

Wij ervaren dat kopers op basis van dergelijke prognoses maatregelen treffen zoals het vaststellen van de verhuisdatum. Heel begrijpelijk, maar niet geheel realistisch. Er bestaat altijd een kans dat de opleverdatum verschuift. Onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm, waterschade en onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Collectieve feest- en vakantiedagen en weekenden vallen niet onder werkbare dagen.

De nieuwbouwwoning maakt meestal deel uit van een project met meerdere woningen en woningtypen. Hierdoor kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw niet continu zal verlopen door intervallen in de planning.

Bij de verkoop van een huidige woning adviseren wij in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van overdracht van u huidige woning variabel wordt gesteld. Ook bij de opzegtermijn van een huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid in acht te nemen. Wacht de opleverbrieven af voordat definitieve maatregelen getroffen worden.

Natuurlijk streven wij ernaar de prognose van oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken.

10.3 Bouwvolgorde

De aannemer bepaalt de meest efficiënte bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de bouwnummervolgorde te zijn. Ook tijdens het bouwproces kan en mag VORM de bouwvolgorde wijzigen.

10.4 Bouw- en huisnummers

Voor nieuw te realiseren woningen is vaak de straatnaam en huisnummers nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. Voor dit project zijn de huisnummers door de gemeente al bepaald. De huisnummers zijn aangegeven in de verkooptekeningen, Schepenpad 2 -246.

10.5 Informatie tijdens de bouw

Als de bouw van de woning gestart is, is het contact met de kopersadviseur wat minder intensief. Toch kunnen alle vragen aan de kopersadviseur gesteld worden. Wij plaatsen regelmatig nieuwsberichten in het online woningdossier. Hierin stellen wij de kopers op de hoogte van het bouwproces en de bijzonderheden in de woning.

10.6 Kijkmoment en inmeten

Tijdens het kijkmoment is een bezoek aan de bouwplaats en de woning mogelijk. Onder begeleiding van VORM en de kopersadviseur is een kijkje in de eigen woning mogelijk. Gebruik het kijkmoment nuttig. Dit is namelijk het moment om met een rolmaat en notitieblok aan de slag te gaan. Neem indien gewenst een externe partij mee. De tekeningen die wij verstrekken zijn met veel zorg gemaakt en kloppen vrij nauwkeuring. Kleine afwijkingen zijn altijd mogelijk ten gevolge van de toleranties in het bouwproces.

10.7 Bezoek aan de bouwlocatie

Een onderdeel van de voorpret is om de voortgang van de bouw in de gaten te houden.

De wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers op een bouwplaats zijn streng. Conform de Arbowet- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegde vallen buiten de verzekering van de aannemer. Helaas is het uit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan om buiten het kijk- en inmeetmoment de bouwlocatie te betreden. Het is dus ook ten strengste verboden om de bouwlocatie zelfstandig te betreden. Ook zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouw niet toegestaan.

10.8 Toe te passen bouwmaterialen

VORM behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals in de situatie rond de woningen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze aanpassingen geven geen aanleiding tot enige wederzijdse verrekening met de koper.

10.9 Milieu

Tijdens de bouw wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen:

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels, buitenbeglazing en daken;
- Waterbesparende douchekoppen, (meng)kranen en spoelvoorzieningen van toilet(ten);
- Houten onderdelen worden uitgevoerd met een keurmerk;
- Zoveel mogelijk recyclebare materialen toepassen.

11. Oplevering Ruwbouw

De woning vordert steeds meer en ook de oplevering komt hiermee in zicht. Een belangrijk moment breekt daarmee aan. Door intervallen in de planning kan het voorkomen dat de bouw niet continu verloopt.

11.1 Voorschouw

Een aantal weken voor de oplevering vindt er een voorschouw plaats. De woning is nu kwalitatief te beoordelen maar nog niet volledig afgewerkt. Dat is het moment om de woning te inspecteren op eventuele gebreken en beschadigingen. Ook de meer- en minderwerkoptyes kunnen nu gecontroleerd worden.

Afhankelijk van het project wordt deze voorschouw verdeeld over één of twee momenten. Bij de voorschouw is een opzichter aanwezig die de kwaliteit monitort. Tijdens de voorschouw vermelden kopers eventuele onvolkomenheden en gebreken. Dit kan op een formulier die aan het einde wordt ingeleverd bij een medewerker van VORM of digitaal via de app van het online woningdossier in HomeDNA op een smartphone of tablet.

11.2 Betalingen

De oplevering en sleuteloverdracht kan alleen plaatsvinden als alle betalingen aan VORM zijn voldaan. Omdat het soms even duurt voordat de hypotheekverstrekker de betalingsopdrachten verwerkt geven wij de opleverdatum tijdig door.

