



Happy  
Days!  
Eindelijk  
thuis

# Wegwijzer bij aankoop Waterrijk

september 2021

## 47 woningen fase Waterrijk

Leuk dat je interesse hebt in een woning in Happy Days. Dit project wordt ontwikkeld door ERA Contour en Synchroon. In dit document vertellen we je hoe je in aanmerking komt voor een woning in Happy Days en hoe het verkooptraject eruit ziet.

### Inleiding

Happy Days wordt gerealiseerd aan de rand van de wijk Oosterheem in Zoetermeer. Het project bestaat in totaal uit 165 koopwoningen en 40 sociale huurappartementen. Deze wegwijzer gaat specifiek over de 47 woningen in fase Waterrijk.

### De verkoopdocumentatie is online beschikbaar

Uitgebreide informatie over de woningen in Happy Days is vanaf 5 oktober te vinden op de website: [www.happydayszoetermeer.nl](http://www.happydayszoetermeer.nl). Ook vind je al deze informatie terug in jouw persoonlijke Happy Days account. Je kunt daar de prijslijst, de brochure en de plattegronden van alle voorkomende woningtypen bekijken en downloaden. Uiteraard is de brochure ook verkrijgbaar bij De Makelaars en Schieland Borsboom NVM Makelaars in Zoetermeer.

### Interesse in een woning? Zo werkt de inschrijfprocedure.

De inschrijving voor de woningen in fase Waterrijk start op dinsdag 5 oktober om 12.00 uur en vindt online plaats via jouw persoonlijke Happy Days omgeving op de website. Hier vind je alle verkoopinformatie én kun je je online inschrijven voor één van de woningen.

Heb je nog geen persoonlijk account voor Happy Days? Maak er dan één aan via het formulier op <https://www.happydayszoetermeer.nl/interesse/>.

Vanaf vrijdag 5 oktober kun je via "Woningaanbod → Inschrijven" jouw online inschrijving met ons delen. Dit doe je door onder "Woningaanbod" via het hartje bouwnummers te markeren als favoriet. Vervolgens worden deze bouwnummers getoond onder "Inschrijven" en kun je deze in de volgorde van jouw voorkeur zetten. Als je jouw persoonsgegevens volledig hebt ingevuld en akkoord bent gegaan met de inschrijfvoorwaarden, kun je jouw online inschrijving verzenden. Je ontvangt een bevestiging op het door jou ingevulde e-mailadres.

Heb je vragen over de online inschrijving of kom je er niet helemaal uit? Onze makelaars helpen je graag verder. De contactgegevens vind je onderaan dit document. Wil je jouw inschrijving intrekken, de bouwnummers van jouw voorkeur wijzigen of de volgorde veranderen? Klik dan op het tabblad "Woningaanbod → Inschrijven" en klik vervolgens op "Inschrijving wijzigen". Wijzig vervolgens je inschrijving naar wens en schrijf je opnieuw in. Let op, als je jouw inschrijving wijzigt nadat de inschrijftermijn is gesloten, dan word je verwijderd uit de groep van inschrijvers en word je toegevoegd als reservekandidaat.

### Online inschrijven is mogelijk tot maandag 18 oktober 2021, 10.00 uur.

Op de website vind je ook de toelichting op de inschrijfprocedure. Wanneer je een woning toegewezen krijgt informeren wij je hierover uiterlijk vrijdag 22 oktober 2021. Wat je vanaf dan kunt verwachten, leggen we hieronder graag aan je uit.



## Hoe ziet het proces na de toewijzing eruit?

### Eerste gesprek met de makelaar

Wanneer je een woning hebt toegewezen gekregen, word je uitgenodigd voor een eerste gesprek met de makelaar. Dit kan zowel op kantoor als online. Hier ontvang je de aanvullende gegevens en informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van de woning over te gaan. De informatie die je ontvangt betreft onder andere de concept koop-/aannemingsovereenkomst, de verkooptekeningen en informatie over de opties die worden aangeboden om van het huis echt jouw thuis te maken. Daarnaast geeft de makelaar je uitgebreide informatie over het project en alle facetten die met de aankoop van jouw nog te bouwen woning te maken hebben. En natuurlijk heb je in dit gesprek alle gelegenheid om je vragen te stellen.

### Het berekenen van jouw financiële mogelijkheden

Als je een huis koopt, sluit je in de meeste gevallen een hypotheek af. Maar wat kun je maximaal lenen? En welke hypotheeklasten zijn verantwoord? Voor het antwoord op dit soort vragen is jouw financiële situatie bepalend.

Het indienen van een financiële toets is onderdeel van de inschrijfprocedure van Happy Days. Een financiële toets is het maken van een berekening door een hypotheekverstrekker om te kijken of een woning in Happy Days past binnen je financiële mogelijkheden. Meer informatie hierover vind je op de site in het document "Toelichting verkoopproces".

Heb je nog geen financiële toets laten uitvoeren en ben je op zoek naar een financieel adviseur in de regio? De volgende partijen helpen je graag. Maak dus nu een vrijblijvende afspraak met een adviseur. De kosten voor dit gesprek zijn voor rekening van de adviseur. Je kunt uiteraard ook kiezen voor een eigen financieel adviseur.

### Bureau Van der Leeden

Louis Braillelaan 80  
2719 EK Zoetermeer  
06 - 110 18 107  
info@bureauvanderleeden.nl

### De Hypotheekshop Zoetermeer Dorp

Karel Doormanlaan 57  
2712 JB Zoetermeer  
079-3161600  
happydays@welovehypotheekadvies.nl

### Lagere maandlasten dankzij de groenfinanciering

Vanwege het hoge duurzaamheidsniveau in Happy Days hebben wij een groenverklaring aangevraagd bij het Register voor Groenverklaringen. Met deze groenverklaring kun je bij diverse hypotheekverstrekkers een lagere rente krijgen waardoor de leencapaciteit omhoog gaat. Download de verklaring via <https://registergroenverklaringen.nl/project/index> en geef deze aan je financieel adviseur.

