

MEEST GESTELDE VRAGEN



1. Uit hoeveel woningen bestaat het project?

De Tuinen van Sion fase 13 bestaat uit 58 koopwoningen, 38 vrije sector huurwoningen en 26 sociale huurwoningen. In totaal 122 woningen.

Het plan is verdeeld in 3 bouwfases, die tegelijk in verkoop gaan.

Fase 13.1 = bouwnummer 27 tot en met 41

Fase 13.2 = bouwnummer 42 tot en met 50

Fase 13.3 = bouwnummer 89 tot en met 122

2. Wanneer start de bouw?

Als 70% van een fase is verkocht en ook de andere opschortende voorwaarden zijn vervuld. De Kopersadviseur van het project zal de kopers informeren zodra dit moment bekend is.

Fase 13.1 (11 van de 15 woningen moeten zijn verkocht)

- Verwachting start bouw 1e kwartaal 2019

Fase 13.2 (6 van de 9 woningen moeten zijn verkocht)

- Verwachting start bouw 2e kwartaal 2019

Fase 13.3 (24 van de 34 woningen moeten zijn verkocht)

- Verwachting start bouw 4e kwartaal 2019

Dit is nadrukkelijk een prognose, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

3. Wat is een opschortende voorwaarde?

Een opschortende voorwaarde is een voorwaarde in de koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) die bepaalt dat de overeenkomst pas in werking treedt, als de bepaalde voorwaarde is vervuld. In de KAO is een aantal opschortende voorwaarde opgenomen. Bijvoorbeeld dat 70% van de woningen moeten zijn verkocht en dat de omgevingsvergunning (bouwvergunning) is verleend en onherroepelijk is geworden. Deze voorwaarden moeten binnen 9 maanden zijn vervuld.

4. Waarom start de bouw van fase 13.3 later?

De verwachting is dat de bouw van deze fase start in het 4e kwartaal van 2019. Dat is omdat het bouwterrein dan klaar is om bebouwd te worden. Omdat fase 13.3 later zal worden gebouwd, zullen de gesprekken met deze optanten bij NEXTHome en de makelaar later ingepland worden. Deze optanten tekenen eerst een reserveringsovereenkomst, waarmee we vastleggen dat deze woning gereserveerd is. In oktober kan de koop- en aannemingsovereenkomst getekend worden, zodat wij voldoende tijd hebben om aan de opschortende voorwaarden te voldoen.

5. Wat is een reserveringsovereenkomst?

In de reserveringsovereenkomst wordt vastgelegd dat een woning

gereserveerd wordt voor de verkoop. Als je een reserveringsovereenkomst tekent, dan stel je de aankoop van de woning in een vroeg stadium veilig.

6. Wanneer is de oplevering?

De contractuele bouwtijd is 250 werkbare werkdagen (ongeveer 1,5 jaar). De oplevering is afhankelijk van het weer, capaciteit bij leveranciers en werkzaamheden derden (zoals nutspartijen). Bij een voorspoedige bouw verwacht Dura Vermeer per fase circa 1 jaar te bouwen.

Fase 13.1

- Verwachting start bouw eind 2018/ 1e kwartaal 2019

- Verwachting oplevering 1e kwartaal 2020

Fase 13.2

- Verwachting start bouw 2e kwartaal 2019

- Verwachting oplevering 2e kwartaal 2020

Fase 13.3

- Verwachting start bouw 4e kwartaal 2019

- Verwachting oplevering 4e kwartaal 2020 / 1e kwartaal 2021

Dit is nadrukkelijk een prognose, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

7. Hoe groot zijn de woningen?

In de brochure en op de prijslijst is deze informatie per woning aangegeven.

8. Hoe ziet het verkooptraject eruit?

In een aparte toelichting is het verkooptraject beschreven.

9. Wanneer ontvang ik de contracttekeningen?

De contracttekeningen zitten in de Koperscontractmap. Deze map wordt uitgereikt tijdens het verkoopgesprek bij de makelaars (Frisia Makelaars of Dura Vermeer).

10. Waar kan ik parkeren?

Bij iedere woning hoort/horen 1 of 2 parkeerplaatsen in de gezamenlijke parkeerterreinen. Het exacte aantal is aangegeven in de prijslijst.

Voor de parkeerplaatsen op de gezamenlijke parkeerterreinen worden beheersverenigingen opgericht. In de Koperscontractmap is een aparte toelichting gemaakt over deze parkeerterreinen.

Voor bezoekers zijn er openbare parkeerplaatsen op straat.

MEEST GESTELDE VRAGEN DE TUINEN VAN SION

11. Kan ik een eigen keuken kiezen?

De kopers ontvangen een keukenaanbieding van showroom Thuis bij Dura Vermeer met een keukencheque waar de keuken van kan worden aangeschaft bij showroom Thuis bij Dura Vermeer. De waarde van de keukencheque is in de technische omschrijving genoemd.

