

# Technische Omschrijving

*24 woningen "Engelenweide" in Herwijnen*



*Datum: 17 juli 2019*

*Versie: 1.0*

## Project Engelenweide

### De woningtypes en bouwnummers

In het project Engelenweide in Herwijnen worden 24 woningen door BM van Houwelingen gerealiseerd.

Deze technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Woning	Type	Bouwnummers
Eengezinswoningen (tussen)	A (Waddestein)	2 t/m 5 en 8 t/m 11
Eengezinswoningen (hoek)	B (Frissestein)	1, 6, 7 en 12
Twee-onder-een kapwoningen	C (Engelenburg)	13 t/m 18
Vrijstaande woning	D (Huis Spijk)	26
Levensloopbestendige woningen	E (Leyenburg)	21 t/m 25

### Ontwikkeling

BM van Houwelingen (Afdeling Ontwikkeling) uit Hardinxveld-Giessendam

### Realisatie

BM van Houwelingen (afdeling Wonen) uit Hardinxveld-Giessendam

### Eigenaar en realisatie Warmtepomp en PV-installatie

Klimaatgarant B.V. uit Schiedam

### Architect

Kuiper compagnons uit Rotterdam i.s.m. LMV Bouw+kundig adviesbureau uit Rotterdam

### Woningborg

De woningen worden gebouwd met duurzame materialen en worden voorzien van Woningborg garantie.

### Verkoopomschrijving

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van 24 woningen Engelenweide, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt worden behoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. BM van Houwelingen streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

### Datum

17 juli 2019

## Duurzaam bouwen en de Energie Prestatie Norm

### Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?

#### Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuwbouwprojecten staat BM van Houwelingen voor een milieubewuste aanpak. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Concreet zijn in project 24 woningen Engelenweide de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Toelichting		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vloer begane grond:</li> <li>Gevels:</li> <li>Schuin dak:</li> </ul>	$\geq R_c 3,50 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}^*$ $\geq R_c 4,50 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}^*$ $\geq R_c 6,00 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}^*$	De *Rc-waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa 380 mm	Zeer goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (woning):	HR+++	Triple beglazing $U_{\text{glas}}=0,6 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$
U-waarde gevelkozijnen woning: U-waarde voordeur:	Circa $1,0 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$ Circa $1,65 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid).
Warmtepomp:	Waterwarmtepomp met een verticale bodemwisselaar	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming).
Verwarming op de begane grond:	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om je huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Verwarming op de 1e verdieping (en slaapkamer(s))	Vloerverwarming als hoofdverwarming	
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming met elektrische (handdoek)radiator als bijverwarming	
Thermostaat:	Hoofdthermostaat op de begane grond	Deze thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
PV-panelen:	De woningen worden in basis uitgerust met PV-panelen	Een zonnepaneel of Photo Voltaïsch (PV) paneel zet zonne-energie om in elektriciteit.
Mechanische ventilatie:	Mechanische afvoer en mechanische toevoer met warmteterugwinning	De toevoer van verse lucht is met inblaasventielen in de woonkamer, slaapkamers en overige verblijfsruimten en de afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.

### **Energie Prestatie Norm**

In 1995 is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geïntroduceerd: een energierapport van de woning, waardoor per woning een indicatie van het (gemiddeld te verwachten) energieverbruik inzichtelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de isolatie en het type verwarming. Elke woning krijgt een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht u uw woning ooit willen verkopen, dan ben je verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers. De mate van energie-efficiëntie van een woning of woongebouw wordt aangeduid met een getal. In het bouwbesluit staat omschreven aan welke waarde dit getal minimaal moet voldoen.

### **Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)**

Conform bouwbesluit geldt dat voor het project 24 woningen Engelenweide de EPC kleiner dan of gelijk moet zijn aan 0,4 waarmee de woningen energielabel A verdienen.

## Woningborg Garantie

### *De zekerheid dat uw woning goed wordt afgebouwd*

#### **Voorschriften en bepalingen**

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg N.V. (Woningborg) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

#### **Algemeen**

Woningborg Garantie en waarborgregeling om nieuwe kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft BM van Houwelingen zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvang je als koper na het tekenen van de overeenkomst het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kun je aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

#### **Meer zekerheid**

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

#### **Wat betekent het voor u?**

Als je een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kun je rekenen op de volgende zekerheden:

- gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat je woning wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: vergeet niet het Woningborg certificaat mee te nemen wanneer je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie? Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Woningborg bepalingen hebben voorrang De door Woningborg gehanteerde en

voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gelden onverkort, ongeacht wat er in de technische omschrijving is bepaald. Als enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar is of nadeliger uitvalt voor de koper, dan gelden de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Onderhoudstermijn**

De onderhoudstermijn bedraagt 6 maanden. Gedurende deze 6 maanden kun je eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, bij ons melden.

## Ruimtebenamingen

### *Hoe worden de diverse ruimten benoemd?*

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kun je zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluit	Spreek
Badruimte	Badkamer
Bergruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>De aangebouwde bergingen van bouwnummers 1, 6, 7, 12, 13 t/m 18 en 26 (in het kader van het bouwbesluit is in deze berging de minimale bergruimte van 5 m<sup>2</sup> gerealiseerd en is het stallen van een motorvoertuig hierin niet opgenomen)</li> <li>De inpandige berging van bouwnummers 21 t/m 25</li> <li>De buitenberging in de achtertuin van bouwnummers 2 t/m 5 en 8 t/m 11</li> </ul>
Buitenruimte	De voor- en achtertuin van de woningen en de eventuele zijtuin(en) van de woningen.
Meterruimte	Meterkast
Opstelplaats installaties	Plaats waar de mechanische (MV) en de warmtepomp (WP) zijn geïnstalleerd.
Onbenoemde ruimte	Zolder
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken
	Woonkamer
	Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal / entree
	Overloop

### **Verblijfsgebieden**

Een verblijfsgebied bestaat uit aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.

Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (bijvoorbeeld bij slaapkamers).

## Materialen en eisen

### Algemeen

Van toepassing zijn de navolgende administratieve bepalingen zoals deze gelden op de datum dat aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend;

- het Bouwbesluit;
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 inclusief de bepalingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg;
- de voorschriften van de Nutsbedrijven;
- de Gemeentelijke- en de Modelbouwverordening.

### De terreininrichting

#### Hoogteligging

Als peil (P = 0) wordt aangegeven de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van de woning, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten. Deze maatvoering wordt in overleg met de gemeentelijke diensten nader vastgesteld evenals de rooilijnen en de erfgrenzen.

#### Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, eventuele bestratingen, riolering, diverse nutsleidingen, kabels, etc. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop van deze werkzaamheden worden de ontgravingen aangevuld met uitkomende grond (die reeds op de locatie aanwezig is).

De op tekening aangegeven tuin wordt voorzien van grond tot circa 10 cm onder peil, geëgaliseerd en de bovenste laag van ca. 30 cm is vrij van grove obstakels. Ter plaatse van de voordeur wordt het terrein/straatwerk 2 cm onder de dorpel van de voordeur aangebracht.

Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

### Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis en gescheiden (voor hemelwater en vuilwater). De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° Celsius hittebestendig is. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, beluchtings-, ontstoppings-, verloop- en expansiestukken.

De definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald.

Ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd.

### Bestratingen

De bestrating aan de voorzijde van de woning van de erfgrens tot de voordeur van de woning, zal worden uitgevoerd in enkele staptegels om en om, bestaande uit betontegels van 40 x 60 cm breed. Aan de tuinzijde (zij- en achtertuin) wordt geen bestrating aangebracht.

Het achterpad zoals aangegeven op de situatietekening, zal worden uitgevoerd met betontegels 30x30 cm incl. een betonnenopsluitband op de plaatsen waar deze noodzakelijk is.

De bestrating, beplanting, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven op de tekeningen, worden zoveel als mogelijk voor of in aansluiting op de oplevering van de woningen gerealiseerd en aangelegd door de gemeente. Definitieve uitvoering en inrichting kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.



## **Erfscheidig**

### *Algemeen*

Op de erfscheidingen tussen de woningen onderling, worden geen terras- en/of privacy schermen aangebracht.

De kadastrale grenzen worden door middel van perkoenpaaltjes zichtbaar gemaakt in het terrein. Deze perkoenpaaltjes worden op de hoekpunten van de kadastrale erfgrans geplaatst.

### *Voorzijde*

Aan de voorzijde van de woningen wordt laag gemetselde tuinmuur geplaatst met een hoogte van ca. 40 cm zoals aangegeven op de situatietekening.

### *Zijgevel bouwnummers 12 en 13*

Op de zijerfgrens vanaf trottoir tot ongeveer de voorzijde van de berging wordt een laag gemetselde tuinmuur geplaatst met een hoogte van ca. 40 cm. Deze gaat over in een tuinmuur met een hoogte van ca. 1,8 meter. Dit gedeelte bestaat uit een stalen hekwerk geplaatst op / tussen een gemetselde muur zoals aangegeven op de situatietekening.

## **De woning(en)**

### **Funderingen**

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingspalen waarop betonbalken worden aangebracht; de lengte en afmetingen van de palen worden bepaald door de constructeur aan de hand van het grond mechanisch onderzoek (o.a. de sonderingen). Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt de funderingsconstructie van betonbalken en -vloeren, voorzien van de benodigde wapening.

De bergingen van de bouwnummers 2 t/m en 8 t/m 11 zijn ongefundeerd.

De woningen zullen voorzien worden van een luchtdicht inspectieluik in de vloer om in geval van calamiteiten onder de woning te komen. Qua hoogte en vochtregulatie voldoet de ruimte onder de woning niet aan de eisen die gesteld kunnen worden aan een volwaardige kruipruimte.

Uiteraard zal de ruimte wel zwak worden geventileerd d.m.v. muisdichte ventilatieroosters in de gevels en zal de begane grondvloer.

### **Betonwerk**

De hierna genoemde onderdelen worden uitgevoerd in gewapend beton: de funderingsconstructies van de woning; de vloeren van de begane grond en de verdiepingen. . In de inspectieruimte kan grondwater aanwezig zijn. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden

### **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een uit beton geprefabriceerde geïsoleerde vloer, voorzien van polystyreen-isolatie.

De verdiepingvloer van de woning wordt uitgevoerd als geprefabriceerde systeemvloeren. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald. Eventueel op te nemen sparingen, centraal dozen, alsmede de V-naden van de systeemvloer, blijven in het plafond zichtbaar.

### **Dekvloeren**

De vloeren in alle ruimten van de woningen worden, behalve achter de knieschotten op de zolderverdieping, in het toilet en de badkamer, glad afgewerkt met een cementgebondendekvloer.

## **Gevels**

### *Alle woningen m.u.v. de witte woningen*

Het metselwerk van de woning wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestreeken metselspecie, in standaard kleuren conform opgave leverancier. De kleuren en uitvoering worden uitgevoerd zoals de architect heeft bepaald.

