

## TOELICHTINGEN KOPERSADVIESTRAJECT



23 appartementen Parkblok 1

36 appartementen Waterblok



Rotterdam, november 2023

Geachte heer/mevrouw,

Het is zover: de aankoop van uw nieuwe appartement in het project 'Soeterdael' in Zoetermeer is een feit. Van harte gefeliciteerd!

Het kopen van een huis is een spannende en bijzondere gebeurtenis. Het vormgeven van uw nieuwe thuis kan bijzonder tijdrovend en soms zelfs overweldigend zijn: want of het nu uw eerste huis is of niet, er valt veel te kiezen en te regelen. Om u hierin op weg te helpen nodigen wij u uit voor een persoonlijke kennismaking. Deze uitnodiging ontvangt u nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door u en door ons is getekend.

Tijdens dat gesprek krijgt u een toelichting op het traject dat wij samen de komende tijd gaan doorlopen. Een overzicht vindt u op de volgende pagina. Ook gaan wij in op de procedures, de voorwaarden en staan wij stil bij de beslismomenten die voor u van belang zijn.

**“Zo wordt het uw woning”**

Natuurlijk wilt u uw eigen smaak niet alleen terugzien in uw nieuwe keuken of badkamer, maar ook tot in de kleine details. Maar smaken verschillen en niet iedereen heeft dezelfde ideeën over inrichting. Het is mogelijk verschillende dingen te veranderen of aan te vullen. Van ruimte indeling tot zelfs de kleur van uw vensterbanken. Dit is uw kans voor het aanbrengen van extra wandcontactdozen of het verschuiven van die deur.

Het is verstandig om deze map goed door te nemen en na te denken over de opties uit onze keuzelijst. Wij gaan u namelijk vragen om tijdig een aantal beslissingen te nemen.

Voor al uw vragen **over de realisatie van uw appartement** zijn wij uw aanspreekpunt.

Heeft u andere vragen, bijvoorbeeld over de overeenkomsten of de wijk? Verderop in deze map staan de contactgegevens van de partijen bij wie u deze vragen het beste kunt stellen.

Voor nu wensen wij u alvast veel plezier in de aankomende bouwperiode van uw nieuwe (t)huis! U gaat een nieuwe tijd tegemoet, leven op een andere plek, wonen in een ander huis!

Met vriendelijke groet,

Kopersadvies  
Dura Vermeer Zuid West



## BELANGRIJKE STAPPEN

### Vanaf aankoop t/m de oplevering van uw huis

#### Stap 1: Gesprek met uw makelaar

Bij uw makelaar krijgt u de eerste informatie over het project en over de keuzemogelijkheden voor uw appartement. U tekent hier de overeenkomst(en).

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Overeenkomsten' en 'Woonwensen'.*

#### Stap 2: Gesprek met uw kopersadviseur

Uw kopersadviseur neemt de stappen van koop tot aan de oplevering van uw appartement met u door en voorziet u van advies over de afwerking van uw appartement op basis van uw woonwensen en de aangeboden klantkeuzes.

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Woonwensen' en 'Showrooms'.*

#### Stap 3: Aanpassen van uw appartement

In onze keuzelijst staan verschillende opties waaruit u kunt kiezen.

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Woonwensen'.*

#### Stap 4: Uitzoeken sanitair, tegelwerk en keuken

Voor uw persoonlijke inrichting van badkamer, toiletruimte en/of keuken kunt u terecht bij onze projectshowroom. Wij leveren de keukenruimte casco op als u liever gebruik maakt van uw eigen leverancier. Omdat het een appartement betreft, is het niet mogelijk om uw badkamer en/of toiletruimte casco op te leveren.

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Showrooms'.*

#### Stap 5: Aanpassen elektra en binnendeuren

Bij onze showrooms kunt u terecht voor aanpassingen aan het elektra en/of binnendeuren.

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Showrooms'.*

#### Stap 6 De bouw van uw huis

Nu uw appartement tot in de puntjes is uitgewerkt, kan de bouw beginnen!

Wij nodigen u regelmatig uit om op de bouw te komen kijken.

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Goed geïnformeerd'.*

#### Stap 7: Betalen

Uw overeenkomst bevat een overzicht van alle bouwtermijnen waarvan u tijdens de bouw facturen van ons ontvangt. Daarnaast krijgt u facturen voor klantkeuzes.

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Overeenkomsten' en 'Woonwensen'.*

#### Stap 8: De oplevering

U ontvangt de sleutel van uw appartement; een belangrijk moment!

Wij brengen u tijdig op de hoogte van de opleverdatum en natuurlijk zorgen wij ervoor dat de oplevering zorgvuldig verloopt.

*U leest hier meer over in het hoofdstuk 'Oplevering en service'.*

*Voor een toelichting sluitingsdatums: zie het hoofdstuk 'Woonwensen'.*



# Soeterdael

## CONTACTGEGEVENS

### Verkoopteam

#### KOPERSADVIES

**Dura Vermeer Bouw Zuid West BV**

Airportplein 21  
3045 AP ROTTERDAM

#### BOUWBEDRIJF

**Dura Vermeer Bouw Zuid West BV**

Rotterdam Airportplein 21  
Postbus 1986  
3000 BZ ROTTERDAM  
Telefoon: 010 - 280 85 00  
[www.duravermeer.nl](http://www.duravermeer.nl)

#### MAKELAAR

**De Makelaars**

Schoutenhoek 40  
2722 EJ ZOETERMEER  
Telefoon: 079 - 323 88 38

#### NOTARIS

**Kienhuishoving Notarissen**

Newtonlaan 265  
3584 BH UTRECHT  
Telefoon: 088 - 480 41 50

#### ONTWIKKELAAR

**SYNCHROON B.V.**

Stadsplateau 14  
Postbus 431  
3500 AK UTRECHT  
Telefoon: 088 - 010 57 00  
[www.synchroon.nl](http://www.synchroon.nl)



