

WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN JE NIEUWBOUWWONING

| AMBER | WAALKWARTIER NIJMEGEN
01-07-2026



DURA VERMEER
Waarmaken van ambities

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN	4
KOPEN VAN EEN NIEUWE WONING	4
OVERDRACHT EN FINANCIËEL	6
SWK GARANTIE- WAARBORGREGELING	8
VERKOOPDOCUMENTATIE	9
SHOWROOM	10
UITVOERING	11

ALGEMEEN

Wij (Dura Vermeer) adviseren en begeleiden bij het realiseren van jouw droomhuis. Je ontvangt per e-mail een inlogcode voor het portaal mijnhuis.duravermeer.nl. We werken met één persoonlijk woningdossier waar je als koper alle informatie over je woning kunt vinden. Via hier kun je afspraken plannen, digitaal ondertekenen en communiceren met je persoonlijke kopersadviseur.

Tijdens de bouw ontvang je regelmatig updates en ben je welkom voor kijkmomenten. Je ontvangt hiervoor een uitnodiging.

Je kopersadviseur is je aanspreekpunt tijdens de hele bouwperiode. Wij zijn bereikbaar via de berichtenfunctie in MijnThuis.

KOPEN VAN EEN NIEUWE WONING

Een woning kopen doe je niet dagelijks. Het is leuk, spannend en gaat om grote bedragen. Omdat het een belangrijke stap in je leven is, waar heel veel bij komt kijken, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. We adviseren dit gedeelte met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten.

Hypotheek

De keuze van een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Laat je op dit punt door jou hypotheek-adviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren. Let op: Houd rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat je kiest voor de koop van een woning, sluit je met de ontwikkelaar BPD ontwikkeling B.V. een koopovereenkomst, hierin wordt de koop van de grond, ook wel het zogenaamde appartementsrecht geregeld. Met de bouwer Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo B.V., sluit je een aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomsten wordt de bouw van de woning geregeld.

De overeenkomsten kunnen digitaal worden ondertekend. De kopieën van de digitaal getekende overeenkomsten worden verspreid naar de juiste personen, waaronder de notaris. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel leveringsakte genaamd) opmaken.

SWK verzorgt de afgifte van het SWK garantie- en waarborgcertificaat. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan de door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke (contract) stukken en/of schriftelijke toezeggingen van BPD Ontwikkeling B.V en/of Dura Vermeer Bouw en Vastgoed Hengelo, voor zover deze zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst, zijn bindend.

Appartementsrecht/ Vereniging van Eigenaars (VvE)

Juridisch betekent dit dat je eigenlijk twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het gehele gebouw en het recht om jouw woning te mogen gebruiken. De eigenaren van alle appartementsrechten zijn samen eigenaar van het gehele gebouw en de gezamenlijke ruimtes. Om alles omtrent het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes te regelen wordt verplicht een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht waar alle appartementseigenaren verplicht en automatisch lid van worden. De vereniging van eigenaars is verantwoordelijk voor het onderhoud van het gehele gebouw en de gezamenlijke ruimtes.

Bedenktijd

Als je de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, heb je één kalenderweek bedenktijd. In deze week kan je als koper zonder opgave van reden en zonder verdere consequenties de overeenkomsten ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in op de dag dat je de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst digitaal hebt ondertekend. Als je gebruik wil maken van de bedenktijd is het raadzaam om dit schriftelijk te melden.

Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wordt verwacht dat aan deze opschortende voorwaarden is voldaan. Vóór deze opschortingsdatum ontvang je van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Wanneer de opschortende voorwaarden zijn vervuld, worden de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de opschortende voorwaarden op dat moment niet vervuld, dan stellen we een nieuwe opschortingsdatum voor of komen de koop- en aannemingsovereenkomst niet tot stand.

OVERDRACHT EN FINANCIËEL

De koopprijs is in euro's en 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grondkosten en bouwkosten;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Aansluitkosten van water, elektra, riolering, warmte en koeling;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van de woning (in verband met de transportakte) en kadastrale inmeting;
- Makelaarscourtage en verkoopkosten;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit Btw-tarief tijdens de bouw worden aan je doorberekend);
- Kosten van het waarborgcertificaat SWK;
- De kosten van het gebruik van warmte, water en elektra tot de dag van de oplevering.

