

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE TUINEN VAN WITTOUCK
TE BERGEN OP ZOOM



DE TUINEN VAN
WITTOUCK

01.

PROJECT DE TUINEN VAN WITTOUCK TE BERGEN OP ZOOM

INHOUD

01. Project De Tuinen van Wittouck te Bergen op Zoom	02
02. Duurzaamheid	04
03. Woningborg Garantie	06
04. Ruimtebenamingen	08
05. Materialen en eisen	09
06. Kleurenschema	20
07. Algemene informatie	21
08. Aankoopprocedure	23
09. Individuele aanpassingen	27
10. Disclaimer	30



De woningtypes en bouwnummers

Het project De Tuinen van Wittouck te Bergen op Zoom is onder te verdelen in de hieronder beschreven woningtypes en bouwnummers. Deze technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Woning	Type	Bouwnummers
Vrijstaande woning	C	26
Twee-onder-één-kapwoning	A	27, 29, 31, 34
Twee-onder-één-kapwoning	B	28, 30, 32, 33
Vrijstaande woning	D	35

Betrokken partijen

Rol binnen het project	Naam bedrijf
Ontwikkelaar	BM Ontwikkeling B.V. uit Hardinxveld-Giessendam
Aannemer	BM Wonen BV uit Hardinxveld-Giessendam
Architect	Schaap en Sturm Architecten uit Roosendaal

Overzicht definities

"Het project"	= De te bouwen woningen en/of appartementen
"De woning"	= De grondgebonden woning of het appartement
"De woningen"	= Alle grondgebonden woningen of de appartementen
"Het gebouw"	= Het appartementencomplex
"CAI"	= Centrale Antenne Inrichting, ook wel COAX

Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

Technische omschrijving

Voorliggende technische omschrijving is een onderdeel van de kopers contractstukken van De Tuinen van Wittouck te Bergen op Zoom, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt en behoort bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. BM van Houwelingen streeft ernaar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Datum

25 juni 2022

DUURZAAMHEID

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 De Tuinen van Wittouck te Bergen op Zoom de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
• Vloer begane grond: • Gevels: • Plat dak:	$\geq R_c 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}^*$	De R_c -waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa 400 mm	Zeer goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (woning):	HR++	Dubbele beglazing
U-waarde gevelkozijnen:	U-waarde $\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatureenheid).
U-waarde voordeur:	U-waarde $\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$	
Warmtepomp:	Luchtwater warmtepomp met een buitenunit.	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming).
Verwarming verblijfsruimten	Vloerverwarming als hoofdverwarming.	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische (design)radiator	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer, aangevuld met ruimteregelingen in de slaapkamers.	De thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
PV-panelen:		Een zonnepaneel, ook wel Photo Voltaïsch (PV) paneel genoemd, zet zonne-energie om in elektriciteit. Aantal conform BENG-berekening.
Mechanische ventilatie:	Mechanische afvoer en mechanische toevoer met warmteterugwinning.	De toevoer van verse lucht is met inblaasventielen in de woonkamer, slaapkamers en overige verblijfsruimten. De afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.



Energie Prestatie Norm & BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm. Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria: de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie. Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht u uw woning ooit willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.

Binnen dit project worden de woningen zelfs "ENG" gebouwd, of wel EnergieNeutraal Gebouw.

Dit betekent dat als aanvulling op de BENG-normen, de benodigde gebouwgebonden energie 100% zelfstandig duurzaam opgewekt wordt.

WONINGBORG GARANTIE

DE ZEKERHEID DAT UW WONING GOED WORDT AFGEBOUWD

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van Woningborg 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 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

Om kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft BM van Houwelingen zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het tekenen van de overeenkomst en na het vervallen van de opschortende voorwaarden het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kunt u 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 u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

- gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat uw 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/of 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:

Het Woningborgcertificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendoms-overdracht!

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.

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden. Gedurende deze 3 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, bij ons melden.



04.