## Showrooms

### SANITAIR

#### **Thuis - De Showroom**

Hertogswetering 157  
3543 AS Utrecht  
[info@thuis-deshowroom.nl](mailto:info@thuis-deshowroom.nl)

### TEGELWERK

#### **Thuis - De Showroom**

Hertogswetering 157  
3543 AS Utrecht  
[info@thuis-deshowroom.nl](mailto:info@thuis-deshowroom.nl)

### KEUKEN

#### **Thuis - De Showroom**

Hertogswetering 157  
3543 AS Utrecht  
[info@thuis-deshowroom.nl](mailto:info@thuis-deshowroom.nl)

### ELEKTRA

#### **Schipper Electrotechniek**

Langeweg 14  
3244 HB Nieuwe Tonge  
0187 - 651 777  
[www.schipperelectro.nl](http://www.schipperelectro.nl)

### BINNENDEUREN

#### **Svedex Deurtool deur+**

*(via [mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl) is er een koppeling naar de website)*



## OVEREENKOMSTEN

### Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de makelaar heeft u twee overeenkomsten getekend voor de koop van uw appartementen. Met het tekenen van de koopovereenkomst koopt u de grond en met het tekenen van de aannemingsovereenkomst geeft u opdracht tot de bouw van een appartement. De twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Als ook de ontwikkelaar de overeenkomsten heeft getekend, ontvangt u een kopie van beide overeenkomsten. De originele exemplaren worden naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

In de overeenkomsten zijn zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden leest u in de overeenkomsten.

Bij uw aannemingsovereenkomst hoort een eigen algemene toelichting en de algemene voorwaarden. Daarin worden voor de koop en bouw van appartementen onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn. Bijvoorbeeld:

- **Gevolgen van wijzigingen in de bouw;**
- **Controle op uitvoering.**

De koopsom van uw appartement is vrij op naam (V.O.N.). De volgende kosten zijn inbegrepen:

- **Geldende btw-percentages;**
- **Omgevingsvergunning;**
- **Garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);**
- **Makelaarscourtage verkoper;**
- **Enmalige huisaansluiting elektra, gas, water en CAI tot in de meterkast;**
- **Notariskosten ten behoeve van de akte betreffende juridische levering.**

Niet inbegrepen zijn:

- **Entreekosten kabelexploitant;**
- **Administratiekosten aanvraag levering gas, water en elektra;**
- **Kosten verbonden aan het sluiten van een hypotheeklening;**
- **Hypotheekrente en eventuele bouwrente;**
- **Notariskosten voor de hypotheekakte.**

De aannemingsovereenkomst wordt opgesteld conform het modelcontract van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Daarnaast is een aantal aanvullende artikelen opgenomen welke specifiek betrekking hebben op dit project. De in de overeenkomsten vermelde bijlagen maken (mits van toepassing) onderdeel uit van deze overeenkomst. De koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de SWK Garantie- en Waarborgregeling (zie ook het onderdeel "Garanties en Zekerheid" in deze map).

## Bouwtermijnen

Als u een nieuwbouwwoning koopt en daarvoor een hypotheek afsluit, stort de hypotheekverstrekker het door u geleende bedrag op een depotrekening. Op deze rekening wordt het geld voor de grondkosten, aanneemsom en verschuldigde rente 'geparkeerd'. De grond-, termijn- en rentefacturen worden tijdens de bouw vanaf deze rekening betaald.

De grondkosten en de tot het moment van het notariële transport vervallen bouwtermijnen, worden bij de notaris betaald. Wij zijn gerechtigd om, zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst, rente in rekening te brengen. Deze kosten worden door de notaris voor u inzichtelijk gemaakt.

Na het notarieel transport ontvangt u de facturen van de bouwtermijnen van ons. Steeds wanneer de bouw zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur voor deze termijn. Deze facturen stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker, zodat die voor betaling kan zorgdragen.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op onze bankrekening moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zal verstrijken tussen het moment waarop uw hypotheekverstrekker de betaling uitvoert en het moment waarop het bedrag op onze bankrekening wordt bijgeschreven.

U betaalt voor oplevering alle bouwtermijnen. Voor uw zekerheid dat eventuele gebreken die bij oplevering zijn geconstateerd en mogelijke gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering van uw appartement voordoen tijdig worden afgehandeld hebben wij bij de notaris een bankgarantie gedeponereerd ter hoogte van 5% van de aanneemsom.

## Huurovereenkomst warmtepomp en toebehoren

Ten behoeve van de huur van de warmtepompinstallatie, boiler en dieptebron is een huurovereenkomst van kracht tussen koper en Klimaatgarant (KG). Hierin zijn de wederzijdse rechten en plichten opgenomen voor de huur van de bedoelde installatie. In de overeenkomst wordt ook de mogelijkheid tot koop van de installatie geboden.



## NOTARIËLE DOCUMENTEN

De notaris is verantwoordelijk voor de juridische levering van de grond en stelt de leveringsakte en de hypotheekakte op. De notaris nodigt u uit om de leveringsakte te ondertekenen, zodra is voldaan aan alle opschorten voorwaarden. Dit zijn de 'hobbels' die wij moeten nemen voordat de bouw kan starten, zoals het verkopen van voldoende woningen en het verkrijgen van de Omgevingsvergunning. Deze opschortende voorwaarden staan genoemd in uw overeenkomst.

U ontvangt een schriftelijke bevestiging als aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Die schriftelijke bevestiging noemen wij de Goednieuwsbrief en ontvangt u vanuit Synchroon.