### *Woningen met witte gevels*

Het metselwerk van de woning wordt uitgevoerd met een baksteen met platvol voegwerk met een later aangebracht schildersysteem. Deze bakstenen zijn geschikt om deze in een witte kleur te schilderen.

In het gevelmetselwerk worden, zoals aangegeven op tekening, onder de raamkozijnen standaard betonnen raamdorpels aangebracht.

De buitengevels worden voorzien van spouw-isolatieplaten. De isolatiewaarde van de gevels volgt uit de energieprestatie berekeningen.

Waar nodig worden boven de aanwezige kozijnen in de gevels lateien toegepast en in de gevel geveldilataties toegepast.

De binnenspouwmuren van de gevels op de begane grond, de eventueel dragende binnenwanden en de woningscheidende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende muren worden uitgevoerd in een ankerloos bouwsysteem. De definitieve diktes van woningscheidende- en binnenspouwmuren worden bepaald door de constructeur.

De ruimte tussen de bovenkant van het gevelkozijn en het plafond wordt aan de binnenzijde van de woning voorzien van een houten betimmering.

## **Gevelkozijnen, ramen en deuren**

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd in een isolerende houten deur en voorzien van schilderwerk. In de deur wordt een briefplaat aangebracht welke aan de binnenzijde voorzien is van een tochtborstel.

De deur wordt voorzien van een deurgreep, tochtwering en 3-puntssluiting.

De overige hardhouten raamkozijnen en de deuren aan de tuinzijde, worden voorzien van een glasopening zoals aangegeven op tekening en worden voorzien (volgens de geldende normen met SKG -garantie) van de benodigde tochtprofielen en hang- en sluitwerken. Ook deze deuren zijn voorzien van een 3-puntssluiting of deurespagnolet. De uitvoering en draairichting van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven.

De cilindersloten van de entree-, tuin- en bergingsdeur zijn daar waar mogelijk gelijksluitend. Dat wil zeggen bedienbaar met één sleutel.

Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit. De deurkrukken, deurschilden enz. van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

## **Beglazing**

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van isolerende beglazing, HR+++glas, conform de geldende voorschriften en energieprestatie berekeningen.

Bij de toepassing van HR+++beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde bij koud weer.
- Tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

Alle overige glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van dubbele isolerende beglazing, conform de geldende voorschriften.

De deur in de bergruimte van bouwnummers 1 t/m 12 wordt voorzien van enkele bruut draadglas.

De beglazing in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt uitgevoerd in enkel helder glas.

## **Daken en dakbedekking**

### *Woningen*

De schuine daken van de woning worden opgebouwd uit houten prefab dakelementen. Aan de bovenzijde afgedekt met keramische dakpannen, inclusief nokvorsten, beluchtingspannen, vogelschroten en overige bevestigingsmiddelen;

In het opgaand werk worden, daar waar nodig, slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

De onderzijde (binnenzijde) van de dakelementen bestaat uit onafgewerkte naturel spaanplaat ter plaatse van de zolder.

Bij de verblijfsruimten wordt de binnenzijde van de dakelementen voorzien van een witte fabrieksmatige afwerking. De naden tussen de elementen worden afgewerkt met gegronde koplatten. De plaatnaden en nietgaatjes blijven in het zicht.

In het dak worden diverse afvoeren voor onder andere de mechanische ventilatie, overige installaties en de ontluchting van de riolering aangebracht.

### *Aangebouwde berging bouwnummers 1, 6, 7 en 12*

Het platte, on-geïsoleerde houten dak van de berging wordt voorzien van een bitumen dakbedekking en rondom voorzien van een dakopstand en daktrim.

### *Aangebouwde bouwnummers 13 t/m 18 en 26*

Het platte, geïsoleerde betonnen dak van de berging wordt voorzien van een bitumen dakbedekking en rondom voorzien van een dakopstand, en daktrim.

### *Plat dak bouwnummers 21 t/m 25*

Het platte, geïsoleerde betonnen dak van de woningen wordt voorzien van een bitumen dakbedekking met voldoende ballast en rondom voorzien van een dakopstand, multiplex boeibord en daktrim.

### *Dakkapel bouwnummers 21 t/m 25*

Het platte dak van de dakkapel wordt geïsoleerd en afgewerkt met bitumen dakbedekking, inclusief bijbehorende daktrimmen, aansluitingen, en dergelijke.

### *Buitenberging bouwnummers 2 t/m 5 en 8 t/m 11*

Het platte, on-geïsoleerde dak van de buitenberging wordt voorzien van een bitumen dakbedekking en rondom voorzien van een dakopstand, multiplex boeibord en daktrim.

### *Pergola bouwnummers 21 t/m 25*

Ter plaatse van de voorgevel wordt een geschilderde houten pergola aangebracht.

### **Afschot**

De platte daken worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer / spuwer. De juiste richting en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. Indien de oppervlakte minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van een afschot: de hemelwaterafvoer kan dan plaatsvinden middels een spuwer.

### **Regenwaterafvoeren en goten**

De dakgoten onderaan de hellende daken worden uitgevoerd in polyester. Deze dakgoten worden uitgevoerd met de benodigde hulpstukken, en de regenwaterafvoerleidingen.

De regenwaterafvoerleidingen worden PVC regenwaterafvoerleidingen. De regenwaterafvoerleidingen worden bevestigd met bijpassende pijpbeugels aan de gevels.

