

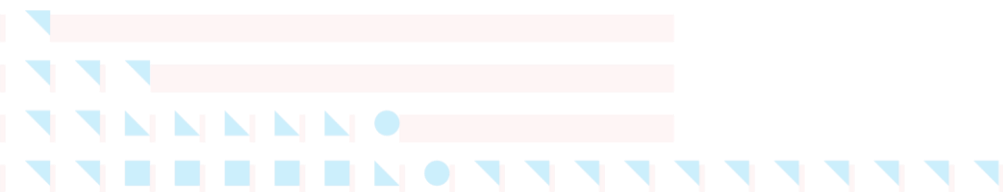
Kopersgids

VORM 6D Wonen

- New Brooklyn Bridge te Almere.



d.d. 23-06-2025



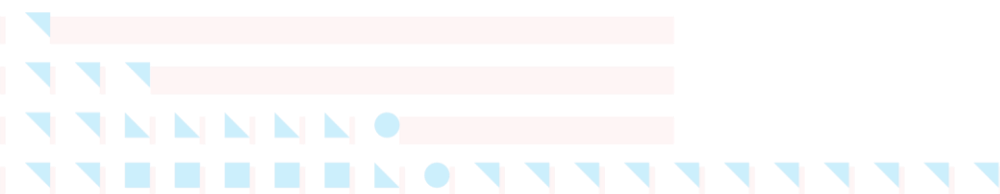
Inhoudsopgave

EEN NIEUWBOUWWONING KOPEN	3
COMMUNICATIE	4
Online woningdossier	4
Contact met de kopersadviseur	4
Documenten en veel gestelde vragen	4
Wijziging persoonlijke gegevens	4
OVEREENKOMSTEN EN BIJLAGEN	5
Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	5
Erratum	5
Ontbindende voorwaarden	5
Opschortende voorwaarden	5
Garantie- en waarborgregeling	6
Contracttekeningen	6
Technische omschrijving	6
Voorbehouden verkoopstukken	7
NAAR DE NOTARIS	8
Opschortende voorwaarden	8
Leveringsakte	8
Hypotheekakte	8
Start bouw	8
FINANCIERING EN FACTURATIE	9
Vrij op naam	9
Bouwtermijnen	9
Uitstelrente	9
Prijswijzigingen	10
Facturatie meer- en minderwerk	10
MEER- EN MINDERWERK	11
KAO-opties	11
Ruw- en afbouwopties	11
Aanvullende Afbouwopties	11
Individuele opties	11
Showrooms	11
Minderwerk	11
Sluitingsdatum	12
Meer- en minderwerktekening	12
Ondertekening meer- en minderwerk	12
Controle meer- en minderwerk	12
Ontbinding koopovereenkomst	12
SPELREGELS EN AANDACHTSPUNTEN	13
Spelregels	13
Regelgeving, vergunningen en voorschriften	13
Constructie en opzet van de woning	13
Installaties	13
Overig	13
Aandachtspunten	14
Uitbouw	14
Zolderindeling met onbenoemde ruimten	14
Elektra	14
Ventilatiesysteem	15
Sanitair	15
Wasmachine en droger	15
Stucwerk	15
Vloerafwerking	15
KEUKEN SHOWROOM	16
Keuken via de showroom	16
Optie 1: projectvoorstel via de showroom	16
Optie 2: andere keuken via de showroom	16
Optie 3: eigen keuken via derden leverancier	16
SANITAIR SHOWROOM	18
Sanitair via de showroom	18
Optie 1: standaard sanitair via de showroom	18
Optie 2: ander sanitair via de showroom	18
TEGEL SHOWROOM	19
Tegels via de showroom	19
Optie 1: standaard tegels via de showroom	19
Optie 2: andere tegels via de showroom	19
BINNENDEUREN SHOWROOM	20
GELDENDE WET- EN REGELGEVING	21
Bouwbesluit	21
TIJDENS DE BOUW	22
Start bouw	22
Bouwtijd	22
Informatie tijdens de bouw	22
Kijkmoment en inmeten	22
Bezoek aan de bouwlocatie	22
Toe te passen bouwmaterialen	22
Milieu	23
OPLEVERING	24
Voorschouw	24
Betalingen	24
Bankgarantie	24
Oplevering	24
Opleverdocumenten	24
Opstalverzekering	25
Onderhoudstermijn en garantie	25
Nutsaanvragen	25
GARANTIE	26
Reparatieverzoek melden	27
SWK	27
Garantie- en waarborgcertificaat	27
Gelimiteerd garantiecertificaat	27
Wijzigingen na oplevering	27

Een nieuwbouwwoning kopen

Gefeliciteerd met de aankoop van een VORM 6D nieuwbouwwoning! 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 6D Wonen, praktische zaken en stappen die genomen moeten worden. Wij van VORM 6D Wonen 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 de 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.