### Leveringsakte

Met de leveringsakte, ook wel transportakte of overdrachtsakte genoemd, gaat het eigendom van de grond over van de verkoper naar de koper. Het is de juridische levering van de woning. De feitelijke levering is de oplevering tussen de verkoper en koper.

In de leveringsakte zijn alle bindende voorwaarden omschreven die van belang zijn na het tijdstip van transporteren. Deze akte vormt het afrondende koopcontract. De notaris zorgt voor inschrijving bij het Kadaster. In het Kadaster worden alle eigendomsaktes ingeschreven. Dit is een openbaar register, waar iedereen kan opvragen wie de eigenaar van een appartement is. Zodra de eigendomsakte is ingeschreven, krijgt u een afschrift daarvan thuisgestuurd.

### Splitsingsakte

De splitsingsakte is een notariële akte waar in staat hoe het complex is opgedeeld en welk aandeel elke eigenaar moet bijdragen in de kosten van het complex. Wat precies in de akte moet staan staat omschreven in de wet in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek. Bij de splitsingsakte hoort een splitsingstekening. In de splitsingstekening is aangegeven welke delen van het complex tot de gemeenschappelijke delen behoren, en welke delen bestemd zijn voor de individuele eigenaren. Zowel de splitsingsakte als de splitsingstekening worden ingeschreven bij het kadaster en zijn voor iedereen opvraagbaar, dus ook voor niet-leden van de VvE. Als u een appartement koopt krijgt u ook altijd een kopie van de splitsingsakte van de notaris.

De wet schrijft voor dat de splitsingsakte ook een reglement of een verwijzing naar een van de vier modelreglementen moet bevatten. De akte kan ook aanvullingen of wijzigingen bevatten op het modelreglement waarnaar wordt verwezen. Wilt u precies op de hoogte zijn van wat precies op uw complex van toepassing is, lees de splitsingsakte en het (model)reglement dan gelijktijdig; de kans is groot dat de akte aanvullingen en aanpassingen op het reglement bevat.

Als dit het geval is, is de akte doorslaggevend.





Behalve het reglement of modelreglement zoals in de splitsingsakte staat (of waarnaar de akte verwijst) kan de vereniging een huishoudelijk reglement hebben. Een dergelijk huishoudelijk reglement hoeft niet in het kadaster te worden ingeschreven maar kan wel bindende bepalingen voor de bewoners bevatten. Het huishoudelijk reglement mag echter niet in strijd zijn met de splitsingsakte, splitsingstekening of het reglement. Is dit wel het geval, dan prevaleren de voornoemde documenten.

## Bankgarantie

Wij vragen een 'oplever' bankgarantie aan voor alle appartementen en deze wordt voorafgaand aan de geplande oplevering van de eerste woning gedeponeerd bij de notaris.

De bankgarantie voor uw appartement is geldig tot drie maanden na oplevering van uw appartement. De geldigheid vervalt automatisch na deze periode. De notaris regelt vervolgens dat de bankgarantie verlaagd wordt tenzij u schriftelijk aan de notaris en aan ons doorgeeft de bankgarantie te willen handhaven, omdat er gebreken bestaan. U geeft hierbij aan welk bedrag er nog vastgehouden moet worden. Dit bedrag moet in verhouding staan tot de herstelwaarde van het gebrek.

Zijn alle gebreken verholpen, dan geeft u dit ook door aan de notaris zodat hij alsnog de (gedeeltelijke) bankgarantie laat vrijvallen voor uw appartement.



## CONTRACTTEKENINGEN

De contracttekeningen maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

### Tekeningen

De situatietekening geeft de verkaveling van het project aan, de ligging van uw appartement ten opzichte van het noorden en daar waar van toepassing wordt de erfafscheiding van/bij het complex aangegeven.

Aan uw appartement is een woningtype en bouwnummer toegekend. Deze zijn ook aangegeven op de situatietekening. Het bouwnummer zegt niets over de bouwvolgorde en/of de volgorde van oplevering. Hierover wordt u separaat geïnformeerd.

De plattegronden tonen de indeling van uw appartement, inclusief bijbehorende maatvoering. De geveltekeningen tonen de verschillende gevelaanzichten, inclusief de raam- en deurkozijnen en bijbehorende draairichting.

### Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen en de positie van de installaties zijn indicatief. Deze zijn niet geschikt voor het bestellen van maatproducten, zoals meubels en stoffering.

Wij raden u aan de exacte maatvoering, eventueel met uw leverancier, ter plaatse op te meten. U krijgt hiervoor gelegenheid tijdens een kijkmiddag (zie ook hoofdstuk 'Goed Geïnformeerd').



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Technische Omschrijving vormt een onderdeel van uw koop-/aannemingsovereenkomst en beschrijft de uitvoering, materialen en installaties van de standaard appartementen en de algemene ruimte(n).

De Technische Omschrijving is opgebouwd uit meerdere delen.

- 1) Algemene informatie;
- 2) Technische uitwerking;
- 3) Kleur- en materiaalstaat.

### Wijzigingen tijdens de bouw

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk aan u kenbaar via een 'erratum' (voor overdracht notaris) of een 'wijziging op initiatief van ondernemer' (na overdracht notaris).

De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.



## GARANTIE EN ZEKERHEID

### SWK

Op uw appartement is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u?

SWK is destijds opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning financieel risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

In het geval wij tijdens de aanbouwperiode van de woning dus onverhoopt in financiële moeilijkheden komen, regelt SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij dat uw appartement zonder meerkosten voor u wordt afgebouwd. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

SWK voert onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- **Beoordeling en inschrijving van bouwplannen;**
- **Verwerking van aanvragen en afgeven van het waarborgcertificaat;**
- **Klachtenregistratie en klachtenbemiddeling.**

Meer informatie over SWK vindt u op hun website: [www.swk.nl](http://www.swk.nl).

