



Toelichting op overeenkomsten

Stockholm Spijkenisse

d.d. 06-10-2026

Kenmerk: ID 110472

Inhoudsopgave

1.	INTRODUCTIE	3
2.	OVEREENKOMSTEN	4
2.1	KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	4
2.2	LEVERINGSAKTE	4
2.3	APPARTEMENTSRECHTEN	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	KOSTEN	6
2.4.1	DE KOOPSOM BEVAT	6
2.4.2	DE AANNEEMSOM BEVAT	6
2.4.3	KOSTEN DIE NIET IN DE KOOP- EN AANNEEMSOM ZIJN OPGENOMEN	6
2.5	PRIJSWIJZIGINGEN	6
2.6	BETALING VAN DE AANNEEMSOM	6
2.7	OPSCHORTENDE VOORWAARDEN	7
2.8	TEKENINGEN	7
2.9	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	7
2.10	ERRATUM	8
2.11	OVERIGE BEPALINGEN	8
2.12	VOORBEHOUDEN VERKOOPSTUKKEN	8
3.	GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	9
4.	KOPERSKEUZES	10
4.1	HET WONINGDOSSIER	10
4.2	MEER- EN MINDERWERK	10
4.3	RANDVOORWAARDEN	10
4.4	SLUITINGSDATA	10
5.	OVERIG	11
5.1	UW HUIDIGE WONING	11
5.2	VERZEKERING	11
5.3	PRIJSWIJZIGINGEN	11
5.4	BOUWTIJD	11
5.5	BOUWVOLGORDE	11
5.6	BOUWNUMMERS/HUISNUMMERS	11
5.7	OPENBAAR GEBIED	12
5.8	PROJECTDOCUMENTATIE	12
5.8.1	MAATVOERING	12
5.8.2	POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	12
5.8.3	OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT	13
5.8.4	CONSUMENTENDOSSIER	14
5.8.5	OPSCHORTINGSRECHT (5% REGELING)	14
5.9	TEVREDENHEID ENQUÊTE VORM	14

1. Introductie

Voor u ligt de 'Toelichting op overeenkomsten' van de woningen in het project Stockholm te Spijkenisse.

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. Dit project 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 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 tot het bouwen van uw woning. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

U ontvangt een kopie van beide getekende overeenkomsten via de makelaar 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 het verkopen van voldoende woningen 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 (de juridische levering) vermeld.

Met de leveringsakte gaat het eigendom van de grond 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 is van grond en gebouwen in Nederland. Het Kadaster verstuurt een bericht naar de kopers zodra de eigendomsakte is ingeschreven.

Voor de datum van het 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 koop- 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;
- Recherchekosten 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, voor zover van toepassing, een berging, een privé stallingsplaats en/of een privé stallingsplaats met werkkast. Daarnaast bent u voor het appartement, en indien van toepassing de berging, gerechtigd tot een bepaald onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken van het woongebouw. Indien van toepassing voor de parkeervoorziening met of zonder werkkast geldt een afzonderlijke Vereniging van Eigenaars, waarin u, indien aan u een parkeerplaats heeft gekocht, eveneens een aandeel heeft in de betreffende gemeenschappelijke zaken.

Bij de akte van hoofdsplitsing en de daaropvolgende akten van ondersplitsing horen splitsingstekeningen. Hierop is weergegeven hoe het complex juridisch is verdeeld. Zowel het woongebouw als de parkeergarage zijn afzonderlijk ondersplitst. De appartementen en, voor zover van toepassing, de bergingen, privé stallingsplaatsen en werkkasten zijn daarbij voorzien van doorlopende nummers, de zogenaamde indexnummers. Op de splitsingstekeningen is tevens aangegeven welke gedeelten gemeenschappelijk zijn en tot de betreffende Vereniging van Eigenaars behoren.

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.

2.4 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.

2.4.1 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 (indien van toepassing bij het parkeren) met bijbehorende stukken;
- Kadastrale kosten;
- Notariskosten en makelaarskosten voor de aankoop van de woning

2.4.2 De aanneemsom bevat

- De overige kosten van de diverse adviseurs gedurende de realisatiefase;
- Bouw- en installatiekosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- Aanlegkosten voor aansluitingen van water, elektra, riolering en data;
- Een deel van de aanlegkosten van de zogenaamde Warmtepompinstallatie (warmte en koude) voor de woningen;
- Omzetbelasting (momenteel 21%: eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- Kosten van het SWK-waARBorgcertificaat.