Communicatie

Het kopen van een nieuwbouwwoning is een belangrijke gebeurtenis waar veel bij komt kijken. Zoals het uitbreiden van de woning met verschillende koperskeuzes en het inrichten van de keuken en badkamer. 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 email 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 bijeenkomsten en organiseren we kijk- en inmeetmomenten op de bouwplaats.

ONLINE WONINGDOSSIER

Om alle belangrijke informatie op één plek te bewaren staat een persoonlijk online woningdossier klaar. In dit online woningdossier worden keuzes vastgelegd, zijn alle belangrijke documenten te vinden en met de mailfunctie is het gemakkelijk om in contact te komen met de kopersadviseur. Daarnaast gebruiken wij het online woningdossier ook bij de oplevering van de woning. Na oplevering is het woningdossier nog steeds het communicatiemiddel waarmee contact mogelijk is met de afdeling 'garantie, service en onderhoud' van VORM. Alle informatie blijft ook na oplevering beschikbaar en kan bij een verhuizing in de toekomst aan de nieuwe kopers worden overgedragen. Er wordt een online woningdossier aangemaakt in HomeDNA. Na het ontvangen van de inloggegevens die via de makelaar worden verstuurd is het persoonlijke online woningdossier te bereiken via: woningdossier.vorm.nl

CONTACT MET DE KOPERSADVISEUR

Na het ondertekenen van de koop- en aanneemovereenkomst start het contact met VORM 6D Wonen. De kopersadviseur is het aanspreekpunt voor alle vragen rondom de nieuwbouwwoning. In het online woningdossier 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 conceptmatig 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.

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 en de Technische Omschrijving.

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.

WIJZIGING PERSOONLIJKE GEGEVENS

Bij eventuele wijziging van persoonlijke gegevens, (bijvoorbeeld adres, telefoonnummer en/of e-mailadres) is het wel zo handig dat wij daar van op de hoogte zijn. In het online woningdossier is dit gemakkelijk zelf aan te passen. Via 'Mijn profiel' zijn alle persoonlijke gegevens te beheren. Is er al contact met de showrooms? Vergeet dan niet om de showrooms ook te informeren over de wijziging in de persoonlijke gegevens.

Overeenkomsten en bijlagen

Er zijn heel wat officiële documenten van toepassing bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Zoals de koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst, financiering en notariële documenten. We geven een korte uitleg van ieder document.

KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Bij de aankoop van de woning horen contracten. Dit kan afhankelijk van het project een gesplitste koopovereenkomst en aanneemovereenkomst zijn of een gekoppelde koop- en aanneemovereenkomst.

De koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO) zijn aparte contracten (KO en AO) die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Omdat deze overeenkomsten met elkaar verbonden zijn gebruiken wij bij VORM 6D Wonen de term KAO, dit is de afkorting voor Koop- en AannemingsOvereenkomst. Ook in deze kopersgids gebruiken we de term KAO.

De koopovereenkomst is een contract tussen de verkoper (ontwikkelaar) en koper en gaat over de levering van de grond. De aannemingsovereenkomst is een contract tussen de aannemer (bouwer) en koper en gaat over de bouw van de woning. Deze overeenkomsten beschrijven rechten en plichten bij de levering van de grond en de bouw van de woning. Dit zijn bindende overeenkomsten en vormen uiteindelijk de basis voor de leveringsakte bij de notaris.

Met het ondertekenen van de KAO is de koper verplicht tot het betalen van de koopprijs, terwijl de verkoper en aannemer zich verplicht tot het leveren van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de KAO door alle partijen is ondertekend ontvangt het waarborgfonds SWK en de notaris een kopie. De notaris maakt vervolgens een notariële akte van eigendomsoverdracht. Na het passeren van de leveringsakte bij de notaris is het juridisch eigendom van de grond geregeld.

ERRATUM

Alle verkoopdocumenten zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld door VORM 6D Wonen aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door de architect, gemeente en adviseurs van het project. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken van wijzigingen die voortkomen uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Ook is het mogelijk dat de aannemer genoodzaakt is om andere dan de omschreven materialen te verwerken. Dit komt voor als bepaalde materialen niet meer leverbaar zijn of tijdige leveringen onmogelijk worden gemaakt.