### Garantie- en Waarborgregeling

SWK-garantie houdt in dat wij ons garant stellen dat uw appartement aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Wanneer het appartement bouwkundige mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op deze garantie en zijn wij, wanneer deze mankementen onder de garantie vallen, verplicht deze te verhelpen. SWK is belast met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling.

De SWK Garantie- en Waarborgregeling gaat drie maanden na oplevering in. In het algemeen bedraagt de garantietermijn zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een termijn korter dan zes jaar en sommige onderdelen zijn uitgesloten van garantie. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Voor meer informatie over de garantiebepalingen verwijzen wij u naar de documenten van SWK.



## Garantie- en Waarborgcertificaat

U ontvangt van SWK het Garantie- en Waarborgcertificaat. Het certificaat is appartement gebonden. Dit houdt in dat wanneer u in de toekomst uw appartement verkoopt, de garantie automatisch overgaat op de volgende koper.

Als u besluit tot het laten uitvoeren van 'minderwerk', vervalt uiteraard de SWK-garantie van dat betreffende onderdeel. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen te laten voldoen aan het Bouwbesluit verschuift dan van ons naar u.

## Garantienormen

Wij geven de garantie dat uw woning voldoet aan de volgende garantienormen:

- De Bouwbesluiteisen voor nieuwbouwwoningen, die van toepassing zijn op de verkregen bouwvergunning;
- Constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn, onder normale omstandigheden, deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie en er in de garantieregeling geen beperkingen zijn opgenomen.

## Wijzigingen na oplevering

Natuurlijk kunt u na oplevering van uw appartement in eigen beheer wijzigingen aanbrengen. Hierbij dient u bij het (laten) uitvoeren van aanpassingen rekening te houden met de consequenties wat betreft de garantiebepalingen en met de voorschriften zoals opgesteld in het huishoudelijk reglement door de Vereniging van Eigenaars.

De door uzelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Dit geldt ook als u na oplevering wijzigingen aan uw installatie aanbrengt. De garantie op de installatie komt dan te vervallen.

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de 'zelfwerkzaamheden' aan uw appartement na oplevering zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. Hierbij dient u het Bouwbesluit in acht te nemen. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van de rijksoverheid.



## WOONWENSEN

Wij kunnen ons voorstellen dat u bepaalde zaken anders wilt indelen en/of wijzigen om tijdens de bouw uw appartement aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Binnen de door ons gestelde grenzen zijn wij u hierbij graag van dienst.

Maakt u geen gebruik van de door ons aangeboden opties, dan wordt uw appartement afgewerkt volgens de Technische Omschrijving en de contracttekeningen.

### Klantkeuzes

Om uw appartement aan te passen aan uw wensen hebben wij voor u mogelijkheden voor uw appartement uiteengezet. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in onze 'keuzelijst' en betreffen o.a. mogelijke indelingen, maar ook diverse afwerkingen.

**“Details maken het verschil”**

Uw keuze(s) voor de opties uit onze keuzelijst geeft u door tijdens het gesprek met uw koperadviseur of dient u voor de aangegeven sluitingsdatum via de betreffende woningdossiers in. Uw opdracht wordt vervolgens door ons verwerkt en hiervan ontvangt u een bevestiging.

Alle opgegeven klantkeuzes worden voor oplevering in uw appartement aangebracht en vallen hiermee onder de garantie van het SWK, tenzij anders aangegeven bij de optie.

#### NB.

Vanwege het procesmatige karakter van dit project, is het zeer beperkt mogelijk om opties die niet in de keuzelijst zijn vermeld, uit te voeren. Bij uw kopersadviseur geeft u uw individuele woonwensen aan waarvoor wij, voor u, in onze keuzelijst geen passende optie hebben opgenomen. Ondanks dat het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders wensen rekening te houden, bestaat de kans dat bepaalde wensen niet uitgevoerd worden.

Individuele woonwensen die wij zeker niet uitvoeren zijn onder andere:

- **Wensen die in strijd zijn met het bouwbesluit en/of garantiebepalingen volgens SWK;**
- **Wensen met wijzigingen in de hoofdozet van de installaties en in posities en afmetingen van leidingschachten en de meterkast;**
- **Wensen aan de gevels en aan de constructie van de woning (uitzondering hierop zijn de wijzigingen uit onze keuzelijst);**
- **Wensen die invloed hebben op de draagconstructie (uitzondering hierop zijn de wijzigingen uit onze keuzelijst).**

Besluiten wij een van uw wensen verder uit te werken en te offreren, dan starten wij voor u een apart traject. U betaalt hier altijd aanvullende (opstart)kosten voor.

## Sluitingsdatums

Aan de hand van onze bouwplanning en de noodzakelijke voorbereidende werkzaamheden c.q. levertijden hebben wij sluitingsdatums bepaald voor de verschillende klantkeuzes. Als wij voor deze sluitingsdatums uw opdracht(en) ontvangen, hebben wij voldoende tijd om uw opdrachten voor te bereiden voor een soepel verloop van het bouwproces.

Uw individuele sluitingsdatums geven wij u tijdens ons kennismakingsgesprek. Onderstaand ziet u een overzicht van de indicatie van de uiterlijke momenten waarop opdrachten bij ons binnen moeten zijn.

Onderwerp	Sluitingsdatum
<b>Inleveren aanvraag:</b> Individuele klantkeuzes	<b>Tijdens het adviesgesprek met uw kopersadviseur</b> (wij nodigen u persoonlijk uit na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst)
<b>Opdracht voor:</b> Opties keuzelijst (en eventueel individuele opties)	<b>Uiterlijk 2 weken na ontvangst offerte</b>
<b>Opdracht voor:</b> Elektra, sanitair, tegelwerk en keuken	<b>Uiterlijk 2 weken na ontvangst offerte</b>
<b>Opdracht voor:</b> Binnendeuren	<b>Uiterlijk 2 weken na ontvangst inloggegevens</b>

Ontvangen wij pas na een sluitingsdatum uw opdracht voor klantkeuzes dan bestaat de kans dat wij uw opdracht niet meer kunnen uitvoeren dan wel dat wij de prijsstelling van de optie(s) aanpassen.