### Denk bij het berekenen ook aan de kosten voor het afbouwen van de woning

Let bij het inschatten van de totale kosten voor de aankoop van de woning ook op de kosten die je maakt voor het verder naar eigen smaak afbouwen van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de keuken, maar ook meerwerkopties zoals extra elektrapunten of andere binnendeuren. Ook voor de inrichting van de woning is het handig om wat geld te reserveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vloeren wandafwerking, gordijnen en verlichting.

### Droomhuis gevonden? Dan kan de koop-/aannemingsovereenkomst worden getekend

Wanneer je besluit de woning van jouw keuze aan te kopen, maakt de makelaar een vervolgspraak voor het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. De koop-/aannemingsovereenkomst regelt de eigendomsoverdracht (van de grond) en omvat alle bepalingen over de bouw van de woning en de betaling daarvan in termijnen. Nadat

je de koop- /aannemingsovereenkomst hebt getekend, wordt deze ook door ERA Contour ondertekend. Je ontvangt via de makelaar een kopie van de door ons beiden ondertekende overeenkomst. De getekende originele koop-/aannemingsovereenkomst wordt via de makelaar naar de notaris gezonden, die vervolgens de akte van levering van het betreffende perceel en de daarop bestemde woning voorbereidt. De overeenkomst verplicht je om de koop- en aanneemsom te betalen en verplicht ERA Contour om het gronddeel te leveren en de woning te bouwen. De koopsom betaal je, samen met eventueel vervallen termijnen van de aanneemsom, tijdens de levering bij de notaris.

#### **De wooncoach van ERA Contour neemt het stokje over van de makelaar**

Nadat je de koop- /aannemingsovereenkomst hebt ondertekend wordt het contact met de makelaar overgenomen door de wooncoach van ERA Contour. De wooncoach informeert je over het verdere proces na aankoop en de tijd die daar mee gemoeid zal zijn.

In het document "Bouwdroom" wordt uitgelegd wat je in het vervolgproces tot aan de start van de bouw kunt verwachten. Je vindt dit document in jouw persoonlijke account en op de website.

## **Juridische informatie**

#### **Als aan de opschortende voorwaarden is voldaan kan er gepasseerd worden bij de notaris.**

Westport Notarissen is de projectnotaris voor het project Happy Days. Als aan de opschortende voorwaarden van de koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan, ontvang je een uitnodiging voor het tekenen van de akte van levering en – indien van toepassing – de hypotheekakte. De notaris maakt pas een afspraak als de financiering van de woning geregeld is. De notaris vraagt een aantal documenten bij je op ter voorbereiding op het tekenmoment. Vóór de datum van ondertekening van de akte van levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven.

Contactgegevens notaris:

#### **Westport Notarissen**

Heulweg 2  
2291 BX Wateringen  
085-0133600  
info@westportnotarissen.nl

#### **Beheervereniging voor het park en het Paviljoen**

Voor het onderhoud/beheer van het park en het Paviljoen wordt een Beheervereniging opgericht. De eigenaren van de woningen zijn automatisch lid van deze vereniging (van 'rechtswege'). Je bent dan als koper gedeeld eigenaar van het park en daarmee ook gedeeld verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan, ieder voor een gelijk deel. Op deze manier is het onderhoud gewaarborgd en staat het park er altijd netjes en goed verzorgd bij. In de aktes van de notaris staat omschreven waarvoor de Beheervereniging verantwoordelijk is. Voor het beheer en onderhoud betaal je een maandelijkse bijdrage van € 71,- aan de Beheervereniging.

#### **Prijsstijgingen**

De in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom, verschuldigde vergoeding en rente(s) staan vast. Een uitzondering hierop zijn wijzigingen in het BTW-tarief en de door de overheid wettelijk vastgestelde of nog vast te stellen bijdragen. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van ERA Contour.

Je betaalt de aanneemsom in termijnen. De aanneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling staat in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Een bouwtermijn hoeft pas betaald te worden nadat hiervoor een factuur is ontvangen van ERA Contour. De factuur kan betaald worden uit eigen middelen of kan worden doorgestuurd naar de hypotheekverstrekker die de factuur betaalt vanuit het bouwdepot. De laatste bouwtermijn moet vóór oplevering van de woning betaald zijn, alleen dan wordt de sleutel van de woning uitgereikt.

**Met de SWK garantie heb je de zekerheid dat jouw woning wordt afgebouwd**

Happy Days wordt gebouwd met de Garantie- en waarborgregeling van SWK. De SWK garantie bestaat uit twee onderdelen; een afbouw- en kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kun je lezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website [www.swk.nl](http://www.swk.nl). Ook informeert de makelaar je hierover graag tijdens het gesprek.

**Vragen?**

Wij hopen dat je nu een goed beeld hebt van alle zaken rond de aankoop van een woning in Happy Days. Heb je nog vragen over de procedure, de financieringsmogelijkheden of over andere zaken? Neem dan contact op met één van de makelaars:

**Contactgegevens makelaars:**

**De Makelaars Zoetermeer**

Schoutenhoek 40  
2722 EJ Zoetermeer  
079 323 8838  
[info@demakelaars.nu](mailto:info@demakelaars.nu)

**Schieland Borsboom NVM Makelaars**

Eerste Stationsstraat 31  
2712 HB Zoetermeer  
079-3163366  
[happydays@schielandborsboom.nl](mailto:happydays@schielandborsboom.nl)

We zien je inschrijving graag tegemoet!

Het team van Happy Days