De daken van de dakkapellen worden voorzien van een spuwer die voor de afvoer van het regenwater zorgt.

De daken van de (aangebouwde) bergingen worden voorzien van PVC regenwaterafvoerleidingen en worden bevestigd met bijpassende pijpbeugels aan de gevels. Deze leidingen worden daar waar nodig voorzien van een verzamelbak.

### **Metaalwerken**

Nabij de entree van de woning wordt een huisnummerbordje aangebracht, uitvoering overeenkomstig de voorschriften van de gemeente. Op het dak worden per woning meerdere dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. de installaties.

Nabij de entree van de woning wordt een geïsoleerd vloerluik aangebracht in een metalen kader.

### **Binnenwanden**

*Alle bouwnummers m.u.v. 21 t/m 25*

De niet dragende binnenwanden op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping in de woning worden uitgevoerd in gasbeton wanden, dik 7 cm en/of 10 cm, één en ander volgens de geldende normen.

*Bouwnummers 21 t/m 25*

De niet dragende binnenwanden op de begane grond in de woning worden uitgevoerd in gasbeton wanden, dik 7 cm en/of 10 cm, één en ander volgens de geldende normen.

De wanden op de zolder van alle woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

### **Binnendeurkozijnen en binnendeuren**

De binnendeurkozijnen, geschikt voor opdekdeuren, worden uitgevoerd in plaatstaal (deurhoogte circa 231,5 cm) voorzien van een bovenlicht.

Het kozijn op de zolderverdieping wordt uitgevoerd zonder bovenlicht.

Het kozijn van de meterkast, in pandige berging en de trapkast wordt voorzien van een afgelakt paneel. Het paneel van de meterkast wordt voorzien van ventilatievoorzieningen conform de eisen van het nutsbedrijf.

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren in een standaard witte kleur. Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden. De deurkrukken, vrij- en bezetsloten en deurschilden van de binnendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

### **Trappen en hekken**

Op de begane grond wordt een dichte vurenhouten trap toegepast.

Op de verdieping (m.u.v. bouwnummers 21 t/m 25) wordt een open vurenhouten trap toegepast.

Langs de trappen komen ronde leuning op de wanden, bevestigd met leuninghouders en benodigde traphekken met houten spijlen.

De trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal;

De trapbomen, traphekken en leuning worden fabrieksmatig reeds voorzien van een verflaag.

### **Dorpels en vensterbanken**

Ter plaatse van de entree deur en de tuindeur van de woning worden kunststenen onderdorpels aangebracht.

Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen onderdorpels aangebracht in de kleur zwart.

De vensterbanken, daar waar op tekening aangegeven ter plaatse van de gevelkozijnen, worden uitgevoerd in kunststeen Bianco C. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. De overstek zal echter niet meer dan 50 mm. bedragen.

### **Plafondafwerking**

De plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast en de onderzijde van de schuine daken uitgevoerd met wit spuitwerk voorzien van structuur.

Eventuele constructief noodzakelijke ravelingen, centraal dozen, gordingen en/of spanten, alsmede V-naden, blijven zichtbaar.

### **Wandafwerking**

Alle wanden in de woning worden "behangklaar" afgewerkt met uitzondering van die wandgedeelten waarop het wandtegelwerk wordt aangebracht.

De wanden van de meterkast, trapkast, berging en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

"Behangklaar" wil zeggen dat de binnenwanden bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt zijn voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag met aansluitend behang. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig afgewerkt te worden.

Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het voor u mogelijk bij elke door u gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren.

### **Tegelwerk**

De afmetingen en kleur van de vlakke geglazuurde wand- en vloertegels zijn volgens de opgave in de showroom.

Het tegelwerk wordt aangebracht op: De toiletruimte wordt betegeld tot circa 1.500 mm. hoogte.

De badkamer wordt betegeld tot onderzijde van het plafond;

De uitwendige hoeken van het tegelwerk in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen in de kleur wit.

Boven het wandtegelwerk ter plaatse van het toilet zal spuitwerk in de kleur wit naturel worden aangebracht.

De standaardkleur van de voegmortel voor de wandtegels is zilvergrijs en voor de vloertegels grijs.

### **Binneninrichting en aftimmerwerkzaamheden**

De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten, waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven.

### **Schilderwerk**

De gevelkozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de woningen zal met een fabrieksmatige watergedragen verfsysteem worden uitgevoerd.

De in het zicht blijvende waterleidingen in toilet en badkamer worden, voor zover deze niet chromatisch verzinkt of van kunststof zijn, in kleur afgewerkt. Overige leidingen in meterkasten, kasten, technische, berg ruimten (zolders) en bergingen worden niet nader afgewerkt.

### **Keuken**

De woningen worden opgeleverd zonder keuken. Het leidingwerk in de keukenruimte wordt afdopt aangebracht conform de 0- tekening (wordt later verstrekt). De keuken kan alleen na oplevering geplaatst worden.

### *De installaties*

#### **Binnenriolering**

Vanaf de diverse aansluitpunten worden KOMO-gekeurde kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de afvoer van een wasautomaat;
- voor de afvoer (overstort) van de WP (warmtepomp);
- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken;
- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoeren in toiletruimte.

#### **Waterinstallatie**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de wasmachine opstelplaats en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de tappunten in de badkamer en de keuken.

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

#### **Sanitair**

Het sanitair, zoals per woning aangegeven op de verkooptekeningen, wordt uitgevoerd in fabrikaat Villeroy & Boch, type O.novo (of gelijkwaardig) en de kranen fabrikaat Grohe.

