



# Toelichting op overeenkomsten

## De Juffer te Pijnacker

d.d. 09-05-2023

Kenmerk: VDV543145v5

[WWW.VORM.NL/DEJUFFER](http://WWW.VORM.NL/DEJUFFER)

# Inhoudsopgave

<b>1. INTRODUCTIE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. OVEREENKOMSTEN</b> .....	<b>4</b>
2.1 Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst .....	4
2.2 Leveringsakte .....	4
2.3 Appartementenrechten .....	5
2.3.1 Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke delen .....	5
2.3.2 Het reglement van (onder)splitsing .....	5
2.3.3 Vereniging van Eigenaars ('VVE') .....	5
2.4 Groninger Akte .....	6
2.5 Kosten .....	6
2.5.1 De koopsom bevat: .....	6
2.5.2 De aanneemsom bevat: .....	6
2.5.3 kosten die niet in de koop- en aanneemsom zijn opgenomen: .....	7
2.5.4 prijswijzigingen .....	7
2.6 Betaling van de aanneemsom .....	7
2.7 Opschortende voorwaarden .....	7
2.8 Tekeningen .....	7
2.9 Technische omschrijving .....	8
2.10 Erratum .....	8
2.11 Overige bepalingen .....	8
2.12 Voorbehouden verkoopstukken .....	8
<b>3. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING</b> .....	<b>9</b>
<b>4. OVERIG</b> .....	<b>10</b>
4.1 Bouwtijd .....	10
4.2 Openbaar gebied .....	10
4.3 Projectdocumentatie .....	11
4.3.1 Maatvoering .....	11
4.4 Consumentendossier .....	11
4.5 Politiekeurmerk Veilig Wonen .....	11

# 1. Introductie

Voor u ligt de 'Toelichting op overeenkomsten' van de woningen in het project de Juffer te Pijnacker.

Een woning kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en omdat het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwwoning. Project de Juffer is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling B.V. en wordt gebouwd door VORM Bouw B.V. In deze toelichting informeren wij u nader over wat u precies koopt wanneer u een overeenkomst sluit. Daarnaast geven we algemene uitleg over het verloop van de betalingen en het proces rondom de bouw van uw woning. Deze Toelichting op overeenkomsten is onderdeel van de contractstukken (aannemingsovereenkomst) bij de koop van de woning. Wij adviseren u om alle contractstukken aandachtig te lezen.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit document, dan kunt u daarmee terecht bij de makelaar (tot het moment van aankoop) of de kopersadviseur (vanaf het moment van aankoop).

VORM Bouw B.V.  
VORM Ontwikkeling B.V.

## 2. Overeenkomsten

Er zijn heel wat officiële documenten van toepassing bij het kopen van een nieuwbouwhuis, zoals de koopovereenkomst, de aannemingsovereenkomst, documenten ten aanzien van de financiering van uw woning en notariële documenten. We geven een korte toelichting op een aantal van deze stukken.

### 2.1 Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

De woning wordt verkocht en gekocht door het tekenen van de koopovereenkomst én de aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst heeft betrekking op voornamelijk de grondkosten en bijbehorende ontwikkelingskosten. De aannemingsovereenkomst betreft de bouw van uw woning. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst én de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom. VORM Ontwikkeling B.V. verplicht zich hierbij door medeondertekening van de koopovereenkomst tot het overdragen van de grond. VORM Bouw B.V. verplicht zich hierbij door medeondertekening van de aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zijn in principe onlosmakelijk met elkaar verbonden.

U ontvangt een kopie van beide getekende overeenkomsten via de makelaar of VORM Sales & Finance B.V. retour. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen ('SWK') ontvangt ook een kopie. De notaris ontvangt het origineel. De notaris kan, aan de hand van deze ondertekende overeenkomst, de leveringsakte voor de eigendomsoverdracht opmaken.

### 2.2 Leveringsakte

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van de grond en stelt de leveringsakte op. Voordat we starten met de bouw moeten de opschortende voorwaarden vervuld verklaard zijn. Deze zijn in de koop- en aannemingsovereenkomsten benoemd, voorbeelden hiervan zijn onder andere het verkopen van voldoende woningen (minimaal 70%) en het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan versturen wij een 'hoera / goed nieuws' brief en nodigt de notaris alle kopers uit om de leveringsakte te ondertekenen zodat de juridische levering daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van het notarieel transport vermeld.