De wijzigingen worden vastgelegd in een erratum, dit is een formele aanvulling op de contractstukken en wordt door VORM 6D Wonen verstrekt. Aanpassingen die worden vastgelegd in een erratum gaan niet ten koste van de kwaliteit.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Ontbindende voorwaarden zijn een veiligheidsmaatregel waardoor de koper ruim de tijd krijgt om zaken te regelen, zoals het rondkrijgen van de hypotheek. De ontbindende voorwaarden die van toepassing zijn staan beschreven in de overeenkomsten.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden die vervuld moeten zijn om te kunnen starten met de bouw. Bijvoorbeeld het verkrijgen van de omgevingsvergunning, de opschortende voorwaarden zijn benoemd in de KAO. De KAO treedt pas in werking als aan deze voorwaarden is voldaan en de bouw daadwerkelijk kan starten.

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de nieuwbouwwoningen van VORM 6D Wonen is een garantie- en waarborgregeling van toepassing. SWK staat voor Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. De aannemingsovereenkomst is opgesteld volgens het modelcontract van de SWK waarborgende instelling. De garantie- en waarborgregeling is tevens een bijlage van de aannemingsovereenkomst.

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 insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen deze garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is VORM 6D Wonen verplicht deze te herstellen.

Schade als gevolg van onvoldoende onderhoud door de koper valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. En sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie. De garantietermijnen zijn terug te vinden in de SWK-garantieregeling.

Als VORM 6D Wonen haar verplichtingen van deze bouwkundige garantie niet nakomt kan een koper in twee gevallen een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK:

- Bij faillissement na het ingaan van de garantietermijn;
- Indien VORM 6D Wonen verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis na te komen.

SWK zorgt er dan samen met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning.

De garantie- en waarborgregeling biedt een laagdrempelige geschillenregeling. In geval van geschillen kan SWK bemiddelen tussen de koper en VORM 6D Wonen.

CONTRACTTEKENINGEN

In de aannemingsovereenkomst wordt een verwijzing gemaakt naar verschillende verkoopdocumenten. De verkooptekeningen van het project staan in het online woningdossier.

- De *verkoop-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 *verkoop-plattegronden* tonen de indeling van de woning met de bijbehorende maatvoering.
- De *verkoop-geveltekeningen* tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de gevelopeningen met raam- en deurkozijnen. De eventuele PV-panelen staan ter indicatie op deze tekeningen, de definitieve locatie en aantallen kunnen onder andere door gekozen opties wijzigen.
- De *verkoop-optietekeningen* geven de beschikbare KAO opties en indelingsmogelijkheden weer. Deze opties worden bij de verkoper of makelaar verwerkt in de koop- en aannemingsovereenkomst.
- De *verkoop-bergingstekeningen* tonen de plattegrond en gevelaanzichten van de berging die bij de woning hoort. In het geval van een aangebouwde berging wordt er geen aparte bergingstekening verstrekt.

Op de contracttekeningen staat ook de kleur- en materiaalstaat aangegeven. De maatvoering op alle tekeningen is indicatief, het betreffen circa maten. Tenzij nadrukkelijk anders wordt aangegeven zijn alle maatvoering uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook de positie en afmetingen van de installatieonderdelen zijn indicatief. Het meten in de woning is mogelijk tijdens het kijk- en inmeetmoment die georganiseerd wordt.

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 afwerkkniveau van de woningen, staat in de Technische Omschrijving beschreven.

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 6D Wonen. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen. Ook is het mogelijk dat VORM 6D Wonen 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.

De eventueel op tekening aangegeven meubelen of apparatuur dienen uitsluitend om een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de vrij op naam prijs van de woning opgenomen.

De verkoop-situatie tekening die in de verkoopstukken is opgenomen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. De inrichting van het openbaar gebied is indicatief opgenomen op de verkoop-situatie tekening.

Alle getoonde tekeningen, artist impressies, ingekleurde plattegronden, foto's, advertenties en reclamemateriaal zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Evenals aan posities van getekende meubels en apparatuur.

Naar de notaris

Als aan alle opschortende voorwaarden is voldaan kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden. De definitieve leveringsakte wordt dan opgemaakt. Met het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris gaat het juridische eigendom van de grond over naar de koper.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Voor het passeren van de leveringsakte moeten de opschortende voorwaarden vervuld verklaard zijn. Deze zijn in de koopovereenkomst benoemd, voorbeelden hiervan zijn het verkopen van voldoende woningen binnen het project en het verkrijgen van de Omgevingsvergunning. Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan versturen wij een 'goed nieuws' brief en nodigt de notaris alle kopers uit om de leveringsakte te ondertekenen.

LEVERINGS AKTE

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van de grond en stelt de leveringsakte ook wel eigendomsakte genoemd op. De notaris wordt door VORM 6D wonen aangewezen.