De volgende kosten zijn niet inbegrepen in de 'vrij op naam'-prijs:

- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel;
- De afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor je hypotheek;
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- Renteverlies tijdens de bouw (waarover je meer leest onder 'De betaling');
- Rente over de grondkosten, deze gaat niet eerder in dan het moment waarop de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de splitsingsakten zijn gepasseerd
- Opleveringsdeskundige (bijvoorbeeld iemand van Vereniging Eigen Huis).

De betaling

Je ontvangt na de ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verschillende soorten facturen. We sommen ze voor alle duidelijkheid op:

1. De grondfactuur: Dit is een factuur voor de grondkosten en bijkomende kosten, de betaling vindt plaats bij notarieel transport.
2. De termijnfactuur: In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen in overeenstemming met de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvang je een termijnfactuur van Dura Vermeer.
3. De rentefactuur: Er zijn verschillende soorten rente: 'grondkostenrente' en 'boeterente'.
 - a. Grondkostenrente: Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat er rente over de grondkosten in rekening gebracht wordt. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.
 - b. Boeterente: Als de vervallen grondkosten en/of bouwtermijnen niet tijdig betaald worden, zal daar boeterente over in rekening gebracht worden. Het percentage van deze boeterente is in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van het huis vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van het appartementsrecht op jouw naam komt te staan. Vanaf dat moment ben je ook automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VVE). Ook het eventuele passeren van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst staat de uiterste datum van het notarieel transport van jouw woning vermeld. Dit is de datum waarop je uiterlijk eigenaar van het huis wordt. Vóór die datum stuurt de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- grondrente vanaf valutadatum.

En eventueel:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat je geldverstrekker voor jou heeft gereserveerd en in depot blijft, zal meestal gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Als dit niet het geval is, zal je het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

SWK GARANTIE- WAARBORGREGELING

Natuurlijk wil je er zeker van zijn dat het appartement in perfecte staat verkeerd als deze wordt opgeleverd. Om die extra zekerheid te bieden is op het appartement de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 (SWK GWR) van toepassing, de zogenaamde 'SWK-garantie' (Stichting Waarborgfonds Koopappartementen). De grond valt niet onder de SWK-garantie.

De SWK-garantie houdt in grote lijnen in dat Dura Vermeer garandeert dat de woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning technische mankementen vertoont, kun je een beroep doen op de SWK-garantie. Mankementen die onder de SWK-garantie vallen, worden verholpen. Hiervoor ontvang je een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Wanneer je een woning met SWK-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende. Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Dura Vermeer zich garant voor de technische kwaliteit van de woning.

De tekst van de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door het SWK. In de Garantie- en Waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen voor het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning. Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Indien een bepaling in de technische omschrijving hiermee onverenigbaar of voor jou nadeliger is, gelden steeds de bepalingen van het SWK.

Alles over de Garantie- en Waarborgregeling, waaronder de onderdelen van de garantie en de bijbehorende garantietermijnen, is opgenomen in de documentatie van het SWK.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Wijzigingen en voorbehoud

De verkoopinformatie is met zorg en zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Aangezien bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt Dura Vermeer zich het recht voor om tijdens de uitvoering architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen op of aan de opstallen, indien de noodzaak daarvan blijkt. Dit geldt eveneens voor afwijkingen die voortvloeien uit eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan, evenals voor daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving. De hiervoor bedoelde wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook mogen de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning door deze wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunnen geen rechten worden ontleend, noch kan aanspraak worden gemaakt op vergoeding van meer- of minderkosten.

Alle informatie over het plan wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede door de nutsbedrijven. De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen (zoals paden, groen, parkeerplaatsen en bestrating) is aangegeven op basis van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierin vallen buiten de invloedssfeer van Dura Vermeer.

Artist Impressies

De perspectieftekeningen op de website geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. Enkele woningen zijn bij de impressies al voorzien van mogelijke opties, en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld en zal zeer waarschijnlijk nog wijzigen. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid, geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

De bij de overeenkomst opgenomen tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening weergegeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding et cetera staan weergegeven, is dat uitsluitend ter illustratie. Deze zaken worden niet meegeleverd.