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 kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluit	Spreek
Badruimte	Badkamer
Bergruimte	De berging in de tuin
Buitenruimte	De voor- en achtertuin van de woningen en de eventuele zijtuin(en) van de woningen.
Meterruimte	Meterkast
Opstelplaats installaties	Techniekruimte. Plaats waar de installatiecomponenten zijn gepositioneerd. Bijvoorbeeld de mechanische ventilatie unit (WTW), de warmtepomp (WP) en de verdeler van de vloerverwarming.
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken Woonkamer Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal / entree Overloop

Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit (een gedeelte van) 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 2021 inclusief de bepalingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg;
- de voorschriften van de Nutsbedrijven;
- de Gemeentelijke- en de Modelbouwverordening;
- de eisen/voorschriften van de Brandweer;

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 ca. 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 2021.

Huisafval

Voor de inzameling van huisvuil wordt door de gemeente (Saver) per woning een 3-tal kliko's geleverd.

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de koop- en 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 rioleringssysteem wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, beluchtungs-, ontstopings-, 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 woningen, van de erfgrans tot de voordeur van de woningen, zal worden uitgevoerd in een aaneengesloten rij staptégels van circa 40 x 60cm.

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

Op de erfgrans aan de voorzijde van de woningen wordt een stalen hekwerk met begroeiing als haag gerealiseerd. Zowel bij de zij-erfgransen van bouwnummer 26 en 35 als de erfgrans aan de achterzijde van alle woningen wordt een schanskorf met gaashekwerk en hederá gerealiseerd. De schanskorf wordt ter plaatse van de berging in de tuin hoog uitgevoerd, grenzend aan de wadi in het openbaar gebied. Op de erfscheidingen tussen de woningen onderling wordt geen erfafscheiding 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.

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 woningen zijn voorzien van een inspectieruimte, onder de begane grondvloer. Deze is (deels) bereikbaar door middel van een inspectieluik.

Betonwerk

De hierna genoemde onderdelen worden uitgevoerd in gewapend beton: de funderingsconstructies van de woning, de vloeren van de begane grond en de verdiepingen.

Vloeren

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

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 stalen ravelingen rondom sparingen kunnen in het plafond zichtbaar blijven.

Dekvloeren

De vloeren in alle ruimten van de woningen worden vlak afgewerkt met een zandcement dekvloer. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van uw vloerafwerking. Wij raden u aan advies te vragen aan de leverancier van uw vloerafwerking. De badkamer- en toiletvloer worden voorzien van tegelwerk.

Gevels

Het metselwerk van de woning wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestreken metselspecie, in de kleuren en uitvoering zoals de architect heeft bepaald. In het gevelmetselwerk worden, zoals aangegeven op tekening, onder de raamkozijnen betonnen raamdorpels aangebracht. Op diverse posities in de gevel worden aluminium gevelbanden 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 gevellateien toegepast en in de gevels dilataties toegepast.

De binnenspouwbladen van de gevels, de eventueel dragende binnenwanden en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een ankerloos bouwsysteem. De definitieve diktes van woningscheidende wanden en binnenspouwbladen 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.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit.

De cilindersloten van de entree-, tuin- en bergingsdeur zijn daar waar mogelijk gelijksluitend. Dat wil zeggen bedienbaar met één sleutel. Het totaal aantal sleutels wat u ontvangt wordt in een later stadium bekend.

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.

Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheids- of brandwerende beglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheids- of brandwerende beglazing een andere tint heeft dan het overige isolatieglas. Waar noodzakelijk wordt, conform de regelgeving, de beglazing uitgevoerd in zon- en geluidswerende beglazing.

Daken en dakbedekking

De dakvloeren worden uitgevoerd als een betonnen vloer volgens opgave van de constructeur. Op de platte daken van de woning wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een dakbedekking. Op de dakbedekking wordt een laag grind aangebracht. De dakranden van hoofddaken worden afgewerkt met een daktrim.

Een groot deel van het dak zal voorzien worden van installatiekanalen en pijpen, schoorstenen (t.b.v. de installaties) en PV-panelen. In het opgaand werk worden, daar waar nodig, slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

Het platte, niet geïsoleerde dak van de berging wordt uitgevoerd met een daarvoor geschikte niet nader afgewerkte watervaste spaanplaat op een houten balklaag. Het platte dak van

de berging wordt voorzien een enkellaags bitumen dakbedekking, rondom voorzien van een dakopstand en daktrim.

Regenwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoerleidingen aan de voor- en achterzijde van de woningen worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoerleidingen van de berging in de tuin worden uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoerleidingen worden bevestigd met bijpassende pijpbeugels aan de gevels.

De daken worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer / spuwer.

Indien het oppervlak minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van een afschot. De hemelwaterafvoer zal dan plaatsvinden middels een spuwer.

Metaalwerken

Nabij de entree deur van de woning wordt een huisnummerbordje aangebracht, uitvoering overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd lichte scheidingswanden, met een dikte van 7cm en/of 10cm, één en ander volgens de geldende NEN-normen.

De geluids-isolatie waarde van tussen twee in de woning gelegen verblijfsruimten zal tenminste -20dB zijn. Dit geldt echter niet voor binnenwanden waarin een deurkozijn is opgenomen.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen, geschikt voor opdek deuren, worden uitgevoerd in plaatstaal zonder bovenlicht. De deur van de meterkast wordt

voorzien van ventilatievoorzieningen conform de eisen van het nutsbedrijf.

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren in een standaard 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.

Op de binnendeuren worden de volgende sloten gemonteerd:

- Woonkamer: loopslot;
- Slaapkamers: loopslot;
- Badkamer: vrij- en bezetslot;
- Toilet: vrij- en bezetslot;
- Meterkast: kastslot;
- Techniekrimte: loopslot;

Trappen en hekken

De in de woning aanwezige trappen worden uitgevoerd als een open vuren houten trap. De in het zicht komende trapbomen en hekken worden wit afgelakt. Treden van de trappen worden standaard fabrieksmatig wit gegrond. Optioneel kunnen de trappen als gesloten trappen uitgevoerd worden.

Langs de trappen komen ronde transparant afgelakte houten leuning op de wanden, bevestigd met leuninghouders en benodigde traphekken met houten spijlen. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal.

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 eveneens kunststenen onderdorpels aangebracht in de kleur blauwgrijs.

De vensterbanken, daar waar op tekening aangegeven ter plaatse van de gevelkozijnen, worden uitgevoerd in Marmercomposiet hardsteen. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. De overstek zal echter maximaal circa 50mm bedragen.

Plafondafwerking

De plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast en de berging in de tuin, 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 wanden waarop het wand-tegelwerk wordt aangebracht. De wanden van de meterkast, berging in de tuin en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

“Behangklaar” wil zeggen dat de naden van de binnenspouwbladen en binnenwanden afgewerkt zijn en dat de wandelementen zelf mogelijk in het zicht blijven bij oplevering.

Na verwijdering van eventuele verontreinigingen zijn deze wanden direct geschikt 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 vlakke, geglazuurde wand- en vloertegels binnen het basispakket zijn te zien in de showroom. In het basispakket wordt er een vloertegel van 45x45cm toegepast, waarbij u keuze heeft uit 4 kleuren.

Als wandtegels wordt er standaard een tegel van 30x45cm toegepast in de kleur wit, mat of glanzend.

Het tegelwerk wordt in de toiletruimte aangebracht tot circa 1.500 mm hoogte. Boven het wandtegels ter plaatse van het toilet zal spuitwerk in de kleur wit worden aangebracht. De wanden van de badkamer worden betegeld tot onderzijde van het plafond. Het wandtegels in zowel toilet als badkamer wordt liggend verwerkt. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. De uitwendige hoeken van het tegelwerk in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen in de kleur wit. 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. Voor schilderwerk aan de buitenzijde zal verf op basis van alkydhars worden toegepast.

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 en de berging in de tuin worden niet nader afgewerkt.

Keuken

In uw woning wordt geen keuken geplaatst.

Uiteraard worden op de standaard plaats wel de benodigde aansluitingen/voorzieningen voor water, elektra, riolering en mechanische ventilatie aangebracht. Het leidingwerk, van water en riolering, wordt ter plaatse afgedopt conform de O- tekening (wordt later verstrekt). De keuken kan alleen na oplevering geplaatst worden.