Met het tekenen van de leveringsakte gaat het eigendom van de grond over van de verkoper naar de koper. 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 is. Het Kadaster verstuurt een bericht naar de kopers zodra de eigendomsakte is ingeschreven.

Voor de datum van het notarieel transport verstuurt de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven. Deze kosten kunnen bestaan uit:

- De uitstelrente (grondrente) over de vervallen maar niet betaalde grondtermijn;
- De uitstelrente (bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen tot aan de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie van de hypotheek;
- Specifieke kosten die voortvloeien uit de hypotheek.

HYPOTHEEK AKTE

Tegelijkertijd met de leveringsakte wordt ook de hypotheekakte gepasseerd. Geef tijdig bij de hypotheekverstrekker aan wanneer de levering van de grond gepland is. De hypotheekverstrekker zorgt ervoor dat alle benodigde stukken op tijd bij de notaris aanwezig zijn. De koopsom van de grond en eventuele rente worden door de notaris uit het bouwdepot betaald.

Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de woningen (bijvoorbeeld instandhouding of onderhoud nutsvoorzieningen) wordt verwezen naar de koop- en aannemingsovereenkomst en de notariële akten met bijlagen zoals de leveringsakte.

START BOUW

Zodra de opschortende voorwaarden uit de overeenkomsten vervuld zijn mogen wij ook starten met de bouw van de woningen. Het kan zijn dat er een periode zit tussen de juridische levering bij de notaris en de start bouw van de woning. Wanneer de bouw precies start is afhankelijk van de bouwplanning.

Financiering en facturatie

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst dient de financiering geregeld te 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. De gekozen KAO-opties zijn in de overeenkomst door de verkoper of makelaar al verwerkt. Met de kopersadviseur en de showrooms wordt al overige meer- en/of minderwerk besproken en vastgelegd.

VRIJ OP NAAM

De vraagprijs van nieuwbouwwoningen is op basis van 'vrij op naam'. Dit betekent dat de koper geen extra kosten hoeft te betalen voor de overdracht van de woning, bovenop de koopsom. Omdat de koper van een nieuwbouwwoning de eerste eigenaar is hoeft er geen overdrachtsbelasting betaald te worden. Ook andere kosten die VORM 6D wonen maakt zijn verwerkt in de koopsom van de woning. Deze kosten zijn:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honoraria gebouw gebonden partijen zoals makelaar, installatieadviseur, architect en constructeur;
- notariskosten voor de eigendomsoverdracht;
- kadastrale meting;
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning;
- kosten SWK;
- BTW;
- eenmalige aansluitkosten van nutsvoorzieningen. Eventuele verplichte abonnementen en eenmalige aansluitkosten ten behoeve van een abonnement zijn niet in de vrij op naam prijs van de woning opgenomen.

Wordt de nieuwbouwwoning gefinancierd met een hypotheek? Dan betaalt de koper wel de kosten van de hypotheekadviseur en de notaris voor het opmaken van de hypotheekakte. Ook gemeentelijke heffingen en abonnementen zijn niet opgenomen in de vrij op naam prijs van de nieuwbouwwoning.

BOUWTERMIJNEN

De koopsom van de grond wordt betaald bij de juridische levering bij de notaris. De aanneemsom voor de bouw van de woning wordt betaald in bouwtermijnen op basis van de voortgang van de bouw. Wanneer een bouwonderdeel voltooid is sturen wij een factuur. De bouwtermijnen zijn verdeeld volgens een schema en staan benoemd in de aannemingsovereenkomst. Een bouwtermijn versturen wij pas als het betreffende onderdeel in de bouw klaar is. De bouwtermijnen volgen elkaar daarom niet altijd op.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen wordt er een verzoek tot betaling verstuurd. 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, maar dit moet wel door de koper zelf in gang gezet worden. De KAO-opties die gekozen worden bij aankoop van de woning zijn in de aanneemsom opgenomen en worden daarmee ook middels de bouwtermijnen betaald.

In de aannemingsovereenkomst staat dat de bouwtermijnen betaald dienen te worden na het passeren van de leveringsakte bij de notaris. Indien VORM 6D Wonen bouwtermijnen verstuurt voor de juridische levering dan is er automatisch een uitstel van betaling van kracht. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt een uitstelrente berekend die later bij de notariële levering wordt verrekend.

UITSTELRENTE

In de aannemingsovereenkomst is een termijnregeling opgenomen. De termijnregeling geeft aan dat de koper tot de datum van notarieel transport bij de notaris, onder vergoeding van uitstelrente, recht heeft op uitstel van betaling van de bouwtermijnen. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt de koper wel termijnnota's. Op de datum van het notarieel transport moeten deze termijnen inclusief verschuldigde uitstelrente zijn voldaan.