SHOWROOM

Je nieuwe woning wordt geleverd inclusief keuken en sanitair en tegelwerk van showroom Huysinc. Welke keuken en sanitair en tegelwerk worden geplaatst is opgenomen in de verkoop technische omschrijving.

Keuken, sanitair en tegelwerk: Huysinc
Adres Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg
Telefoon 0418-556666



UITVOERING

Planning bouw en oplevering

De uitvoeringsduur is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Zoals bekend maakt de woning onderdeel uit van een groter bouwproject. Het bouwproces zal daardoor niet altijd continu kunnen verlopen. De volgorde waarin wordt gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door de gekozen volgorde van bouwen. Er kan van de opleveringsvolgorde worden afgeweken, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, oftewel de datum waarop je de sleutel van de woning in ontvangst neemt. Daarbij moeten wij de nodige reserves in acht nemen, aangezien het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en wij tevens afhankelijk zijn van onder meer weersomstandigheden, leveringen, de planning door de nutsbedrijven en andere externe partijen. De oplevering van de woning zal plaatsvinden conform de door het SWK voorgeschreven procedure.

Maatvoering en inrichting

De maatvoering is, tenzij anders aangegeven, weergegeven in millimeters. De in de tekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Op sommige plaatsen is ook de maatvoering tussen de wanden aangegeven. Daarbij is geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels of spuitwerk. Wij adviseren daarom om maten ter plaatse op te nemen tijdens de kijkdag, voordat je overgaat tot de aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking. De aangegeven posities van schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitair en installatieapparatuur zijn bij benadering op de plattegronden weergegeven.

Overig

Het leidingenverloop is op het moment van verschijning van deze documentatie nog niet geheel bekend. Het kan zijn dat er leidingen in de dekvloeren worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan schade met zich meebrengen en is daarom niet toegestaan. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen, is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie en kunnen deze garantie beperken.

De oplevering

Tijdens het bouwtraject word je geïnformeerd over de voortgang van de bouw. De appartementen worden opgeleverd wanneer het gebouw klaar is. De oplevering vindt plaats conform de voorgeschreven procedure van het SWK. De maximale contractuele bouwtijd is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Ongeveer drie weken vóór de oplevering ontvang je van ons een uitnodiging met de definitieve opleveringsdatum. De opleveringsdatum en tijd zijn bindend en kunnen niet worden gewijzigd. Wees er alert op dat op deze datum ook alle facturen voldaan zijn en dat je dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank verstrekt. De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Bij de oplevering ben je samen met een vertegenwoordiger van ons aanwezig. Daarnaast kun je een deskundige uitnodigen van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis om je tijdens de oplevering bij te staan.

Gebruik water, warmte en elektra tijdens de bouw

Tijdens de bouw van de woning kunnen wij, mits aangesloten, gebruik maken van de nutsaansluitingen. Bijvoorbeeld ten behoeve van het verlichten en verwarmen van de woning en het testen van sanitaire toestellen. De kosten van deze gebruikte energie zijn voor rekening van Dura Vermeer. Tijdens de oplevering worden de meterstanden genoteerd. Vóór oplevering dien je een elektra contract te hebben afgesloten met een elektra-leverancier. Voor de levering van water en warmte ben je aangewezen op de vaste leverancier. De leveranciers zullen de genoteerde meterstanden als 'O-stand' gebruiken, waardoor je vanaf dat moment de kosten voor levering van elektra, warmte en water gaat betalen. Zorg ervoor dat deze contracten tijdig worden afgesloten.

Voor de keuze van internet en tv kun je ook vóór oplevering een leverancier ofwel provider kiezen. Wij zorgen in alle gevallen voor het invoeren van de leidingen vanaf het hoofdtracé tot in de meterkast. De levering van water, elektra en warmte worden tijdens de bouw getest en gebruikt.

Het signaal ten behoeve van internet en tv wordt pas ná oplevering geleverd indien je hiervoor een contract hebt afgesloten. Dit wordt door Dura Vermeer niet getest. De desbetreffende provider is verantwoordelijk voor de levering.

Wij hopen je met deze algemene informatie voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie verwijzen wij naar de documenten in het digitale woningdossier '*Mijn Thuis*'. Vragen kunnen worden gesteld aan de kopersadviseur via de chatfunctie in dit woningdossier.