De keuken krijgt afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

(N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.)

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 wasmachine;
- 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(n).

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 fabricaat Villeroy & Boch, type Subway 2.0 (of gelijkwaardig) en de kranen fabricaat Grohe, type Concreto (of gelijkwaardig).

In de toiletruimten:

- een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel;
- een wit porseleinen fontein met verchromde kraan, kunststof bekiersifon en muurbuis.

In de badkamer:

- een wit porseleinen wastafel met verchromde mengkraan, verchromde plugbekiersifon met

muurbuis en een spiegel van 60x60cm boven de wastafel;

- een douche met vlakke douchevloer, een draingoot voorzien van een RVS rooster, een verchromde waterbesparende thermostatische douchemengkraan en afneembare verstelbare handdouche met slang in combinatie met glijstang;

Gasinstallatie

In de woning wordt geen gasinstallatie aangebracht.

Verwarming en koeling

Een warmtepomp zorgt in uw huis voor de verwarming en het warme water. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd door een luchtbuitenunit en een warmtepomp. De buitenunit van de warmtepomp bevindt zich op het dak.

De woning is voorzien van vloerverwarming. Een dergelijk systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De installatie in de 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. 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 en bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22 graden Celsius
Keuken	22 graden Celsius
Hal / entree	18 graden Celsius
(Buiten) berging	Niet verwarmd
Toilet	18 graden Celsius
Slaapkamer(s)	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Overloop	18 graden Celsius
Zolder	18 graden Celsius

De regeling vindt plaats door middel van een thermostaat, geplaatst op circa 1.500 mm boven de vloer in de woonkamer. Deze thermostaat dient als hoofdthermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur. In de overige verblijfsruimten vindt een naregeling plaats.

Veranderingen in temperaturen gaan langzaam en de beste resultaten worden bereikt wanneer de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur staat en vloerafwerking met een lage warmteweerstand is gekozen. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen.

De warmtepompinstallatie is tevens geschikt gemaakt om mee te kunnen koelen. Het gaat daarbij om zogeheten "topkoeling" kan de ruimtetemperatuur enkele graden verlagen. Op deze wijze worden temperatuuroverschrijdingen in de woning voorkomen.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden met onderstaande waarden: de maximale warmteweerstand van de vloerafwerking (warmte geleidingscoëfficiënt λ) Tegels, parket, tapijt of laminaat is 0,09 W/m.K. 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 rondom legionella kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan. Vanuit de verdeler lopen er transportleidingen naar de ruimten, waardoor er mogelijk ook warme zones in het vloerveld kunnen ontstaan. Er wordt geen omkasting aangebracht voor de verdeler van de vloerverwarming.

In de technische ruimte(n) komen leidingen in het zicht.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van Woningborg.

Warmtapwater

De woning heeft een boiler ten behoeve van warmtapwater met een inhoud van 300 liter welke onderdeel is van de warmtepomp. De inhoud van de boiler is overeenkomstig de Bijlage A Nieuwbouw garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Met de inhoud van deze boiler 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 kunt u, bij een volle boiler van 300 liter, circa 48 minuten douchen met een gebruikelijke douchetemperatuur van 38 °C.

Bij een spaardouche met een verbruik van 6 liter per minuut is dat circa 80 minuten. Uit de boiler wordt echter ook warmwater getapt door de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder warmtapwater over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken een 3-in-1 kokend-waterkraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. In 70% van de nieuwbouw keukens wordt deze optie al gekozen.

Het warmtapwater wordt in de boiler door de luchtwaterwarmtepomp op temperatuur gehouden. De totale opwarmtijd van een lege boiler bedraagt circa 3 uur.

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien van 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. De posities hiervan zijn indicatief weergegeven op tekening.

De regeling ter plaatse van woningtype C:

Het ventilatiesysteem is voorzien van een automatische regeling. De regeling bestaat uit een CO²-sensor in de woonkamer. De CO²-sensor beschikt tevens over een bediening om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te kunnen zetten.