PRIJSWIJZIGINGEN

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

Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet verrekend met de koper en zijn voor rekening van VORM 6D Wonen.

FACTURATIE MEER- EN MINDERWERK

Het meer- en minderwerk 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.

Meer- en minderwerk

Iedere woning kan anders worden ingedeeld en afgewerkt. VORM 6D Wonen biedt daarvoor een uitgebreid pakket met koperskeuzes aan. In de aanloop naar de start bouw zijn er verschillende keuzemomenten waarin meer- en minderwerk aan ons doorgegeven kan worden. Ieder keuzemoment heeft een sluitingsdatum.

KAO-OPTIES

De keuze voor KAO-opties moeten wij al in een vroeg stadium weten. Deze keuzes hebben invloed op de eerste fase van de bouw. De KAO-optielijst, samen met de optietekeningen geven een overzicht van de standaard te kiezen KAO-opties en de bijbehorende prijzen. Deze KAO-opties moeten worden doorgegeven aan de makelaar bij aankoop van de woning en kunnen daarna niet meer worden aangepast. De gekozen KAO-opties worden door de makelaar vastgelegd in de aannemingsovereenkomst.

RUW- EN AFBOWOPTIES

De ruw- en afbouwopties zijn te vinden in het online woningdossier. De keuzelijst 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.

AANVULLENDE AFBOWOPTIES

De meeste keuzes kunnen gemaakt worden tijdens het ruwbouw- en afbouwtraject. Sommige projecten hebben ook een extra sluitingsdatum voor de aanvullende afbouwopties, dit is niet bij alle projecten van toepassing. In het online woningdossier is te zien of en welke aanvullende afbouwopties voor de woning mogelijk zijn.

INDIVIDUELE OPTIES

Naast onze uitgebreide keuzelijsten 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.

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 die bij de projectshowrooms wordt tegelijkertijd met de ruw- en afbouwopties verwerkt.

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 6D Wonen 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.

SLUITINGSDATUM

Voor het kiezen van het meer- en minderwerk gelden verschillende sluitingsdata. De KAO-opties kunnen tot een uiterlijke datum aan de makelaar worden doorgegeven. De sluitingsdatum voor de ruw- en afbouwopties uit de keuzelijst inclusief de individuele wensen, definitieve keuze bij de showrooms en eventueel de keuze voor casco worden via het online woningdossier bij de kopersadviseur kenbaar gemaakt. De keuzelijst in het online woningdossier geeft per optie weer onder welke sluitingsdatum deze valt.

Wordt er geen definitieve keuze gemaakt voor de sluitingsdatum? De woning wordt dan 'standaard' uitgevoerd volgens de kopers-contracttekeningen 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.

MEER- EN MINDERWERKTEKENING

Alle gekozen meer- en minderwerkopties worden op tekening verwerkt na de ruw- en afbouw 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.

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 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 ondertekent 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 ondertekende opdrachtbevestiging, showroomoffertes en meer- en minderwerktekening zijn geldig. Nadat de laatste sluitingsdatum gepasseerd is zal het contact met de kopersadviseur minder intensief zijn.

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 gekozen 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 na sluitingsdatum aan de opdrachtbevestiging toegevoegd.

ONTBINDING KOOPOVEREENKOMST

Zodra de opdrachtbevestiging, showroomoffertes en meer- en minderwerktekening ondertekent zijn verwerken wij het gekozen meer- en minderwerk. Wij zijn genooddaakt 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.

Spelregels en aandachtspunten

VORM 6D Wonen bouwt serie- en conceptmatig. Wij komen graag zoveel mogelijk tegemoet aan de individuele wensen van kopers, maar helaas is niet alles mogelijk. Alle koperskeuzes die op de kopers-optietekeningen en in de keuzelijst staan hebben wij vooraf getoetst.

Spelregels

De kopersadviseur is het aanspreekpunt om 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 kopers-contracttekeningen, in de KAO-optielijst en koperskeuzelijst in het online woningdossier staan zijn vooraf getoetst en wel uitvoerbaar.

REGELGEVING, VERGUNNINGEN EN VOORSCHRIFTEN

- De woning moet voldoen aan het Bouwbesluit.
- 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.

CONSTRUCTIE EN OPZET VAN DE WONING

- Er zijn geen wijzigingen mogelijk die de draagconstructie van de woning beïnvloeden, zoals sparingen in stabiliteitswanden.
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in de gevels, constructie of het dak.
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in de hoofdopzet van de woning. Positie wijzigingen van de meterkast, leidingschachten, trappen, techniekruimten, toiletruimte en badkamer zijn niet mogelijk.