Met de leveringsakte gaat het eigendom van de grond (indexnummer(s)) over van de verkoper naar de koper (notarieel transport). Dit is de juridische levering van de grond. De feitelijke levering van de woning vindt pas plaats bij de oplevering van de woning aan het einde van de bouwperiode. Zowel de verkoper als de koper tekenen de leveringsakte. De notaris schrijft de eigendomsakte in bij het Kadaster, dit is een openbaar register waarin is vastgelegd wie de eigenaar van een woning is. Het Kadaster verstuurt een bericht naar de kopers zodra de eigendomsakte is ingeschreven.

Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum- verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag moet voor het notarieel transport betaald zijn. Hierin zit de koopsom van de grond, maar ook de bijkomende kosten welke niet in de aanneemsom zijn begrepen, zoals:

- de uitstelrente (bouwrente) over de grond en vervallen maar niet betaalde termijnen tot transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek;
- researchkosten door de notaris;
- specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek. Deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke.

## 2.3 Appartementsrechten

Het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Een appartementsrecht ontstaat door een bij de notaris te passeren akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. De akte van (onder)splitsing kent drie onderdelen:

### 2.3.1 OMSCHRIJVING VAN DE APPARTEMENTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Het appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van het appartement en/of de privé stallingsplaats en tevens op een bepaald onverdeeld aandeel in het eigendom van het gebouw en/of bijbehorende terrein. U bent dus gerechtigd tot het appartement en/of de privé stallingsplaats(en) en tevens gerechtigd tot een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken van en eventueel bij het gebouw. Bij de akte van splitsing hoort ook een splitsingstekening. Op deze tekening is het hele gebouw weergegeven. De appartementen en privé stallingsplaatsen zijn met doorlopende nummers (zogenaamde indexnummers) weergegeven. Op deze tekeningen is ook weergegeven welke gedeelten binnen en buiten het gebouw gemeenschappelijk zijn en toebehoren bij de VvE.

### 2.3.2 HET REGLEMENT VAN (ONDER)SPLITSING

Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormt de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners/gebruikers van een appartementengebouw, met alle rechten en verplichtingen voor iedere bewoner/gebruiker. In dit reglement wordt tevens vastgelegd wie voor welke gedeelten gerechtigd is in het gebouw en de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van en bij het gebouw en voor welk aandeel iedere eigenaar in of bij het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw (door middel van het betalen van servicekosten).

### 2.3.3 VERENIGING VAN EIGENAARS ('VVE')

Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle appartementseigenaren van het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen. Hierin staan zaken als: de procedure rond benoeming bestuur, bevoegdheden van het bestuur, de rechten en plichten van de leden, wanneer er algemene ledenvergaderingen moeten worden gehouden en waarover de eigenaren hun stem mogen uitbrengen. Een appartementseigenaar is van rechtswege lid van deze vereniging. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

Voor de VvE de Juffer geldt dat de stallingsgarage en deels het aangrenzende terrein in eigendom en beheer van de VvE zal komen. Dit betreft onder andere de toegangsweg, bezoekersparkeerplaatsen, groene inrichting boven de stallingsgarage en enkele looppaden, zie het rood gemarkeerde in onderstaande afbeelding. Daarnaast zal het grootste deel van het omliggende openbare park / terrein verder door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp worden ingericht in afstemming met VORM en worden onderhouden door Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het aangrenzende Openbaar park / terrein zal dan ook in de toekomst – na oplevering worden onderhouden door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp. De VvE heeft hier verder geen onderhoudsverplichtingen aan, met uitzondering van het deel wat in eigendom is van de VvE natuurlijk.

Wat betreft het onderhoud onder de uitkragende balkons dient de VvE rekening te houden dat deze in hun onderhoudsplan wordt meegenomen – immers deze grond behoort bij de VvE de Juffer. Het water inclusief de bijbehorende oever naast en onder het balkon van het plan de Juffer zal door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp worden onderhouden. **LET OP:** onderhoud aan deze oever zal door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp incidenteel en beperkt zijn, omdat de waterstrook onder de balkons van de Juffer deel uitmaakt van een natuurlijke onderwateroever welke ecologische wordt beheerd. Dit betekent dat het riet circa 1 keer in de 3 jaar wordt kort gezet en er tussentijds niet wordt beheerd door de Gemeente.