De kopers zijn vrij om bij elke keukenleverancier een bestelling te plaatsen. Kopers krijgen dan een deel van de waarde van de keukencheque terug. Meer informatie hierover is beschreven in de Koperscontractmap. Deze map wordt uitgereikt tijdens het verkoopsgesprek bij de makelaars (Frisia Makelaars of Dura Vermeer).

12. Kan ik sanitair en tegels aanpassen?

De badkamer en toiletruimte(n) worden in de basis voorzien van luxe sanitair van Villeroy & Boch en luxe tegelwerk. Kopers kunnen bij de showroom Thuis van Dura Vermeer terecht om de badkamer en toilet naar eigen smaak in te richten met ander sanitair en tegelwerk. In de brochure van Thuis staan ook andere indelingen waar je uit kunt kiezen. Het is ook mogelijk om te kiezen voor een casco oplevering van badkamer/toilet.

13. Welke opties zijn mogelijk?

Bij Dura Vermeer krijgt de koper de gelegenheid om bepaalde opties (uitbreidingen, indelingsvarianten en aanpassingen) te realiseren. De Kopersadviseur begeleidt dit proces. De opties zijn opgenomen in de basiskeuzelijst in de Koperscontractmap.

Vanwege het procesmatige karakter van dit project, is het niet mogelijk om andere opties dan wel aanpassingen aan de woning, anders dan de vooraf bepaalde opties te kiezen. Individuele wijzigingen worden niet in behandeling genomen.

Opties voor dit project zijn onder meer:

- Uitbouw begane grond (1,2m en 2,4m)
- Dakvensters en dakkapellen
- Diverse indelingswijzigingen verdiepingen
- Openslaande deuren of grotere schuifpui begane grond.
- Extra energiezuinige woning (nul-op-de-meter bij enkele woningen)

14. Wanneer is het gesprek met kopersadvies?

Na ondertekening van de KAO worden de kopers door de Koperadviseur uitgenodigd voor een gesprek.

15. Hoe ziet de straat eruit?

De Tuinen van Sion staat bekend om haar groene karakter en bijzondere inrichting met veel groen. Parkeren kan op de binnenterreinen en in de woonwijk. Er zijn enkele impressies gemaakt om de kopers een indruk te geven van het openbaar gebied. Wijzigingen in het openbaar gebied kunnen zich voordoen.

16. Hoe diep is de tuin?

De maatvoering van de voor- en achtertuin zijn per woningtype verschillend. De maten zijn opgenomen in de contracttekeningen.

In werkelijkheid kunnen de maten afwijken. De juiste maatvoering worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld.

17. Wat is EPC0,0 en Nul-op-de-meter?

Bij EPC0,0 wordt het energiegebruik dat hoort bij de woning (zoals de ventilatie en verwarming) door de woning zelf opgewekt. Enkele woonblokken kunnen ook als Nul-op-de-Meter (NOM) worden uitgevoerd. Dat betekent dat het energieverbruik van de bewoners zelf, bijvoorbeeld het opladen van de telefoon, het verbruik van de oven en televisie, door de woning wordt opgewekt. Het energieverbruik werkt met een soort energiebundel (te vergelijken met een belbundel). Hiervoor worden extra zonnepanelen op het dak geplaatst. Je kunt de klimaatinstallatie (warmtepomp, boiler, bron en zonnepanelen) met EPC0,0 huren en kopen. NOM kun je alleen kopen. Voor deze installaties in onder voorwaarden extra leencapaciteit mogelijk. Wat voor jou het meest gunstig is, kun je bespreken met je hypotheekadviseur (bijvoorbeeld NEXTHome)

18. Wat is de ingangsdatum grondrente?

1 december 2018 is de ingangsdatum van de grondrente.

19. Wanneer wordt de grond geleverd?

Nadat voldaan is aan de opschortende voorwaarden (belangrijkste zijn 70% voorverkoop, onherroepelijke omgevingsvergunning, bouwrijpe grond en SWK acceptatie) wordt de koper door de notaris binnen 2 maanden uitgenodigd om de grond te passeren.

20. Wat is het rentepercentage?

Rente van 5,5% per jaar voor de grondkosten en de vervallen bouwtermijnen.

21. Wat is de straatnaam?

De huizen worden deels langs bestaande straten als Laan van Sion, Buitensingel en Spieringswetering gebouwd. Deels worden door de gemeente nieuwe straatnamen bedacht. Nieuwe straatnamen en huisnummers worden definitief toegekend nadat de omgevingsvergunning is verleend.

22. Wanneer is de vergunningsaanvraag?

Bij 70% voorverkoop zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit proces duurt circa 4 maanden (8 weken procedure, 6 weken bezwaarperiode, plus 1 extra postweek).

23. Wat is de planning van het bouwrijpmaken?

De werkzaamheden aan het bouwrijp maken zijn begonnen. De prognose is dat de werkzaamheden eind 2018 worden afgerond.

24. Waar kan ik terecht voor huurwoningen?

De verhuur van de woningen wordt in 2019 gestart, op dit moment is er nog geen verdere informatie beschikbaar over de woningen. Als u graag op de hoogte gehouden wilt worden over het huren in RijswijkBuiten, dan kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via www.rijswijkbuiten.nl/huren.