2.4.3 Kosten die niet in de koop- en aanneemsom zijn opgenomen

- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor telefoon / data / televisie;
- Maandelijkse kosten van de elektrische oplaadvoorzieningen in de stallingsgarage voor de vereiste mobiliteit;
- Exploitatiekosten voor warmte (en koude) – via Eteck.
- Kosten in verband met de financiering van uw woning;
- Gemeentelijke heffingen.

2.5 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 prijs 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 van de keukens geven de basis keukenaansluitingen weer.
- De nul-tekeningen van het sanitair geven de basis sanitair aansluitingen weer. Deze tekeningen volgen op een later moment.
- De geveltekeningen tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de raam- en deurkozijnen en de bijbehorende draai/schuifrichting.
- De optietekeningen (indien van toepassing) geven de beschikbare 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 de aannemingsovereenkomst die u sluit 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 Stockholm te Spijkenisse 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 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-waarborg');
- 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 insolventiewaarborg

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. Koperskeuzes

Enige tijd na het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zal de kopersadviseur van Stockholm contact met u opnemen. Hij/zij zal u nader informeren over het kopersadviestraject, waaronder onderstaande onderwerpen.

4.1 Het woningdossier

Er wordt een digitaal woningdossier voor uw woning aangemaakt. Hierin worden voor de woning relevante stukken opgeslagen en vindt communicatie plaats met de aannemer (via de kopersadviseur). Ook zal het meer- en minderwerk voor uw woning vastgelegd en ondertekend worden via uw woningdossier.

4.2 Meer- en minderwerk

De kopersadviseur zal het verdere bouwproces en de showroomprocedures toelichten en met u bespreken welke opties en meer- en minderwerkwensen tot de mogelijkheden behoren binnen de eisen van Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving), de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van SWK.

4.3 Randvoorwaarden

De woning moet bij oplevering voldoen aan de eisen van Bbl, de nutsbedrijven, de plaatselijke bouwverordeningen en de garantiebepalingen van SWK. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het aanpassen en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen van de woning niet mogelijk. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie installatie, inclusief toe- en afvoer punten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie;
- Vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn;
- Gevelaanpassingen (in welke vorm dan ook).

Wij verwijzen naar de brochure 'Randvoorwaarden koperskeuze' voor een nadere toelichting.

4.4 Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de 'Standaard optielijst' is mogelijk tot een vooraf door de aannemer te bepalen sluitingsdatum. U wordt hier nader over geïnformeerd. Let erop dat ook de offertes van de showrooms definitief en ondertekend moeten zijn voor de geldende sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling genomen.

5. Overig

5.1 Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen zijn de koop- en aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

5.2 Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het gebouw door de aannemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf hierin te voorzien (samen met uw inboedelverzekering, die dient u ook zelf na oplevering af te sluiten).

5.3 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs staat vast met uitzondering van wijzigingen in het Overdrachtsbelasting en/of btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

5.4 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'. Het moment van aanvang van de bouw is gelijk aan de datum van de factuur van de eerste bouwtermijn. Deze datum is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het behalen van het minimumaantal te verkopen woningen.

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. 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.

5.5 Bouwvolgorde

De aannemer bepaalt de meest efficiënte bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.

5.6 Bouwnummers/huisnummers

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Tijdens de bouw wordt voor de woningen in Stockholm gewerkt met bouwnummers. De bouwnummering is aangegeven op de verkooptekeningen en wordt tijdens de bouw gebruikt in de officiële stukken en correspondentie.

De bouwnummering hoeft niet overeen te komen met de bouwvolgorde of volgorde van oplevering. De bouwnummers zijn niet gelijk aan de uiteindelijke huisnummers van de woningen. De definitieve adresgegevens worden op een later moment aan u verstrekt.

5.7 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.

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.