Verder zijn er in de splitsingsakte diverse aandachtspunten / beperkingen opgenomen wat betreft:

- Verlichting van de dakterrassen / balkons van de woningen omdat we hier aan de voorschriften van de Flora & Fauna vergunning moeten houden. Dit omdat de plas van Van Buijsen een van de weinige 'donkere waterplassen' is in de omgeving;
- Onderhoud van de nestkasten en vleermuisvoorzieningen die zijn geïntegreerd in de gevel;
- Onderhoud van het aangrenzende terrein wat in eigendom is van de VvE de Juffer;
- Onderhoud erfafscheidingen tussen de woningen in die zijn uitgevoerd middel bloempotten conform het ontwerp van landschapsarchitect ZUS;
- Laadvoorzieningen in de stallingsgarage;
- Hemelwaterafvoer op de aangrenzende WAD;
- PV panelen op het hoofddak en dergelijke, zie hiervoor de bijbehorende splitsingsakte van het project de Juffer.



## 2.4 Groninger Akte

Om fiscale redenen kan het zijn dat de grond al aan u geleverd wordt voordat aan alle ontbindende en opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst is voldaan. Dit gebeurt dan middels een 'Groninger Akte'. Door middel van de Groninger Akte wordt de grond alvast aan u geleverd, maar hoeft de koopprijs nog niet te worden betaald. Pas wanneer aan de opschortende en ontbindende voorwaarden is voldaan gaat u betalen.

## 2.5 Kosten

De totale koopprijs van een nieuwbouwwoning is 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat een aantal noodzakelijke bijkomende kosten in de prijs zijn opgenomen.

### 2.5.1 DE KOOPSOM BEVAT:

- grondkosten;
- omzetbelasting (momenteel 21%: eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- gemeentelijke leges;
- de kosten van de architect, constructeur en overige adviseurs die zijn gemaakt in de ontwikkelingsfase;
- de kosten van de splitsing in appartementsrechten met bijbehorende stukken;
- kadastrale kosten;
- notariskosten en makelaarskosten voor de aankoop van de woning (inclusief kosten t.a.v. de Groninger Akte, indien van toepassing).

### 2.5.2 DE AANNEEMSOM BEVAT:

- de overige kosten van de diverse adviseurs gedurende de realisatiefase;
- bouw- en installatiekosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- aanleg van het omliggend groen inclusief de parkeerplaatsen voor de bezoekers en ontsluiting en dergelijke voor zover dit behoort bij de toekomstige VvE;
- aanlegkosten voor aansluitingen van water, elektra, riolering, centrale antenne-installatie en telefoon/data;
- aanlegkosten van de zogenaamde Warmtepompinstallatie (warmte en koude) voor de woningen die door Eteck wordt aangebracht;
- omzetbelasting (momenteel 21%: eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- kosten van het SWK-waarborgcertificaat.

### 2.5.3 KOSTEN DIE NIET IN DE KOOP- EN AANNEEMSOM ZIJN OPGENOMEN:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor telefoon /data / radio/ televisie;
- maandelijkse kosten van de elektrische oplaadvoorzieningen in de stallingsgarage voor de vereiste mobiliteit;
- kosten in verband met de financiering van uw woning;
- gemeentelijke heffingen.

### 2.5.4 PRIJSWIJZIGINGEN

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning wordt er géén overdrachtsbelasting door de koper betaald. In de koopsom en het eventuele meer- en minderwerk is wel het geldende BTW tarief verwerkt. De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs staat vast met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW tarief.

## 2.6 Betaling van de aanneemsom

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst moet de financiering rond gemaakt worden. De meeste kopers financieren de nieuwe woning met een hypotheek. De woning volgens de verkoopstukken heeft een goede basis maar afhankelijk van de financiële situatie is het vaak mogelijk om extra budget mee te financieren voor meerwerk. Met de kopersadviseur en de showrooms wordt al het aanvullende meerwerk besproken en vastgelegd.

Betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen. U vindt deze termijnen terug in het termijnschema in de aannemingsovereenkomst. Ze worden aan u gefactureerd naar gelang de stand van de bouw. Daarbij kan het voorkomen dat bijvoorbeeld termijn 6 eerder gefactureerd wordt dan termijn 5. Om extra rentekosten te voorkomen is het belangrijk dat de factuur binnen de gestelde termijn wordt betaald. Vaak wordt deze factuur door de hypotheekverstrekker betaald uit het bouwdepot, maar dit moet wel door u zelf in gang gezet worden.