INSTALLATIES

- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in schachten, meterkasten, technische installaties.
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in de hoofdopzet van de in vloer en/of schachten opgenomen installaties.
- Het verplaatsen van de positie van toilet en badkamer is niet mogelijk.
- Er zijn geen wijzigingen mogelijk in het installatieconcept.
- De positie van ventilatieventielen wordt bepaald door de installateur en staat als indicatie op de woningplattegrond aangegeven. Het verplaatsen van deze ventielen is niet mogelijk.
- De positie van de zonnepanelen is bepaald en wordt niet aangepast.

OVERIG

- De opgave van in het plafond in te storten onderdelen zoals het plafondlichtpunt, centraaldoos of spotdoos is onder voorbehoud. De definitieve maatvoering kan wijzigen vanwege constructieve- en/of installatietechnische redenen.
- Het uitvoeren van werkzaamheden door derden vóór oplevering van de woning is niet mogelijk. Dit geldt ook voor werkzaamheden in eigen beheer.

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.

UITBOUW

Zelf geen uitbouw gekozen maar de burens wel? Houd er dan rekening mee dat het metselwerk van de (zij)gevel van de uitbouw van de burens over de erfgrens komt te staan. De grootte van de uitbouw ligt vast en is niet aan te passen. De spouwmuurconstructie en buitenmuren met onderliggende funderingen van eventuele uitbouwen zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn. Waardoor de tuinbreedte van de woning zonder uitbouw effectief deels versmalt. Wanneer er door de kopers van de naastgelegen woning gekozen wordt voor een dergelijke uitbouw zal er dus sprake zijn van een bebouwing over de erfgrens van het gekochte perceel.

Sommige kopers kiezen ervoor om na oplevering in eigen beheer een uitbouw te plaatsen. Uitbouwen na oplevering mogen niet over de erfgrens van de burens gemaakt worden en mogen uitsluitend op eigen perceel geplaatst worden. Houd er rekening mee dat de achtergevel die verwijderd of verplaatst wordt een dragende functie heeft. De achtergevel kan niet zonder aanvullende voorzieningen worden verwijderd. Ook heeft het zelf aanbrengen van een uitbouw invloed op het klimaatsysteem in de woning. De capaciteit van de ventilatie, warmtepomp en zonnepanelen wordt berekend en ingeregeld bij de oplevering van de woning. Let er op dat bij werkzaamheden in eigen beheer garanties op de constructie van de woning en het klimaatsysteem komen te vervallen, controleer vooraf de voorwaarden van de overeenkomsten. Het is dan ook raadzaam om woning-vergroterende opties toch tijdens de bouw mee te laten uitvoeren aangezien deze wel aan de gestelde eisen voldoen.

ZOLDERINDELING MET BERGRUIMTE

Optioneel is het mogelijk om de zolderverdieping te voorzien van een indeling. Deze ruimten hebben de aanduiding 'bergruimte' en voldoen qua regelgeving niet aan de eisen van een verblijfsgebied zoals de slaapkamers en woonkamer. Bergruimten worden niet getoetst op voldoende daglicht, ventilatie en verwarming.

Indien er op de verkooptekening de term slaapkamer op de zolderverdieping staat wordt deze ruimte aanduiding van de slaapkamer wel getoetst op de geldende regelgeving.

ELEKTRA

In de Technische Omschrijving en op de kopers-contracttekeningen staat de elektrische installatie beschreven. In de keuzelijst in het online woningdossier staan veel verschillende opties om de elektrische 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 elektrische installatie en eventueel gekozen opties worden voor oplevering in de woning aangebracht. Aanpassingen aan de elektrische installatie vallen dus ook onder de garantieregeling.

De op de kopers-contracttekeningen, 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 er bij aanpassingen aan de elektrische installatie of keuze 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. 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 keuzelijst kan gekozen worden om de standaard loze leidingen voor oplevering van de woning te laten bedraden en af monteren.

VENTILATIESYSTEEM

Het ventilatiesysteem in de woning bestaat uit een balansventilatiesysteem die evenveel verse lucht aanvoert en gebruikte lucht afvoert, voorzien van een warmteterugwinning-unit. Standaard zijn er een aantal inblaas- en afzuigventielen in het plafond, de ventilatie kan bediend worden met de schakelaar die standaard in de woonkamer 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 raden wij een recirculatiekap aan. De lucht wordt gereinigd met een filter en vrijwel reukloos teruggebracht in de ruimte.

Voor de badkamer kan het handig zijn om een tweede draadloze schakelaar te kiezen. Hiermee kan in de badkamer het ventilatiesysteem ook bediend worden. Via de keuzelijst in het online woningdossier kan een ventilatieschakelaar besteld worden.