De regeling ter plaatse van woningtypes A, B en D:

Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd door 1 draadloze bediening. Deze bediening kan in de woonkamer of keuken en badkamer worden aangebracht en beschikken tevens over de mogelijkheid om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te kunnen 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 mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

Het ventilatiesysteem wordt gemonteerd in de technische ruimte. De leidingen in de technische ruimte worden in het zicht aangebracht. Op het dak worden per woning meerdere dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. de installaties.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs begrepen. De meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting (3x25 Ampère)¹.

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast. Met uitzondering van de meterkast, berging, ter plaatse van de opstelplaats van techniek zoals de warmtepomp en de mechanische ventilatie, maar ook bij de opstelplaats van de wasmachine waar opbouw materiaal wordt toegepast. 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, met uitzondering van het wandlichtpunt aansluiting in de badkamer. Deze wordt op circa 1.800 mm boven de vloer aangebracht. De aansluitingen in het toilet en de badkamer zullen conform de 0-tekeningen worden 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 inbouwreservoir van het toilet bevinden. Deze bevinden zich op circa 1.350 mm.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de verblijfsruimten op circa 300 mm boven de dekvloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. In alle overige ruimte worden wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.050 mm vanaf de dekvloer, tenzij anders staat vermeld. Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.200 mm, tenzij anders staat vermeld. De aansluitpunten in de keuken, zullen conform de 0-tekeningen van de keuken worden aangebracht.

1. Indien uit definitieve uitwerking van de elektrische installatie, mede in relatie tot koperskeuzes, blijkt dat de 3-fase aansluiting zwaarder uitgevoerd dient te worden als bijvoorbeeld een 3x35A aansluiting wordt u hier over geïnformeerd. Indien dit het geval is dient u er rekening mee te houden dat u als eindgebruiker meer vastrechtkosten zal moeten betalen dan bij een 3x25A aansluiting.

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.

De deurbel wordt op een hoogte van circa 1.050 mm aangebracht. De lichtpunten zijn niet voorzien van een armatuur.

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.

Telecommunicatie-installatie

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem en/of datanet worden bedrade aansluitpunten aangebracht vanuit de meterkast. Deze (loze) leiding(en) zijn op de tekening aangegeven.

De aanvraag voor een telefoon-/ internetverbinding en/of de aansluiting op een centraal antenne systeem moet door de koper zelf aangevraagd worden². De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon, internet en CAI zijn voor rekening van de koper.

Brandpreventie (NEN2555)

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen de wand of het plafond. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval.

2. U dient voldoende rekening te houden met het tijdige aanvragen van een telefoonverbinding via de gewenste provider 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.



KLEURENSCHEMA

Exterieur*	Kleur
Metselwerk (hoofdmassa) ***	Paars/bruin genuanceerd / Rood genuanceerd
Doorstrijkmortel	N.t.b.
Metselwerk onder dakrand	Zwart / bruin
Dakrandafdekker / gevelband (aluminium)	Grijs
Raamdorpels (prefab beton)	Naturel
Hemelwaterafvoer (zink & pvc)	Naturel
Kozijnen BNR.27, 28, 29, 30, 33, 34**	Wit
Ramen BNR.27, 28, 29, 30, 33, 34**	Wit
Voordeuren BNR.27, 28, 29, 30, 33, 34**	Grijs
Kozijnen BNR.26, 31, 32, 35**	Donkergrijs (onderhoudsklasse II)
Ramen BNR.26, 31, 32, 35**	Donkergrijs (onderhoudsklasse II)
Voordeuren BNR.26, 31, 32, 35**	Donkergrijs (onderhoudsklasse II)
Tuin-/achterdeur BNR.26, 31, 32, 35**	Grijs
Bergingsdeur BNR.26, 31, 32, 35**	Grijs
Hekwerk voorzijde woning (staal)	Gemoffeld, zwart / grijs
Afdekplaat (prefab beton)	Naturel
Schanskorf grenzend aan achtertuin	Samengesteld
Hekwerk daartussen / daarboven (staal)	Gemoffeld, donkergrijs
Berging in de tuin (hout)	Onbehandeld naturel

* kleuren onder voorbehoud, en afhankelijk van goedkeuring welstand.