Meer- en minderwerk wordt gefactureerd conform de betalingsregeling volgens de SWK-bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Meer- en minderwerk wordt met elkaar verrekend. Alle bedragen in de opdrachtbevestiging van het meer- en minderwerk zijn inclusief BTW.

Het hypotheekbedrag dat een geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en wat in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de nog verschuldigde bouwtermijnen en eventueel geschatte meerkosten, vanaf de transportdatum. Indien dit niet het geval is, dient u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen te voldoen.

## 2.7 Opschortende voorwaarden

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden die vervuld moeten zijn om te kunnen bouwen. Bijvoorbeeld het verkrijgen van de omgevingsvergunning of de verkoop van een minimaal aantal woningen. De opschortende voorwaarden zijn benoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst treden pas in werking als aan deze voorwaarden is voldaan en de bouw daadwerkelijk kan starten.

## 2.8 Tekeningen

In de stukken wordt verwezen naar verschillende tekeningen.

- De verkooptekeningen van het project staan op de project website;
- De situatietekening geeft de verkaveling van het project weer. Aan iedere woning is een bouwnummer gekoppeld. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en de volgorde van oplevering;
- De plattegronden tonen de indeling van de woning met de bijbehorende maatvoering;
- De nul-tekeningen geven de basis keukenaansluitingen en het basis sanitair en aansluitingen in de sanitaire ruimtes weer;
- De geveltekeningen tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de raam- en deurkozijnen en de bijbehorende draairichting. De PV-panelen staan ter indicatie op deze tekeningen, de definitieve locatie en aantallen kunnen wijzigen;
- De optietekeningen geven de beschikbare grotere opties en indelingsmogelijkheden weer.

De maatvoering op alle tekeningen is indicatief. Ook de positie en afmetingen van de installatieonderdelen zijn indicatief. Het opmeten van de woning is mogelijk tijdens het kijk- en inmeetmoment dat georganiseerd wordt wanneer de binnenwanden en aansluitingen in de woning gereed zijn.

## 2.9 Technische omschrijving

De *Technische Omschrijving* is onderdeel van het contract met de aannemer. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen, staat in de Technische Omschrijving beschreven.

## 2.10 Erratum

Alle tekeningen, maten en materialen in de documentatie van project de Juffer zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project.

Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat (als gevolg van bijvoorbeeld overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven) er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn.

Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. De wijzigingen worden vastgelegd in een erratum. Eventuele later geconstateerde onjuistheden worden ook middels een erratum gecommuniceerd aan de kopers.

## 2.11 Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de woningen, bijvoorbeeld instandhouding/onderhoud nutsvoorzieningen, erfafscheidingen, etc. wordt verwezen naar de koop- en aannemingsovereenkomst en de notariële akten met bijlagen.

## 2.12 Voorbehouden verkoopstukken

De verkoopstukken worden nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt worden door de architect, gemeente, overheden en de adviseurs van VORM. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen. Ook is het mogelijk dat VORM gedwongen is om andere dan de opgegeven materialen te verwerken bijvoorbeeld omdat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat tijdige leveringen onmogelijk worden gemaakt. Alle gegevens in de verkoopstukken worden uitsluitend ter informatie verstrekt.



### 3. Garantie- en waarborgregeling

Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. Uw woning wordt gebouwd en verkocht onder garantie van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen ('SWK'). VORM Bouw B.V. is aangesloten bij SWK, die het garantiecertificaat (per email) aan u zal verstrekken. Het kopen van een woning met toepassing van SWK garantie biedt u meer zekerheid en betekent onder meer het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het SWK waarborgcertificaat verplicht de verkoper zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. In het algemeen bedraagt de garantietermijn 6 jaar. Voor ernstige constructieve gebreken waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt geldt een garantietermijn van 10 jaar. Voor bepaalde onderdelen worden kortere garantietermijnen genoemd. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie (zie hiervoor de verstrekte garantievoorwaarden van het SWK);
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van SWK. Dat biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de aannemer en u als koper duidelijk zijn vastgelegd en akkoord bevonden door SWK;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van SWK;
- Door bemiddeling van SWK wordt uw woning door een ander afgebouwd mocht de aannemer tussentijds failliet gaan, terwijl de schade (tot een bepaald maximum) door SWK wordt gedragen ('insolventie-waorborg');
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan SWK uitspraak doen die bindend is voor koper en aannemer.
- Mocht VORM onverhoopt de bouw van de woning niet kunnen voltooien dan regelt SWK samen met de verzekeringsmaatschappij dat de woning wordt afgebouwd. Deze waarborg heet de insolventiewaorborg.