#### In de toiletruimten:

- een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel;
- een wit porseleinen fontein met verchroomde kraan, kunststof bekensifon en muurbuis (alleen bij het toilet op de begane grond).

#### In de badkamer:

- een wit porseleinen wastafel met verchroomde mengkraan, verchroomde plugbekersifon met muurbuis en een spiegel van 60x60cm boven de wastafel;
- een douche met vlakke douchevloer en afvoerput, een verchroomde waterbesparende douchemengkraan en afneembare verstelbare handdouche met slang in combinatie met glijstang met uitzondering van de bouwnummers 21 t/m 25;
- bij de bouwnummers 21 t/m 25 een douche met vlakke douchevloer en WTW afvoergoot, een verchroomde waterbesparende douchemengkraan en afneembare verstelbare handdouche met slang in combinatie met glijstang;
- bij de bouwnummers 1 t/m 12 en 21 t/m 25 een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel.

#### **Gasinstallatie**

In de woning wordt geen gasinstallatie aangebracht.

#### **Verwarming en koeling**

Een warmtepomp zorgt in uw huis voor de verwarming, koeling en het warme water. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een systeem van bodemlussen en een warmtepomp.

De woning heeft vloerverwarming en vloerkoeling. Een dergelijk stabiel systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming en hoge temperaturen voor koelen.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden met onderstaande waarden:

De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking (warmte geleidingscoëfficiënt  $\lambda$ ) Tegels, parket, tapijt of laminaat is 0,09 W/m.K

In de V.O.N. is rekening gehouden dat u maandelijks een bijdrage betaald voor de warmtepomp inclusief het preventief, het correctief en planmatig onderhoud van de warmtepomp met toebehoren. Het eigendom van de warmtepomp ligt bij Klimaatgarant.

Het is mogelijk om warmtepomp en de PV-panelen incl. toebehoren in eigendom te verwerven van Klimaatgarant. U kunt dit direct bij de aankoop beslissen of na een aantal jaren na de oplevering van de woning, Klimaatgarant maakt voor u een aanbieding op maat.

In de te verwarmen vertrekken op de begane grond en de 1e verdieping wordt vloerverwarming aangebracht. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekenradiator geplaatst.

De zolder wordt niet verwarmd, indien nodig vanuit de EPC-berekening en de transmissieberekening wordt op de zolder een verwarmingselement geplaatst.

De installatie in woning is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius.

Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling is dus geen airco.

Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	20 graden Celsius
Keuken	20 graden Celsius
Hal / entree	15 graden Celsius
(Buiten) berging	Niet verwarmd
Toilet	Niet verwarmd
Slaapkamer(s)	20 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Overloop	Niet verwarmd
Zolder	Niet verwarmd

De regeling vindt plaats door middel van een thermostaat, geplaatst op circa 1.500 mm boven de vloer in de woonkamer, met instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater.

Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan.

In de technische ruimte(n), trapkast en zolder komen leidingen in het zicht.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 3 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

### Tapwater

De woning heeft een tapwatervat dat onderdeel is van de warmtepomp. Het tapwater wordt verwarmd en opgeslagen in een 150 liter (woningtype A, B en E) voorraadvat met warmwater en een 200 liter voorraadvat (woningtype C en D) met warm water.

De spiraal in het water geeft de warmte uit de bron af en brengt daarmee het water in het voorraadvat op temperatuur. Met het water in het vat kunt u een flinke tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop.

Bij een standaard douchekop van 10 liter per minuut gebruikt u 6 liter van 60°C uit het vat en 4 liter koud water om de gebruikelijke douchetemperatuur van 38°C te bereiken.

Bij een 150 Liter vat kunt u bij een vol vat dan ruim 25 minuten douchen en bij een 200 Liter vat 35 minuten. Met een spaardouche van 6 Liter is dat resp. 45 en 60 minuten. Uit het vat wordt echter ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen.

Het vat warmt in Eco stand éénmaal per dag op en geeft daarmee voldoende warmwater voor een gemiddeld gezin. Wilt u meer warmwater dan kunt u op de kamerthermostaat de stand "Comfort" en warmt het vat al weer op zodra u één derde hebt gebruikt. De opwarmtijd van een leeg vat is +/- 2 uur.

### *Woningtype A, B, C & D*

In de woningen wordt een douchepijp warmtewisselaar geplaatst. Een douchepijp-WTW haalt warmte uit wegstromend douchewater en gebruikt die om koud leidingwater voor te warmen.

In de schacht op de begane grond wordt een inspectieluik voor de douche-WTW geplaatst om jaarlijks onderhoud te kunnen plegen.

### *Woningtype E*

In de woningen wordt een douchegoot warmtewisselaar geplaatst in combinatie met een draingoot. Een douchegoot-WTW haalt warmte uit wegstromend douchewater en gebruikt die om koud leidingwater voor te warmen.



### **Ventilatievoorzieningen**

De woning wordt voorzien met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht mechanisch toevoert en gebruikte lucht mechanisch afvoert.

Luchttoevoer vindt plaats middels plafond- en/of wandroosters in de verblijfsgebieden. Luchtafvoer vindt plaats middels plafond- en/of wandroosters in de natte ruimten.

Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie met behulp van een CO<sup>2</sup> sensor in de woon- en hoofdslaapkamer. Op de CO<sup>2</sup> sensor is ook een bediening aanwezig zodat u de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager kunt zetten.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap niet mag worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

Het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de technische ruimte. De leidingen worden op de zolderverdieping in het zicht aangebracht.