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. Wij bieden geen mogelijkheden aan om wanden en/of plafonds glad af te werken met stucwerk. Door droging, krimp en constructieve vervorming van de bouwdeelen ontstaat vrijwel altijd scheurvorming. Deze scheurvorming is te zien in het stucwerk. Wij bieden wel de mogelijkheid aan om de V-naden in het plafond dicht te zetten voordat deze gespoten worden. Bij keuze voor het dichtzetten van V-naden kan scheurvorming ontstaan en hier geven wij geen garantie op.

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. De maximale beschikbare hoogte ter plaatse van de binnendeuren is 20 mm.

Sommige leveranciers van bijvoorbeeld plavuizen of PVC vloeren 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 regelt gaat de stijging en daling van temperatuur in de vloer ook langzaam.

Optioneel is het mogelijk om vloerverwarmingsvrije zones aan te geven, dit is bijvoorbeeld nodig als na oplevering in de vloer geboord moet worden of ter plaatse van de keukenopstelling.

Keuken showroom

De aansluitpunten in de keuken worden aangebracht volgens de 0-tekening van de keukenshowroom. Deze tekening staat in het online woningdossier en in de Technische Omschrijving staat benoemd welke aansluitpunten gerealiseerd worden.

Keuken via de showroom

Voor de inrichting van de keuken zijn er verschillende mogelijkheden. De keukenshowroom 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.

OPTIE 1: PROJECTVOORSTEL VIA DE SHOWROOM

De projectshowroom heeft tegen een aantrekkelijke prijs een projectvoorstel gemaakt. De standaard in de woning aanwezige keukeninstallatiepunten zijn afgestemd op dit projectvoorstel. De installatiepunten worden volgens de separate keukenomschrijving en tekeningen aangebracht. Het projectvoorstel is terug te vinden bij de documenten in het online woningdossier.

In het projectvoorstel zijn de standaard aanwezige loze leidingen bedraad en afgemonteerd en voorzien van extra groepen in de meterkast. Ook is hierin een vaatwasser kraan opgenomen. De keuken en apparatuur wordt door de koper afgerekend met de showroom en in overleg na de oplevering geplaatst.

OPTIE 2: ANDERE KEUKEN VIA DE SHOWROOM

De projectshowroom kan in de woning ook een andere 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 VORM gestuurd. Daarna wordt dit door ons gecontroleerd en toegevoegd aan het meer- en minderwerk. De keuken en apparatuur wordt door de koper afgerekend met de showroom en in overleg na de oplevering geplaatst.

OPTIE 3: EIGEN KEUKEN VIA DERDEN LEVERANCIER

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 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 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.

Sanitair showroom

Standaard worden de toiletruimte en badkamer voorzien van sanitair. De toiletruimte en badkamer worden uitgevoerd volgens de 0-tekening van de sanitairshowroom. Deze tekening staat in het online woningdossier. De omschrijving van het standaard sanitair staat in de Technische Omschrijving.

Sanitair via de showroom

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair en tegelwerk in het toilet en badkamer. Met de invoering van de Wet Kwaliteitsborging is het niet mogelijk om een casco badkamer en toiletruimte(n) aan te bieden. Op het moment van oplevering dient de woning te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit, die gelden tijdens het indienen van de vergunningsaanvraag voor het project. Een casco badkamer of toiletruimte(n) voldoet daar niet aan.

Voor de inrichting van de toiletruimte en badkamer zijn er verschillende mogelijkheden. De sanitair showroom 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.

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 tegelshowroom. Het los leveren van materialen zoals de spiegel of kranen is niet mogelijk in verband met de kans op beschadiging en diefstal.

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 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 koperskeuzelijst van de aannemer.

Bij de keuze voor ander sanitair via de showroom wordt het standaard sanitair verrekend met de gemaakte keuzes. Als de offerte getekend retour gestuurd is de sanitair showroom wordt deze doorgestuurd naar VORM en de tegelshowroom en toegevoegd aan het meer- en minderwerk. Het sanitair wordt voor de 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 de tegelshowroom.

Tegel showroom

Standaard 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.

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 minderwerkopties 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.

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 de sanitair showroom.

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 VORM 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 de sanitair showroom.

Binnendeuren showroom

De binnendeuren en -kozijnen 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 en -kozijnen. Zo kan bijvoorbeeld het kozijn, type deur en garnituur worden gewijzigd. Liever geen bovenlicht? Ook deze keuze kan via de digitale showroom worden doorgegeven. Niet alle binnendeuren en -kozijnen 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 en -kozijnen in de digitale showroom staan.