In de koop- en aannemingsovereenkomst vindt u welke Algemene Voorwaarden en Toelichting van SWK voor uw woning van toepassing zijn. Wij verwijzen naar de website van SWK voor een nadere uitleg.

Indien in het kader van minderwerk zaken niet worden aangebracht (bijvoorbeeld binnendeuren), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval komt de SWK-garantie (deels) te vervallen, waarvoor u een 'Aanvullende overeenkomst inzake de gelimiteerde SWK garantie- en waarborgregeling' dient te ondertekenen. U wordt hierover nader geïnformeerd door uw kopersadviseur.

# 4. Overig

## 4.1 Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose voor uw woning gegeven. In de aannemingsovereenkomst vindt u de bouwtijd in werkbare werkdagen na de 'aanvang van de bouw'. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de aannemer gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Onvoorziene omstandigheden als een pandemie, oorlog, brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV dagen vallen niet onder werkbare werkdagen.

Het moment van 'aanvang van de bouw' is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het behalen van het minimum aantal te verkopen woningen. Deze voorwaarden staan vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Als 'aanvang van de bouw' geldt:

- a) het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
- b) indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf
- c) indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie.

Voor de Juffer geldt item b), de start van het heiwerk als 'aanvang van de bouw'. De werkbare werkdagen gaan tellen bij aanvang van de bouw. Dit is gelijk aan de datum van de factuur van de eerste bouwtermijn.

U zult via nieuwsbrieven nader geïnformeerd worden over de opleveringsprognose. Aan deze prognose kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. Naarmate de bouw vordert kan een exactere prognose van de datum van oplevering worden gegeven.

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.

Bij de verkoop van een huidige woning adviseren wij in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leekomen variabel wordt gesteld. Ook bij de opzegtermijn van een huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid in acht te nemen. Wacht de opleverbrief af voordat definitieve maatregelen getroffen worden. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose van oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken.

## 4.2 Openbaar gebied

De situatietekening van het openbaar gebied is gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. De inrichting rondom project de Juffer – het omliggende openbare park / terrein - kan door eisen vanuit de gemeente Pijnacker-Nootdorp nog veranderen.

In de tekeningen en artist impressions zijn soms beelden van de omgeving of nabijgelegen bebouwingen aangegeven. Vanwege voortschrijdende ontwikkelingen van een wijk kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Om woningen goed zichtbaar te maken zijn standpunten van artist impressions in een aantal gevallen op fictieve plaatsen ingenomen en komen aangegeven beplantingen, sfeerelementen en inrichtingen van het openbaar gebied et cetera niet altijd overeen met hetgeen uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

## 4.3 Projectdocumentatie

Aan de volgende projectdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend:

- de tenaamstelling van de ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en 'artist impressions';
- verkoopbrochures, strooifolders, flyers, advertenties;
- maquettes;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, hekwerken en balustraden etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels et cetera, deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, deze zijn uitsluitend indicatief;
- Verkoop-/ projectdocumentatie zoals opgenomen op de projectwebsite.

### 4.3.1 MAATVOERING

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen aan derden. VORM adviseert u om de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen, zonwering en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in de woning definitief kunnen worden ingemeten.

## 4.4 Consumentendossier

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:

- gebruiksvorschriften 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.

## 4.5 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het plan inclusief het bijbehorende terrein wat in eigendom komt van de VvE de Juffer voldoet niet aan de gestelde eisen vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Wel is bij de opzet van het ontwerp zoveel als mogelijk rekening gehouden met de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen. Certificaten worden dus niet aangevraagd en/of verstrekt.

## Contactgegevens

**VORM Bouw B.V.**

Schiehaven 13  
3024EC Rotterdam

Postbus 16  
3350AA Papendrecht

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