### **Elektrische installatie**

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs begrepen.

De meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting (3x25ampères).

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, berging en ter plaatse van de opstelplaats van de warmtepomp en de mechanische ventilatie waar opbouw materiaal wordt toegepast.

De zolder wordt deels voorzien van opbouw materiaal.

Het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd.

De wandaansluitingen voor buiten- en binnenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2.100 mm t.o.v. peil=0 met uitzondering van het wandlichtpuntaansluiting in de badkamer. Deze wordt op circa 1.800 mm boven de vloer aangebracht.

De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm met uitzondering van schakelaars die zich nabij een trapleuning of het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op circa 1.350 mm.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de woon-, slaapkamers en keuken op circa 300 mm boven de vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. In alle overige ruimte worden deze aangebracht op een hoogte van 1.050 mm tenzij anders staat vermeld.

Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen deze aangebracht op een hoogte van 1.200 mm tenzij anders staat vermeld.

De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan conform de geldende voorschriften op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

Ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening van de keuken.

De bedrade deurbel wordt op een hoogte van circa 1.050 mm aangebracht.

De benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit onderling met elkaar gekoppeld en waar nodig op een eindgroep aangesloten.

De buitenlichtpunten aan de voor- en achtergevel zijn niet voorzien van een wandarmatuur.

Aan de buitenzijde van de berging bij bouwnummers 2 t/m 5 en 8 t/m 11 wordt het buitenlichtpunt aan de berging voorzien van een armatuur ten behoeve van de verlichting van het achterpad.

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De elektrische installatie van de buitenberging wordt aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het energie bedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer afgemonteerd en dient bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

Om te voldoen aan de EPC-norm worden op het dakvlak mogelijk zonnepanelen gemonteerd. De hoeveelheid van de zonnepanelen volgt uit de EPC-berekening. De definitieve locatie wordt afgestemd te worden met de eventueel gekozen opties en aanwezige installaties.

### **Telecommunicatie-installatie**

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem en/of telefoonnet worden twee onbedrade (loze) aansluitpunten in de woonkamer en in slaapkamer 1 aangebracht.

De aanvraag voor een telefoonverbinding via KPN en/of een andere leverancier aansluiting op een centraal antenne systeem inclusief daarbij behorende internetverbinding moet door de koper zelf aangevraagd worden<sup>1</sup>. De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon en CAI zijn voor rekening van de koper.

---

<sup>1</sup> U dient voldoende rekening te houden met het tijdige aanvragen van een telefoonverbinding via KPN en eventueel de aansluiting op een centraal

antenne systeem inclusief daarbij behorende internetverbinding. De aanvraag voor levering tot het daadwerkelijk aansluiten en gebruiksklaar opleveren kan circa 6 tot 10 weken in beslag nemen.

## Standaard afwerking van de woningen

### *Hal/entree*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Toilet*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden	-	wandtegels tot circa 150cm boven de afgewerkte vloer, daarboven wandafwerking wit naturel spuitwerk in structuur
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Woonkamer*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Keuken*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt (geen spuit- of tegelwerk)
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Overloop*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Badkamer*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden-	-	wandtegels tot plafond
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

### *Slaapkamers*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt (dakkapel voorzien van witte afwerking)
plafond	-	wit spuitwerk in structuur (dakplaat voorzien van witte afwerking)

### *Zolder*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer (m.u.v. achter de knieschotten)
wanden	-	behangklaar afgewerkt (woningscheidende wanden)
dakplaten	-	in standaard fabriekskleur (naturel)

### *Meterkast*

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt

### *Berging*

vloer	-	betonvloer, glad afgewerkt
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt

## Kleurenschema

Exterieur*	Kleur
Donker metselwerk	Rood-Bruin gemêleerd
Plint metselwerk	Bruin
Licht metselwerk	Wit
Doorstrijkmortel	Grijs
Dakpannen (keramisch)	Mat zwart
Raamdorpels (prefab beton)	Beton, naturel
Dakgoten (kunststof) mastgoot	Wit
Muurafdekker (zink)	Naturel
Hemelwaterafvoer (pvc)	Wit
Kozijnen **	Wit (RAL 9010)
Ramen **	Wit (RAL 9010)
Entredeur **	Dennengroen (RAL 6028)
Tuin-/achterdeur **	Wit (RAL 9010)
Bergingdeur** (m.u.v. bnr 2 t/5 en 8 t/m 11)	Dennengroen (RAL 6028)
Gevel buitenberging bnr 2 t/5 en 8 t/m 11	Naturel

\* kleuren onder voorbehoud, en afhankelijk van goedkeuring welstand.

\*\* de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren worden in gelijke kleuren uitgevoerd.

Interieur	
Plafond spuitwerk	wit
Binnenkozijnen en binnendeuren	alpine wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	wit

## Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u ter informatie een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst tot aan de oplevering van uw woning.

Dit betreft de navolgende zaken, die wij achtereenvolgens beknopt beschrijven.

- de koopprijs, wat hieronder verstaan wordt bij een nieuw te bouwen woning;
- koop-/aannemingsovereenkomst;
- hoe u de koopprijs betaalt en eventueel financiert met een hypotheek;
- op welke wijze de woning aan u wordt opgeleverd;
- hoe u de woning aan uw eigen "woonwensen" aanpast;
- de garantie.