Na oplevering dient een andere binnendeur en -kozijn 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 koperskeuzelijst in het online woningdossier kan een leidingvrije zone worden besteld. Wij houden hier tijdens de bouw rekening mee zodat na oplevering gerust in deze zone geboord kan worden voor een goede bevestiging van de binnendeur en -kozijn.

Geldende wet- en regelgeving

Nieuwbouwhuizen moeten voldoen aan de laatste regelgeving en worden gebouwd volgens de laatste veiligheidsvoorschriften. Dit betekent dat niet alle wensen voor meer- en minderwerk in behandeling kunnen worden genomen.

Bouwbesluit

Het bouwbesluit is een document met alle bouwtechnische voorschriften voor alle bouwwerken in Nederland. Omdat de regels voor iedereen gelijk zijn weet iedereen in de bouwwereld wat wel en wat niet gebouwd mag worden. In het bouwbesluit zijn de minimumkwaliteiten van een nieuwbouwwoning vastgelegd. Deze voorschriften gaan over:

- Veiligheid;
- Gezondheid;
- Bruikbaarheid;
- Energiezuinigheid.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moeten de woningen die door VORM 6D Wonen worden gebouwd voldoen aan deze voorschriften. Bij het ontwerp van de woningen is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit.

De terminologie zoals in het Bouwbesluit gebruikt wordt hebben wij in de verkoopdocumentatie op een aantal punten aangepast. Dit hebben we gedaan om de tekeningen en informatie leesbaar en begrijpelijk te houden. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- Hal en overloop in plaats van verkeersruimte;
- Toilet in plaats van toiletruimte;
- Badkamer in plaats van badruimte;
- Berging, bergruimte en zolder in plaats van onbenoemde ruimte.

Een zolder wordt in de regel ontworpen als een bergruimte. Door het toevoegen van opties als bijvoorbeeld een dakkapel, binnenwanden of verwarming verandert de functionaliteit van deze ruimte niet. De ruimte blijft 'bergruimte' in de zin van het Bouwbesluit en is daarmee geen verblijfsruimte.

Tijdens de bouw

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

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.

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 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.

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.

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.

BEZOEK AAN DE BOUWLOCATIE

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

TOE TE PASSEN BOUWMATERIALEN

VORM 6D Wonen 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.

MILIEU

Tijdens de bouw wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd. Ook wordt het afval tijdens de uitvoering beperkt door zo veel mogelijk met prefab onderdelen te werken. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen:

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

Oplevering

De woning vordert steeds meer en ook de oplevering komt hiermee in zicht. Een belangrijk moment breekt daarmee aan.

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 minderwerkopties 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 op een smartphone of tablet.

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.

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 6D Wonen. Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft VORM 6D Wonen aan de notaris een bankgarantie. Dit geeft de koper de garantie dat VORM 6D Wonen de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Deze dienen in het algemeen binnen 15 werkbare werkdagen te zijn opgelost. Pas daarna wordt de bankgarantie opgeheven.

OPLEVERING

De definitieve opleverdatum en -tijd is uiterlijk 2 weken voor de oplevering definitief.

Bij de oplevering overhandigen wij de sleutel 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.

OPLEVERDOCUMENTEN

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen, gebruikersinstructies en onderhoudsadviezen worden overhandigd van de technische installatie. Van de technische installatie zullen de revisietekeningen worden verstrekt. Dit zijn de definitief uitgevoerde posities van elektra, water, sanitair en verwarmingsinstallatie.

OPSTALVERZEKERING

Gedurende de bouw van de woning is VORM als aannemer verantwoordelijk voor de woning. Vanaf de datum van oplevering ligt deze verantwoordelijkheid bij de koper. Wij adviseren om een opstalverzekering voor de nieuwe woning in te laten gaan op de dag van de oplevering. Ook voor die inboedel adviseren wij een verzekering af te sluiten.

ONDERHOUDSTERMIJN EN GARANTIE

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. 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 6D Wonen geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan. Na de onderhoudstermijn gaat de SWK garantietermijn in.

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, dit is 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.

Garantie

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

REPARATIEVERZOEK MELDEN

Een melding die binnen de SWK-garantie valt kan via het online woningdossier 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 staan hoeven niet opnieuw gemeld te worden.

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.

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.

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.

Wijzigingen na oplevering

Het gekozen meer- en minderwerk wordt uitgevoerd tijdens de bouw en dus voor oplevering 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

Bezoekadres

VORM Holding B.V.
Schiehaven 13
3024 EC Rotterdam

Postadres

VORM 6D Wonen B.V.
Postbus 16 3350 AA
Papendrecht

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