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

*** gevelmetselwerk hoofdmassa wordt uitgevoerd als wildverband. Ter plaatse van diverse accentvlakken wordt het metselwerk in staand verband uitgevoerd.

Interieur	
Plafond spuitwerk	Wit
Binnenkozijnen en binnendeuren	Alpine wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	Busch Jaeger Balance, Alpine wit

ALGEMENE INFORMATIE

Het kopen van een woning is voor de meeste van ons geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de bouw van het gebouw aangevangen is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en Atv-dagen, en ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

Ook houdt BM van Houwelingen B.V. zich het recht voor per € 1.000,-- overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten. Het uitgangspunt is dat het benutten van extra werkbare werkdagen niet benodigd is. Echter indien blijkt dat dit, op basis van het gekozen meerwerk benodigd is, wordt u hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering, en zijn tevens voorzien van een aansluitmogelijkheid voor telefoon, centrale-antenne-aansluiting (CAI). De aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Het aanvragen van telefoon, internet en/of CAI-aansluitingen dient door de koper zelf te worden verzorgd. De basisvoorzieningen voor een aansluiting worden wel tot in de meterkast aangebracht. De aansluitkosten e.d. zijn voor rekening van de koper.

De aanvragen voor de levering van water en elektriciteit worden door de ondernemer tijdig ingediend bij het leverend energiebedrijf van zijn keuze, zodat de woningen bij oplevering al zijn aangesloten op deze nutsvoorzieningen. U dient zelf een leveringsovereenkomst van energie af te sluiten bij een energieleverancier naar eigen keuze, waarbij de overeenkomst ingaat vanaf het moment van oplevering. Op deze wijze heeft u gelijk beschikking over water en elektra.

De kosten van energieverbruik van water en elektra zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de verkoper. Meterstanden worden standaard opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. De kosten over vastrecht, milieutoeslagen, overige heffingen e.d. die niet onder dit contract vallen, zijn echter vanaf het moment van plaatsing van de meters geheel voor rekening van de koper.

Tekeningen

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, met uitzondering van datgene wat in deze technische omschrijving is aangegeven.

Gegevensverstrekking

Voor de realisatie van een bouwproject zijn vele specificaties, uitvoerings- en productietekeningen en -berekeningen nodig. Deze gegevens zijn uitsluitend bestemd voor deze doeleinden en zullen niet verspreid en/of gedeeld worden met kopers.

Maatvoering

Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Als de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

Situatieschets

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de

oplevering aan u bekend gemaakt. Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

Openbaar gebied, bestratingen

De getekende openbare voorzieningen en inrichting van het openbare gebied, watergangen en groenstroken, bestratingen en verlichtingen, zoals in de brochure illustratief weergegeven, worden voor zover van toepassing geheel uitgevoerd volgens de richtlijnen en onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Aan wijzigingen en afwijkingen ten opzichte van de getekende inrichtingen kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening geeft daarom een impressie van deze inrichting. Wijzigingen hierin worden voorbehouden.

De artist impression, waarin het ontwerp van de woningen en het openbaar gebied op een artistieke wijze is weergegeven, geeft een sfeerbeeld, een impressie van de werkelijkheid. Aan deze tekening(en) en impressies kunnen géén rechten worden ontleend.

AANKOOPPROCEDURE

Onderstaand geven wij u ter informatie een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en 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- en 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”. Dit 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)³;
- 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- en aannemingsovereenkomst;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- kadastraal recht voor de hypotheekakte;
- kosten voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing);
- 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- en aannemingsovereenkomst

Bij het tekenen van deze overeenkomsten 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 overeenkomsten door de koper en verkoper zijn

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

getekend ontvangt u hiervan een kopie. Bij iedere koop- en aannemingsovereenkomst behoort standaard een algemene toelichting alsmede de standaard algemene voorwaarden.

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

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 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 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- en 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- en 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 rentevasteperiode en de wijze waarop omgegaan wordt met arbeidsongeschiktheid- of overlijdensrisicoverzekering.

Bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen bij verschillende hypotheeken de maandelijkse lasten 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 hypotheeken te kijken.