Heeft u een appartement gekocht en zijn er al sluitingsdatums verstreken dan bespreken wij zo snel mogelijk uw wensen en zoeken wij graag voor u uit of bepaalde keuzemogelijkheden nog uit te voeren zijn. Deze wensen worden vervolgens vertaald naar een offerte met bijbehorende kosten en sluitingsdatum.

De meerprijs van de optie(s) is anders dan in de keuzelijst staat aangegeven. In dit stadium van de bouw zijn veranderingen ingrijpender en dus kostbaarder. Uw retourzending is de definitieve opdracht en voeren wij geen nieuwe keuzes c.q. aanvullingen meer door.



## Bevestiging klantkeuzes

Al de door u gekozen klantkeuzes (inclusief eventuele offertes van de door ons geselecteerde showrooms) worden voor u verwerkt in een bevestiging die u ontvangt als al uw opdrachten bij ons binnen zijn.

Omdat er verschillende sluitingsdatums zijn, ontvangt u meerdere malen een bevestiging. Zo hebben zowel u als wij een actueel overzicht of uw opdrachten correct verwerkt is.

### LET OP:

Alleen schriftelijke opdrachten voor de klantkeuzes zijn geldig!

## Facturatie klantkeuzes

De gekozen klantkeuzes wordt rechtstreeks aan u gefactureerd, inclusief de eventuele offerte van de door ons geselecteerde showrooms.

De klantkeuzes worden in rekening gebracht volgens de termijnregeling van SWK:

- 25% van het totaalbedrag van de in opdracht gegeven klantkeuzes (inclusief showroomoffertes, behalve de keukenofferte, worden bij opdracht in rekening gebracht;
- De resterende 75% wordt vlak voor oplevering in rekening gebracht.

Meer- en minderwerk wordt met elkaar verrekend. Wanneer het totale bedrag negatief is, vindt de verrekening bij oplevering plaats.

Alle gecommuniceerde bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Wijzigingen ten aanzien van de voorgeschreven btw-tarieven worden met u verrekend.





# Soeterdaal

## SHOWROOMS

Voor specifieke onderdelen in uw appartement hebben wij de expertise van externe showrooms geselecteerd. Bij deze showrooms kunt u uw wensen kenbaar maken en bespreken met de adviseur van de showroom.

Naar aanleiding van uw bezoek wordt een passende offerte gemaakt. Voldoet de offerte aan uw wensen, stuur dan de offerte voor de aangegeven sluitingsdatum voor akkoord terug naar de betreffende showroom.

De showroom zorgt voor verzending van uw opdracht naar ons en vervolgens ontvangt u van ons een bevestiging.

**“De mooiste producten voor het mooiste resultaat”**

De door u gekozen opties worden vóór oplevering in uw appartement aangebracht. De aanpassingen vanuit de showrooms vallen daardoor ook onder de garantie van SWK. Uitzondering hierop is de keuze die u bij de keukenshowroom maakt.

Om u zo goed mogelijk te kunnen helpen vragen wij u om tijdig een afspraak bij de showrooms in te plannen. De adviseur reserveert dan voldoende tijd voor u. U wordt rechtstreeks door de showrooms benaderd wanneer zij gereed zijn om u te woord te staan. Natuurlijk wordt hierbij rekening gehouden met de sluitingsdatums. Het bezoeken van een showroom vraagt ongeveer een halve dag van uw tijd.

## Sanitair en tegelwerk

Uw appartement wordt compleet opgeleverd met sanitair en tegelwerk zoals omschreven staat in de Technische Omschrijving.

Wilt u de badkamer en toiletruimte naar uw eigen smaak inrichten? U bent van harte welkom bij onze collega's in onze sanitair- en tegelshowroom. In de showroom stelt u ter plekke samen met uw adviseur uw ideale badkamerindeling en/of toiletruimtes samen.

**In het project is het niet mogelijk om de badkamer(s) en toiletruimte(n) casco, zonder sanitair en tegelwerk, op te leveren.**



## Keuken

Het kiezen van een keuken is ontzettend persoonlijk. Elke keukenstijl ademt een andere sfeer en laat de ruimte anders ogen. Daarom is het belangrijk dat wanneer u een keuken aanschaft, u zich eerst goed laat inspireren door de verschillende mogelijkheden.

Wij hebben onze keukenshowroom gevraagd een mooie aanbiedingskeuken te ontwerpen voor uw appartement. Natuurlijk kan u ook uw eigen keukenopstelling bedenken. Samen met uw keukenadviseur beslist u zelf welke kenmerken bij u passen zodat u vervolgens de juiste keuken aanschaft.

De keukenofferte bij de keukenshowroom is opgebouwd uit een offerte voor de keukenkasten, werkblad en de apparatuur en is inclusief levering-, montage- en installatiekosten. Deze offerte wordt rechtstreeks aan u gefactureerd door de keukenshowroom, onder hun eigen betalings- en leveringsvoorwaarden, behalve de installatiekosten. Die nemen wij op in onze opdrachtbevestiging en rekenen wij met u af via de termijnen van de klantkeuzes.

De montage en aansluiting van uw keuken vindt plaats ná oplevering van de woning.

Het is ook mogelijk dat u kiest voor een keuken bij een keukenshowroom naar uw keuze. In dit geval leveren wij de keuken-installatiepunten op de standaard positie aan u op. Voor eventueel benodigde installatietechnische en/of bouwkundige aanpassing in uw keukenruimte ben u na oplevering zelf verantwoordelijk.