### **Koopprijs v.o.n. (vrij op naam)**

De koopprijs van de woningen zijn "vrij op naam". Dat betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een woning gemoeid zijn, in de koopprijs zijn begrepen:

- grondkosten;
- standaard bouwkosten, exclusief meerwerken;
- garantieregeling, Woningborg;
- kosten van het Woningborg waarborgcertificaat;
- architecten- en constructeurs honorarium;
- toezichtkosten tijdens de bouw;
- gemeentelijke legeskosten;
- standaard aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- notariskosten inzake transportakte;
- wettelijke verschuldigde belastingen (BTW)<sup>2</sup>;
- kadastrale in- of uitmeting.

Buiten de koopprijs v.o.n. dient u nog rekening te houden met eventuele bijkomende kosten. Bijkomende kosten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- de rente over de grondkosten en rente over de vervallen, maar niet tijdig betaalde termijnen zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- kadastraal recht voor de hypotheekakte;
- kosten voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie;
- eventuele extra kosten voor architect en constructeur, verband houdende met individuele wijzigingen;
- aanleg/aansluit- en abonnementskosten voor telefoon en C.A.I.;
- kosten voor eventuele meerwerken;
- bankkosten.

### **Koop-/aannemingsovereenkomst**

Bij het tekenen van deze overeenkomst gaan koper en verkoper een schriftelijke overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich door de medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend ontvangt u hiervan een kopie. Bij iedere koop-/aannemingsovereenkomst behoort standaard een algemene toelichting alsmede de standaard algemene voorwaarden.

Na ondertekening van de overeenkomst door koper en verkoper wordt het originele exemplaar van de koop-/aannemingsovereenkomst naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (transportakte) kan gaan opmaken.

---

<sup>2</sup>Eventuele wijzigingen van de tarieven van deze wettelijke verschuldigde belastingen door de rijksoverheid worden aan de koper doorberekend.

### **Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning en de levering van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris.

Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Deze afrekening is inclusief eventuele bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld rentekosten over de grondkosten en rentekosten over de reeds vervallen maar niet tijdig betaalde bouwtermijnen. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf tijdig aan de notaris moet overmaken.

Het hypotheekbedrag, dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen

twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de leningsovereenkomst die u met de geldverstrekker sluit.

### **Betalingswijze**

Pas bij de eigendomsoverdracht bij de notaris betaalt u het grondtermijn en de reeds vervallen bouwtermijnen, rentekosten en eventueel bijkomende kosten. Tijdens de bouwperiode ontvangt u, wanneer de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen is vervallen, van de verkoper een verzoek tot betaling van de betreffende termijn. Over de verschuldigde maar niet tijdig betaalde termijn(en) wordt de in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen rente berekend.

### **Hypotheek tijdens de bouw**

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

### **Prijsstijgingen**

De in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopprijs is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het btw-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop- /aanneemsom doorberekend.

### **Financiering**

Meestal is voor de financiering van een woning een hypotheek nodig. De keuze van een passende hypotheek is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is een acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Ook op langere termijn.

Wanneer u een hypotheek moet kiezen, dan zijn er vele zaken van belang zoals bijvoorbeeld de hoogte van uw huidige inkomen, uw leeftijd, al dan niet investeren van eigen geld, het aantal inkomens waarop u de hypotheek wilt sluiten, de aflossingsvorm van de hypotheek, de rentevaste-periode en de wijze waarop omgaat met arbeidsongeschiktheid- of overlijdensrisicoverzekering.

Bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen bij verschillende hypotheeklasten toch aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en de rentevaste periode die u kiest. Daarnaast kunnen er in de toekomst omstandigheden wijzigen en het is dus ook van belang om naar de flexibiliteit van verschillende hypotheeklasten te kijken.

De financiële adviseurs van de bank of onafhankelijke hypotheekadviseur adviseren u daarom graag om te komen tot de best mogelijke financiering die past bij uw persoonlijke situatie.

### **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 van uw huidige woning variabel wordt gesteld.

Ook voor het opzeggen van uw huurwoningen adviseren wij u de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Wij streven er naar om u zo goed mogelijk te informeren omtrent de prognose van oplevering, echter tal van omstandigheden kunnen voor mogelijke vertraging of uitstel van oplevering zorgen.

### **Oplevering van het woning**

Voor de formele overdracht van uw woning zal een vertegenwoordiger van de aannemer met u het pand inspecteren. Wij adviseren u zich bij de officiële oplevering te laten bijstaan door een deskundige.

Voorafgaand aan de formele oplevering vindt circa 1 week voor oplevering een zogenaamde "voorschouw" plaats waarbij de eventuele aanwezige onvolkomenheden kunnen worden vermeld en deze wellicht voor de formele oplevering kunnen zijn verholpen.

De eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de formele oplevering worden in een procesverbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna de woning officieel is opgeleverd.

De oplevering en de overdracht van de sleutels geschiedt nadat bij de verkoper alle betalingen van de koopprijs, eventueel meerwerk en eventuele rentekosten voldaan zijn en aan alle verdere verplichtingen is voldaan.

### **Energielevering**

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n drie tot vijf weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit en/of gas is tot de oplevering van uw woning.

U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen. Heeft u in het verleden een contract met bijvoorbeeld Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd mee verhuisd worden naar uw nieuwe adres. Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier. Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

### **Energielabel**

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag. Uw nieuwe woning wordt gebouwd met een EPC-norm van  $\leq 0,4$  hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.