Een financieel adviseur van de bank of onafhankelijke hypotheekadviseur adviseren

u 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 een huurwoning adviseren wij u de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Wij streven ernaar 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 de 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 enkele weken voor oplevering een zogenaamde “voorschouw” plaats waarbij de eventuele aanwezige onvolkomenheden kunnen worden vermeld en deze voor zover mogelijk voor de formele oplevering 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 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 gebouwgebonden 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 conform de ENG-normen, hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein.

Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woningen te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

INDIVIDUELE AANPASSINGEN

Koperskeuzelijst

Zoveel mensen zoveel wensen. Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij diverse extra mogelijkheden om uw woning uit te breiden of te wijzigen. BM van Houwelingen stelt een keuzelijst samen met algemene en specifieke opties voor de diverse woningtypes. Deze keuzelijst sluit aan op de basis indeling 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 en vervolgens tot aan de oplevering uw contactpersoon zal blijven. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een gesprek met de ko-persbegeleider. Dit gesprek wordt gevoerd bij BM van Houwelingen op kantoor, of indien gewenst digitaal.

Om uw wensen te kunnen honoreren moeten deze echter wel passen binnen een aantal “spelregels”. Zo zijn bijvoorbeeld aanpassingen welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, omgevingsvergunning, eisen waterschap en overige voorschriften niet mogelijk. Ook het esthetisch concept en de draagconstructie kunnen

niet worden gewijzigd. Individuele wensen kunt u kenbaar maken bij uw kopersbegeleider, houdt u er hierbij wel rekening mee dat individuele wensen enkel mogelijk zijn als deze gerelateerd zijn aan de reeds opgestelde keuzelijst.

Uw individuele wensen worden getoetst aan de technische haalbaarheid, als uw wensen mogelijk blijken ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen. Door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen.

Vóór de gestelde sluitingsdata, welke nader worden vastgesteld, dient u al uw wensen kenbaar gemaakt te hebben bij uw kopersbegeleider.

Van de gehonoreerde wensen, waarvoor u als koper opdracht verstrekt, wordt een overzicht gemaakt, al dan niet vergezeld van een aangepaste tekening, welke door u als koper als opdracht wordt ondertekend. De kosten van het meer- en minderwerk zullen volgens de gebruikelijke regeling van het Woningborg worden verrekend. De percentages die hiervoor gehanteerd worden zijn 25% bij opdracht en 75% voor oplevering. Bij een negatief bedrag door minderwerk, wordt dit verrekend met het laatste termijn.

Daarnaast wijzen wij u voor de goede orde nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, en ook normen en richtlijnen van Woningborg.

Garantie

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

- een evenredige koop- en 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, heeft 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 u nog regelen?

U ontvangt de sleutel, waar moet u op letten?

Vanaf het moment dat u uw handtekening zet, leeft u 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 uw leven! Voordat de oplevering plaatsvindt, is het noodzakelijk een aantal dingen goed te regelen:

- vanaf de opleverdatum dient u het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zult u zich hiervoor moeten verzekeren;
- vergeet niet uzelf in te schrijven in het Gemeentelijke Bevolkingsregister;
- een aantal voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie (zoals loze leidingen) zijn in de woning opgenomen, maar de aansluiting naar de woning dient u zelf te regelen bij de door u gewenste aanbieder. Zorg dat u er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;
- natuurlijk wilt u iedereen laten weten dat u naar uw nieuwe woning verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt uw post automatisch doorgestuurd naar uw nieuwe adres. U kunt dit regelen via het postkantoor of www.postnl.nl

Bijzonderheden

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel nietbouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar.



10.

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 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- en aannemingsovereenkomst door u zijn 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 technische omschrijving 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- en 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 naam en toenaam 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 ontlelen.



BM van Houwelingen

Hardinxveld-Giessendam, 25 juni 2022



tuinenvanwittouck.nl



Verkoop

BAAS | **MAKELAARS**
VERKOOP AANKOOP TAXATIE

☎ **0164 - 68 38 42**
info@baasmakelaars.nl

Ontwikkeling & realisatie

bm bm van
houwelingen

Ontwerp

schaap en sturm architecten