Een indicatie van de maatvoering van de installatiepunten vindt u op de keukencontracttekening van uw appartement. Tijdens de inmeetdag kunt u de ruimte exact in (laten) meten, zodat u zeker bent van een goede aansluiting.

Graag wijzen wij u erop dat het casco uitvoeren van uw keukenruimte wel gevolgen heeft voor de garantie op uw appartement:

- Wij geven geen garantie op materialen en/of installatie- en afbouw-werkzaamheden die niet door ons zijn toegepast/uitgevoerd. Wij zijn niet aansprakelijk voor gebreken en/of schade aan deze materialen en/of installatie- en afbouw-werkzaamheden;
- U vrijwaart ons voor aanspraken van derden (gemeente, nutsbedrijven, waarborgende instanties en opvolgende eigenaren) in verband met tekortkomingen, gebreken en/of schade, die het gevolg zijn van de door u of namens u verrichte werkzaamheden;
- Na oplevering van uw appartement dient u zelf te zorgen dat de ruimte voldoet aan de eisen zoals voorgeschreven in het geldende bouwbesluit.



## Elektra

U wilt in uw nieuwe appartement kunnen internetten, tv kijken en verschillende apparaten tegelijkertijd gebruiken. Stelt u aanvullende eisen?

Het is nu het moment om daar goed over na te denken. Zo kunt u om te beginnen zelf meedenken over bijvoorbeeld de positie van de cai. Ook het schakelmateriaal kunt u aanpassen, naar rvs-look of hoogglans design.

Denk vooraf goed na over de plaatsing van alle elektra- en verlichtingspunten, zodat u ook in de toekomst flexibel blijft.

Bij onze elektriciens kunt u terecht met al uw vragen en wensen en op basis hiervan maakt de elektriciens een op maat gemaakte elektra-offerte voor u.

In de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen staat omschreven welke elektravoorzieningen wij standaard aanbrenge.

## Binnendeuren

Hoe gaat u uw appartement inrichten? Als u dat weet dan kunt u de stijl van de binnendeuren aanpassen. Binnendeuren brengen sfeer in huis. Soms subtiel, soms nadrukkelijk aanwezig door hun kader of een fraaie glaspartij. De binnendeuren in uw nieuwe appartement zijn producten die in hun eenvoud kwaliteit en luxe uitstralen. Natuurlijk is het mogelijk om de basis aan te passen naar wens:

hiervoor kunt u terecht op de website van onze deurenleverancier.

**“Stijl en sfeer maken een thuis”**

Voor de bestelling van deuren en/of deurgarnituur van onze deurenspecialist ontvangt u van ons inloggegevens zodra de website is ingericht. Vervolgens kiest u uw binnendeuren, -kozijnen en/of deurbeslag. Ook als u maar één onderdeel wenst te wijzigen, is de website de manier om dit in opdracht te geven.

Bent u gereed met uw keuzes dan plaatst u uw bestelling. Vervolgens ontvangt u per e-mail een bevestiging van uw keuzes. Op hetzelfde moment ontvangen wij dezelfde bevestiging en verwerken wij uw keuzes ten behoeve van de uitvoering. Ook deze opdracht wordt door ons aan u bevestigd.

In de Technische Omschrijving staat omschreven welke binnendeuren, binnendeurkozijnen en deurgarnituur er standaard worden aangebracht.



## GOED GEINFORMEERD

Natuurlijk wilt u weten hoe het met de bouw van uw nieuwe appartement is gesteld. Tijdens het bouwproces houden wij u op verschillende manieren op de hoogte van de stand van zaken.

### Digitaal woningdossier

Om u goed op de hoogte te houden richten wij een digitaal en interactief woningdossier in. Dit dossier is in te zien via [mijnthuis.duravermeer.nl](https://mijnthuis.duravermeer.nl). U ontvangt hiervoor van ons een e-mail met uw persoonlijke inloggegevens.

In het dossier vindt u een helder overzicht van de sluitingsdatums en alle belangrijke documenten, zoals offertes, totaaloverzichten en tekeningen. Ook de ondertekende overeenkomst(en) en de verkoopdocumentatie is terug te vinden in het dossier. Daarnaast houdt u via [mijnthuis.duravermeer.nl](https://mijnthuis.duravermeer.nl) direct contact met uw kopersadviseur.

### Informatievoorziening tijdens de bouw

Voor u is de meest interessante informatie natuurlijk de opleveringdatum. Bij de start van de bouw geven wij hiervoor een prognose af. Hoe graag wij dan al een specifieke opleverweek willen doorgeven: dat is zeker de eerste periode van de bouw niet mogelijk. Pas in de laatste periode geven wij een specifiekere opleverprognose door.

Wij informeren u tijdens het bouwproces over de voortgang van de bouw via [mijnthuis.duravermeer.nl](https://mijnthuis.duravermeer.nl) (volg je woning). Ook over noodzakelijke wijzigingen en andere interessante informatie houden wij u via dit kanaal op de hoogte.

### Kijkmiddagen

Wij begrijpen dat u het leuk vindt om de bouw op de voet te kunnen volgen. Daarom stellen wij u met georganiseerde kijkmiddagen in de gelegenheid uw toekomstig appartement tijdens de bouw te bezichtigen. U ontvangt hiervoor tijdens de bouw op een aantal momenten van ons een uitnodiging.

Omdat wij veiligheid op de bouwplaats ontzettend belangrijk vinden, overhandigen wij u een eigen bouwhelm en veiligheidsschoenen (2 paar per bouwnummer). De bouwhelm én veiligheidsschoenen zijn straks uw persoonlijke toegangsbewijs om de bouw op te mogen en hiermee kunt u tijdens de kijk- en inmeetdag veilig op onze bouwplaats rondlopen.