## Individuele aanpassingen

### Koperskeuzelijst

Binnen de opzet van dit project wordt u in staat gesteld uw woning zo goed mogelijk aan uw individuele woonwensen aan te passen. BM van Houwelingen stelt een keuzelijst samen met algemene en specifieke opties voor de diverse woningtypes. Deze zogenaamde "meer- en minderwerklijst" sluit aan op de basis woningindeling en het basis afwerkingsniveau. De keuzelijst voorziet in talloze mogelijkheden om uw woning naar eigen smaak en indeling te kunnen afwerken. Het voordeel van de keuzelijst is dat u direct kunt zien wat een optie u meer of minder kost.

### Procedure

Voor het koperskeuzetraject is de kopersbegeleider van BM van Houwelingen uw aanspreekpunt die met u het gehele meer- en minderwerk zal behandelen. Na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een gesprek met de kopersbegeleider. Dit gesprek wordt gevoerd bij BM van Houwelingen op kantoor.

De kosten van het kopers meer- en minderwerk zullen volgens de gebruikelijke regeling van het Woningborg worden verrekend.

Percentages 25% bij opdracht en 75% voor oplevering

### Garantie

De woningen worden gebouwd en verkocht onder Woningborg garantie. Alleen aannemers en ontwikkelaars die voldoen aan de door het Woningborg gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie, betrouwbaarheid en technische vakbekwaamheid, kunnen tot het Woningborg toetreden. Het Woningborg behartigt dus primair de belangen van kopers van een nieuwe woning.

Deze garantie betreft:

- een waterdichte koop-/aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie indien de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet zou kunnen nakomen;
- normen met betrekking tot de kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- bouwplaatsinspecties tijdens de bouw;
- toetsing van de verkoopbrochure;
- garantietermijnen/garantieregeling volgens model opleveringsregeling;
- arbitrage bij eventuele geschillen.

### Algemeen

Alle gemaakte afspraken met ons personeel betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging door de koper is ontvangen.

### **5% Opleveringsregeling**

Door BM van Houwelingen zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig aan BM van Houwelingen te voldoen. Op deze wijze wordt u toch een extra zekerheid geboden.

De bankgarantie wordt vrijgegeven 3 maanden na oplevering, mits door de aannemer alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het "procesverbaal van oplevering", naar behoren zijn hersteld. Indien in verband met de weersomstandigheden het buitenschilderwerk later wordt afgewerkt, zal de bankgarantie in overleg met de notaris worden verlaagd tot 1%. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de aannemer hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen.

### **Welke zaken moet je nog regelen?**

Je ontvangt de sleutel, waar moet je op letten?

Vanaf het moment dat je je handtekening zet, leef je ernaar toe: de oplevering. Een essentiële gebeurtenis tijdens de bouw en formeel de afsluiting van het bouwproces. Maar nog belangrijker: het begin van een nieuw deel in je leven! Voordat de oplevering plaatsvindt, is het noodzakelijk een aantal dingen goed te regelen:

- vanaf de opleverdatum dien je het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zul je hiervoor moeten verzekeren;
- vergeet niet jezelf in te schrijven in het Gemeentelijke Bevolkingsregister;
- de voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie zijn in de woning opgenomen, maar de aansluiting naar de woning dien je zelf te regelen bij de door jou gewenste aanbieder. Zorg dat je er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;
- natuurlijk wil je iedereen laten weten dat je naar je nieuwe woning verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt je post automatisch doorgestuurd naar je nieuwe adres. Je kunt dit regelen via het postkantoor of [www.postnl.nl](http://www.postnl.nl).

## Disclaimer

Deze documentatie en separate (verkoop)tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld met behulp van de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Desondanks moeten wij als verkoper een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere (wettelijke) eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, Woningborg NV of nutsbedrijven. Mits de aangebrachte wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de woning kunnen deze wijzigingen geen aanleiding geven tot schadevergoeding of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Deze "afwijkingen" worden doorgevoerd, ook nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door u is ondertekend. Hiervoor zal geen verrekening plaats vinden, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk zullen doen aan de beoogde kwaliteit van de woningen. Mogelijk is deze brochure niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen, omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg omtrent de uitvoering. Deze wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd als erratum op de koop-/aannemingsovereenkomst en behoren dus tot het contract. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn "circa"-maten en hebben geen bewijskracht.

Eventuele getekende inrichtingselementen, die niet met name in deze brochure zijn genoemd, behoren niet tot de leveringen. Bij tegenstrijdigheden tussen de "artist impressie" en de inhoud van de technische omschrijving en/of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving bindend. De inrichting van het openbare gebied, zoals bomen, groenstroken, parkeervakken e.d. zoals op de artist impressie en situatietekening

geven een sfeerbeeld aan. De definitieve uitvoering kan afwijkingen vertonen.

De illustraties zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter perse gaan van deze documentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekeningen en kleurstelling hiervan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aan de op de verkooptekening ingeschreven maten en aan de in de brochure afgebeelde perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de op de verkooptekening aangegeven plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, overige voorzieningen en de plaats en afmeting van de radiatoren is indicatief. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient hieraan toegevoegd te worden: "of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de aannemer". De op de tekeningen aangegeven kopersopties behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

De situatietekening, waarop de woningen met hun bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen of enig andere openbare infrastructurele voorziening staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Onder andere omdat het mogelijk is dat de situatietekening op het moment van verkoop door procedures door de overheden nog niet tot in de details is uitgewerkt, moet in de praktijk worden vastgesteld dat er afwijkingen tot stand kunnen komen. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden. Derhalve kunt u geen rechten aan de situatietekening ontleen.

**BM van Houwelingen**  
Hardinxveld-Giessendam, juli 2019