Uiterlijk twee weken voor oplevering van de woning versturen wij een uitnodiging met daarin de datum en het tijdstip van de oplevering. Hierbij versturen wij ook de factuur van de laatste bouwtermijn inclusief de laatste nota van het meer- en minderwerk.

11.3 Bankgarantie

De 5% regeling is een opschortingsrecht. Deze regeling geeft de koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij oplevering snel verholpen te krijgen. Bij aanvang van de oplevering dienen alle bouwtermijnen inclusief het eventuele meer- en minderwerk overgemaakt te zijn aan VORM. Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft VORM aan de notaris een bankgarantie. Dit geeft de koper de garantie dat VORM de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Deze dienen in het algemeen binnen 3 maanden te zijn opgelost. Pas daarna wordt de bankgarantie opgeheven.

11.4 Oplevering Ruwbouw

De definitieve opleverdatum en -tijd is uiterlijk 2 weken voor de oplevering definitief. Bij de oplevering overhandigen wij de sleutels van de woning. Dit is de grote dag. Een vertegenwoordiger van VORM is aanwezig om de woning op te leveren en uit te leggen hoe alles werkt. Het is raadzaam om zelf een adviseur mee te nemen van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Alle informatie en handleidingen die horen bij het nieuwe huis verzamelen wij in een oplevermap en plaatsen wij in het online woningdossier.

Tijdens de rondgang door de woning legt onze vertegenwoordiger alle opmerkingen, onvolkomenheden en afspraken vast in een proces verbaal van oplevering. Ook eventuele geschillen worden hierin vastgelegd. Beide partijen ondertekenen en ontvangen een exemplaar van het 'Proces Verbaal van Oplevering'. Alle punten in het Proces Verbaal van Oplevering herstellen of verhelpen wij binnen drie maanden na oplevering en uiteraard in goed overleg. De herstelwerkzaamheden en controle vinden alleen plaats op reguliere werkdagen en werktijden. Als alle opleverpunten hersteld of verholpen zijn zetten we gezamenlijk een tweede handtekening onder het Proces Verbaal van Oplevering en daarmee is de oplevering definitief. Na de onderhoudstermijn van 3 maanden komt de gestelde bankgarantie van 5% te vervallen.

De gehele woning en de eventuele berging worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Ten tijde van de oplevering van de woningen zullen de werkzaamheden aan het openbaar park en/of het terrein rondom het gebouw mogelijk nog niet geheel gereed of in uitvoering zijn. Dit is geen reden om de woningen niet op te leveren. Alle woningen zullen ten tijde van de oplevering goed bereikbaar zijn.

Na de oplevering Ruwbouw kunt u de werkzaamheden voor de afbouwfase inplannen. De werkzaamheden in de afbouwfase worden niet door VORM geoffreerd en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van VORM.

Wij verwijzen u dan ook naar de leveranciers uit de The Configurator.

11.5 Opleverdossier ruwbouwfase

Binnen drie maanden na de oplevering van de woning wordt er een digitale oplevermap aan het Woningdossier toegevoegd. Hierin wordt de volgende informatie over (het gebruik van) de woning opgenomen:

- gebruiksvoorschriften en instructies betreffende uw woning;
- onderhoudsadviezen en -aanbiedingen betreffende uw woning;
- revisietekeningen van de installaties;
- kleur- en materiaalstaat;
- handleidingen van installaties in uw woning;
- overzicht van leveranciers en onderaannemers die betrokken zijn bij de bouw van uw woning, inclusief 24-uurs diensten;
- garantiebewijzen betreffende onderdelen van uw woning;
- Energielabel.

Door de ondertekening van de aannemingsovereenkomst komen partijen overeen dat door verstrekking van de (digitale) oplevermap, het Woningdossier en de bij de aannemingsovereenkomst behorende contractstukken door de aannemer voldaan wordt aan het overleggen van het Consumentendossier in de zin van (toekomstig) artikel 7:757a BW.

11.6 Verzekeringen ruwbouwfase

Gedurende de bouw tot de datum van oplevering is het gebouw door VORM als aannemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient eigenaar hierin te voorzien door middel van het afsluiten van een opstalverzekering. Voor de die inboedel adviseren wij ook een verzekering af te sluiten welke in gaat op de dag van oplevering.

11.7 Onderhoudstermijn en garantie ruwbouwfase

Na oplevering van de woning volgt een onderhoudstermijn van drie maanden. In deze periode kunnen nieuwe onvolkomenheden die zijn ontstaan worden gemeld. De onvolkomenheden die niet zijn ontstaan door 'verkeerd gebruik' of 'werken van materialen' worden in behandeling genomen. Dit kan worden doorgegeven via het online woningdossier in HomeDNA.