Binnen de huidige wetgeving zijn wij tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Daarom is het **niet** toegestaan het bouwterrein buiten de georganiseerde kijkmiddagen te betreden en krijgen kinderen onder de 15 jaar geen toegang tot het bouwterrein.

## Tevredenheidsenquêtes

Zoals u door ons geïnformeerd wordt, willen wij ook graag door u geïnformeerd worden. Wij zijn benieuwd hoe u onze dienstverlening ervaart. Wat gaat er goed en waar moeten wij deze volgens u nog verbeteren.

Hiervoor houden wij gedurende het gehele bouwproces een aantal enquêtes. Deze enquêtes worden op een viertal momenten tijdens het proces per mail naar u gestuurd met het verzoek om een aantal vragen te beantwoorden over een bepaald traject binnen het gehele bouwproces.

Per enquête beoordeelt u alleen het betreffende traject waarnaar wij vragen. Met de door u aangegeven verbeterpunten en sterke punten gaan wij vervolgens aan de slag om ons proces te optimaliseren zodat wij onze klanten nog beter kunnen begeleiden.





## Consumentendossier

Bij de oplevering van uw nieuwe appartement ontvangt u van ons een consumentendossier. Deze bevat:

De bewoners infobrochure van Dura Vermeer (Welkom Thuis)

- Informatie over installaties comfortabel wonen
- Informatie over de overige onderdelen in uw nieuwe huis
- Onderhoudsoverzicht

Service & Onderhoud:

- Informatie over Dura Vermeer Service & Onderhoud
- Meterkaststicker, groepenkaart
- Overzicht van onderaannemers / leveranciers
- Overzicht garanties

Gebruikershandleidingen installaties:

- Warmtepomp
- WTW-box
- Boiler
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen:

- Binnendeuren
- Beglazing en gevels
- Houten kozijnen
- Bodemenergiesysteem
- Dossier Mijnthuis
  - Sanitair (keramiek en kranen)
  - Keuken

Energie label

- Energie label

Revisietekeningen

- Optietekeningen + meterkastlijst

Keuringen

- Meetrapport MV



## OPLEVERING EN SERVICE

En dan is het moment daar!

U hebt uw spullen misschien al zo veel mogelijk ingepakt, uw huur opgezegd of huidige appartement verkocht en staat klaar om aan de slag te gaan in uw nieuwe woning. Tijd om te gaan opleveren.

### Kwaliteitsbeoordeling

Eén à twee weken voor de oplevering organiseren wij een voorschouw, dit is de generale repetitie van de oplevering. Tijdens de voorschouw heeft u de gelegenheid uw woning te beoordelen. Tekortkomingen noteert u op het formulier dat u van ons tijdens de voorschouw ontvangt. Dit formulier geeft u direct na afloop af aan de uitvoerder. Dit geeft ons de gelegenheid om de gerechtigde tekortkomingen voor oplevering in orde te maken.

Graag wijzen wij u erop dat op het moment van deze voorschouw een aantal zaken in het appartement nog niet volledig is afgewerkt, dan wel ontbreekt, zoals bijvoorbeeld badkameraccessoires en kranen. In verband met de diefstalgevoeligheid worden deze onderdelen pas vlak voor oplevering aangebracht.

### Oplevering

Uiterlijk twee weken voor oplevering ontvangt u de schriftelijke uitnodiging voor de officiële oplevering. Tijdens de oplevering doorloopt een vertegenwoordiger van ons samen met u kritisch het hele appartement. Wij leveren het appartement 'bezemschoon' op, behalve het sanitair, de tegels en ramen; deze worden 'schoon' opgeleverd.

Tijdens de oplevering van het appartement worden de gesignaleerde gebreken op het Proces-verbaal van Oplevering (PVO) genoteerd. Aan het einde van de oplevering wordt door u en onze vertegenwoordiger het PVO ondertekend. U krijgt hiervan een exemplaar.

U kunt zich bij de oplevering op eigen initiatief laten vertegenwoordigen door een adviseur van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Wanneer u hiervoor kiest, zal ook uw vertegenwoordiger een lijst met opleverpunten opstellen. Deze lijst is echter niet rechtsgeldig.

Het PVO wordt 2x door u ondertekend. De eerste keer bij de oplevering van het appartement, de 2e x nadat alle punten uit het PVO naar tevredenheid zijn hersteld.

Heeft u een keuken in de projectshowroom gekozen, dan wordt deze na oplevering rechtstreeks aan u geleverd en geplaatst. In het PVO wordt daarom geen melding gedaan van de keuken. Op de keukeninrichting zelf is géén SWK-garantie van toepassing.

**TIP:** Leveranciers zijn doorgaans op de hoogte van de opleverprocedure. Laat u niet verleiden tot het uitspreken van een opleverdatum, wanneer deze nog niet concreet aan u is toegezegd. Maak pas definitieve afspraken wanneer u deze kunt nakomen.



## Oplevering algemene ruimten

De oplevering van de algemene ruimten gebeurt met de Vereniging van Eigenaars (VvE). Normaal wordt er opgeleverd aan het bestuur omdat zij de VvE vertegenwoordigt. Het komt ook vaak voor dat de VvE de oplevering uitbesteedt aan haar professioneel beheerder dan wel aan een bouwkundige.

Tijdens de oplevering van de algemene ruimten, welke plaats vindt voor de oplevering van het eerste appartement, worden de gesignaleerde gebreken op het Proces-verbaal van Oplevering (PVO) genoteerd. Aan het einde van de oplevering wordt door de VvE en onze vertegenwoordiger het PVO ondertekend. De VvE krijgt hiervan een exemplaar.