5.8 Projectdocumentatie

Aan de volgende project documentatie kunnen geen rechten worden ontleend:

- De tenaamstelling van de ruimten die niet corresponderen met de terminologie van Bbl;
- 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.

5.8.1 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.

5.8.2 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit ter beoordeling van VORM Bouw B.V. Er worden door VORM Bouw B.V. geen certificaten aangevraagd en/of verstrekt.

5.8.3 Oplevering en sleuteloverdracht

Uw woning is onderdeel van het gebouw Stockholm. De woningen in Stockholm worden pas opgeleverd als alle woningen in dit gebouw gereed zijn. De oplevering van de parkeerplaatsen in de parkeergarage vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van uw woning.

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging van ons om samen met de uitvoerder of opzichter uw woning te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het 'Proces-verbaal van oplevering'. Nadien zullen deze onvolkomenheden door de aannemer zo spoedig mogelijk worden verholpen. Inmiddels heeft u ook een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels en toegangspassen van uw woning. Dit noemen wij de oplevering van uw woning. Hetzelfde proces wordt doorlopen bij de oplevering van uw (eventuele) parkeerplaats(en) in de parkeergarage.

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

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen, via uw woningdossier in HomeDNA, of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan zijn verholpen wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Verliest u niet uit het oog dat de woning is gebouwd van 'levende' materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Na oplevering kan het klimaat in de woning dusdanig vochtig zijn door bouwvocht, dat het noodzakelijk is veelvuldig te ventileren. Het advies is het verwarmen van de woning in stappen uit te voeren. Dit beperkt onder andere verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Eveneens kan bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen schade ontstaan, omdat het bouwvocht, dat tijdens het bouwtraject ontstaat, wordt 'opgesloten'. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door de droging van de gebruikte producten, ontstaan met name bij de aansluitnaden (wand/plafond) krimp- en zetscheuren. Ook kunnen bijvoorbeeld deuren gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden en VORM is hier niet verantwoordelijk/aansprakelijk voor.

5.8.4 Consumentendossier

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

- Gebruiksvoorschriften en instructies betreffende uw woning;
- Onderhoudsadviezen en -aanbiedingen betreffende uw woning;
- Revisietekeningen van de installaties;
- Kleur- en materiaalstaat;
- Handleidingen van installaties in uw woning;
- Overzicht van leveranciers en onderaannemers die betrokken zijn bij de bouw van uw woning, inclusief 24-uurs diensten;
- Garantiebewijzen betreffende onderdelen van uw woning;
- Energielabel.

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

5.8.5 Opschortingsrecht (5% regeling)

De '5%-regeling' geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk? U dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventueel meer - en minderwerk) te hebben voldaan. Voor de laatste 5% van de aanneemsom stelt VORM Bouw B.V. een bankgarantie. Dit houdt in dat de bank garant staat voor 5% van de aanneemsom als VORM Bouw B.V. zijn verplichtingen niet nakomt. VORM Bouw B.V. verstrekt de bankgarantie aan de notaris. De notaris zorgt pas drie maanden na de oplevering van uw woning voor vrijgave van de bankgarantie, tenzij de aannemer de geconstateerde gebreken niet heeft verholpen. In dat geval deelt u aan de notaris mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd (let op: indien u een te hoog bedrag aanhoudt kan VORM Bouw B.V. daar rente over berekenen). Een en ander is opgenomen in de 'Algemene voorwaarden' van SWK, behorend bij de aannemingsovereenkomst, welke u bij het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst heeft ontvangen.

5.9 Tevredenheid enquête VORM

Uw gegevens kunnen worden gebruikt voor (een) enquête(s) onder kopers van nieuwe woningen. De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling van VORM met als doel de waardering van de koper van een woning te kunnen meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit. Deze meetresultaten kunnen gebruikt worden op internet en hebben tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouwkooptoningen) te meten en daarmee te verbeteren. Uw gegevens worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de privacywetgeving behandeld. Indien u bezwaar heeft tegen de opname van gegevens als bedoeld, dan kunt u dat kenbaar maken.

Contactgegevens

VORM Bouw B.V.

Schiehaven 13
3024EC Rotterdam

Postbus 16
3350AA Papendrecht

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