Verlies niet uit het oog dat de woning is gebouwd met 'levende' materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk kan er bijvoorbeeld scheurvorming ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan zijn verholpen, wordt VORM geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan. Na de onderhoudstermijn gaat de SWK garantietermijn in. (zie SWK Module I en II-B)

Houd u er rekening mee dat de werkzaamheden na de ruwbouwfase, casco oplevering niet onder de SWK en VORM garantie vallen.

11.8 Nutsaanvragen

Iedere woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water en elektra. Ook worden de woningen voorzien van een communicatie aansluiting zoals een CAI- en/of glasvezelnetwerk, afhankelijk van de gemeente.

De meterstanden worden vermeld op het Proces Verbaal van Oplevering. Tot de oplevering is VORM verantwoordelijk voor de kosten van de verbruikte energie en water. Na oplevering vervalt ons contract met de energie- en waterleverancier. Het is belangrijk om zelf uiterlijk binnen 10 dagen na oplevering de woning aan te melden bij de drinkwaterleverancier in de regio en een energieleverancier naar keuze.

12. Garantie

Na de onderhoudstermijn van drie maanden gaat de SWK-garantieperiode in. Na de oplevering is de garantieafdeling van VORM het aanspreekpunt.

12.1 Reparatieverzoek melden

Een melding die binnen de SWK-garantie valt kan via het online woningdossier in HomeDNA worden doorgegeven, onder het hoofdstuk 'reparaties'.

Het kan gebeuren dat er 's avonds of in het weekend een calamiteit aan de woning geconstateerd wordt. Kan er niet gewacht worden tot de eerstvolgende werkdag? Dan kan rechtstreeks contact opgenomen worden met de 24uurs diensten van onze partners. Een overzicht van deze partners staat in de digitale oplevermap in het online woningdossier.

Wij verzoeken om een gebrek aan de woning (ook na een calamiteit) altijd schriftelijk te melden via het online woningdossier. Vermeldt hierbij altijd de naam van het project, eigen naam, duidelijke omschrijving van de klacht, adres van de woning en het telefoonnummer.

Meldingen die op het Proces Verbaal van Oplevering (PVO) staan hoeven niet opnieuw gemeld te worden.

Meldingen van Producten en onderdelen die niet op het PVO staan en na de ruwbouw oplevering geplaatst zijn vallen niet onder deze garantie en worden niet via HomeDNA in behandeling genomen. U zult zelf bij de leverancier van dat product u melding moeten doen.

12.2 SWK

Op de aangekochte woning is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. SWK staat voor Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Mocht VORM onverhoopt de bouw van de woning niet kunnen voltooien dan regelt SWK samen met de verzekeringsmaatschappij dat de woning wordt afgebouwd. De aannemingsovereenkomst is dan ook opgesteld volgens het modelcontract van de SWK waarborgende instelling. Na de onderhoudstermijn van drie maanden gaat de SWK-garantieperiode in. Doen zich binnen deze garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is VORM verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen zijn terug te vinden in de SWK-garantieregeling. Module-I- en II-B Meldingen van Producten en onderdelen die niet op het PVO staan en na de ruwbouw oplevering geplaatst zijn vallen niet onder deze garantie van SWK en worden niet door VORM in behandeling genomen.

12.2.1 GARANTIE- EN WAARBORGCERTIFICAAT

SWK stuurt rechtstreeks het garantie- en waarborgcertificaat. Dit certificaat is woning gebonden. Bij verkoop van de woning gaat de garantie dus automatisch over op de volgende koper.

12.2.2 GELIMITEERD GARANTIECERTIFICAAT

Bij de keuze voor *minderwerk* wordt de garantie mogelijk gelimiteerd. Dat betekent dat de verantwoordelijkheid om de woning deels niet te laten voldoen aan het Bouwbesluit verschuift van VORM als aannemer naar de koper. De kopersadviseur stuurt dan een gelimiteerd garantiecertificaat waarop de uitgesloten onderdelen vermeld staan. Dit gelimiteerde garantiecertificaat moet door de koper ondertekend worden.

12.3 Wijzigingen na ruwbouwoplevering

Het gekozen meer- en minderwerk ruwbouwfase wordt uitgevoerd tijdens de bouw en dus voor de ruwbouwoplevering van de woning. Binnen de garantie vallen alleen de werkzaamheden die VORM voor de oplevering heeft uitgevoerd. Het aanbrengen van wijzigingen na oplevering van de woning is uiteraard mogelijk. Werkzaamheden die uitgevoerd worden in eigen beheer van de koper kunnen consequenties hebben voor de garantiebepalingen en vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling. Dit geldt ook voor wijzigingen aan de installaties, ook dan vervalt de garantie op de complete installatie.

Contactgegevens

VORM Bouw B.V.

Schiehaven 13
3024EC Rotterdam

Postbus 16
3350AA Papendrecht

Telefoon: +31(0)10 642 13 00
Email: post@vorm.nl