Hoewel de VvE geen contractspartij is, kan zij namens de gezamenlijke eigenaars wel optreden jegens de ondernemer betreffende gebreken c.q. tekortkomingen in het opgeleverde werk voor zover die gebreken zich voordoen aan de algemene ruimten.

Ook dit PVO wordt 2x ondertekend. De eerste keer bij de oplevering van de algemene ruimten, de 2<sup>e</sup> x nadat alle punten uit het PVO naar tevredenheid zijn hersteld of verholpen.

## Betalingen

De overhandiging van de sleutels kan alleen plaatsvinden als alle betalingen zijn voldaan. Op het moment dat u van ons de uitnodiging voor de oplevering ontvangt, ontvangt u ook de laatste facturen van de bouwtermijnen en de klantkeuzes.

Houdt u er rekening mee dat het meerdere dagen kan duren voordat betalingsopdrachten zijn verwerkt. Wij raden u daarom aan de opleveringsdatum tijdig door te geven aan uw bank of hypotheekverstrekker. Wanneer er alleen sprake is van minderwerk, dan wordt dit bedrag door ons bij oplevering naar u overgemaakt zodra wij van u het bankrekeningnummer hebben ontvangen waarnaar wij het bedrag kunnen overmaken. Wij kunnen het bedrag niet overmaken naar het bankrekeningnummer van uw depot.

## Onderhoudstermijn

Alle punten zoals vermeld in het 'Proces-Verbaal van Oplevering' dienen binnen drie maanden na oplevering door ons verholpen te zijn. Voor een spoedig verloop van de herstelwerkzaamheden, dient u de ondernemer de gelegenheid te geven tot herstel van de gebreken. Het tijdstip van de herstelwerkzaamheden zal tijdig aan u worden meegedeeld. De herstelwerkzaamheden en de controle daarvan vinden plaats op reguliere werkdagen tijdens werkuren.

Alle tekortkomingen die u in de drie maanden na oplevering signaleert, kunt u schriftelijk melden aan ons.

Na de onderhoudstermijn gaat de SWK-garantie in.





## Opstalverzekering

Omdat u een appartement in een appartementencomplex koopt, wordt u automatisch lid van de VvE. Zo heeft iedereen zelf de zorg over z'n eigen appartement, maar samen met de andere bewoners de zorg over het hele gebouw.

De VvE zorgt meestal voor een opstalverzekering voor het hele gebouw, zodat niet iedereen zijn woning afzonderlijk hoeft te verzekeren. Wel zo gemakkelijk. Vraag dus voor de zekerheid wel even bij uw VvE na of dat zo is.

Aan een opstalverzekering zitten vaak een aantal voorwaarden verbonden. Zo wordt schade door eigen schuld vaak niet uitgekeerd. En omdat mensen in een appartementencomplex de opstalverzekering delen, zou een verzekeraar technisch gezien geen schade hoeven uit te keren als één de eigenaren bijvoorbeeld brand sticht in zijn/haar appartement. Een appartementsclausule is een vorm van bescherming voor de eigenaren die zich wel aan de regels houden. Met deze clausule moet de verzekeraar toch schade aan u vergoeden, ook wanneer de buurman dit heeft veroorzaakt. Zo wordt u niet de dupe van het gedrag van anderen.

Stel u koopt een nieuwe keuken of badkamer en uw appartement is daarmee veel meer waard dan de andere appartementen in uw gebouw. Dit wordt helaas bij de meeste opstalverzekeringen van een VvE niet verzekerd. Dan is het vaak verstandig om zelf een opstalverzekering af te sluiten.



Bij oplevering is uw appartement voorzien van alle technische installaties en bijbehorende meters. Tijdens de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen en vermeld op het Proces-Verbaal van Oplevering. De kosten voor de verbruikte energie tot het moment van oplevering komen voor rekening van de ondernemer.

## Elektra en water

U bepaalt zelf bij welke maatschappij u de levering van elektra regelt. Na oplevering beëindigen wij het contract met de energieleverancier. U dient zelf tijdig een energieleverancier te contracteren, dan wel uw huidige energieleverancier te informeren over uw verhuizing.

Voor de levering van drinkwater geldt geen vrije markt en wordt dit geregeld met het waterleidingsbedrijf van de regio waarin het project gebouwd wordt.

## Telefoon en televisie

In het appartement worden loze aansluitingen aangebracht voor internet en/of televisie. In de meterkast wordt voor de CAI-aansluiting een Coaxkabel aangebracht.

Houdt er rekening mee dat er standaard geen vaste telefoonaansluiting in de meterkast aanwezig is. Wanneer u gebruik wilt maken van een vaste telefoonaansluiting dan vraagt u dit aan bij KPN, waarna zij na oplevering de aansluiting tot in uw meterkast verzorgen.

## EAN codes

Wanneer u zich aanmeldt bij een energieleverancier of als u later naar een andere energieleverancier wilt overstappen, heeft uw leverancier een EAN-code nodig om dit voor u te regelen. Iedere gas- en elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft zijn eigen EAN-code.

Wij informeren u tijdig over:

- **Het nieuwe adres van uw woning;**
- **De EAN-codes voor elektra -> doorverwijzing naar website;**
- **De leveranciers voor het drinkwater en voor het radio/tv-signaal.**

## Verzegelen meterkast

Het kan zijn dat bepaalde leveranciers van energie de meter bij oplevering verzegelen. Dit wordt gedaan wanneer de aansluiting wel door ons is aangevraagd en de meter is geplaatst, maar geen (andere) leverancier bekend is/dan wel door u gemeld is.

Zodra u alsnog de leverancier kenbaar heeft gemaakt, wordt de meter aangesloten. De (her)aansluitkosten worden vervolgens bij u in rekening gebracht.

Voorkom dit door uiterlijk twee weken voor oplevering uw leverancier te contracteren.