



9 Middenwoningen in Nijkerkerveen



VEENRIJK
NIJKERKERVEEN

*Van de groene velden
tot de lachende gezichten,
dit is echt mijn dorp!*





04	Wethouder Nijkerk
05	Nijkerkerveen en omgeving
06	De architect aan het woord
07	Vogelvluchten
10	Situatieoverzicht
12	Veenrijk, een pracht van een wijk
13	Typeoverzicht

Woningtype Touwslager

14	Artistimpression Blok 2
16	Gevelaanzichten
17	Kleur- en Materiaalstaat
18	Plattegrond Touwslager

Woningtype Kleermaker

20	Artistimpression Blok 9
21	Gevelaanzichten
22	Kleur- en Materiaalstaat
24	Plattegrond Kleermaker 1
26	Plattegrond Kleermaker 2
28	Duurzaamheid
31	KoopStart
38	Technische omschrijving
46	Erfafscheidingen
47	Projectpartners



WE ONTWIKKELEN EEN **RUIM OPGEZETTE, GROENE EN DUURZAME** LEEFOMGEVING DIE KLAAR IS VOOR DE **TOEKOMST**

BESTE BELANGSTELLEDE,

Met enthousiasme informeer ik u over de plannen voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen deelplan 3. Het gebied is aan het veranderen: er wordt hard gewerkt aan verschillende projecten die bijdragen aan een aantrekkelijke leefomgeving die klaar is voor de toekomst. Het belangrijkste is natuurlijk dat we woningen gaan bouwen! Van de Mheen en de gemeente Nijkerk zijn allebei eigenaar van de grond. Samen zorgen we voor ongeveer 350 nieuwe woningen. In deze brochure leest u over een deel van deze toekomstige woningen onder de naam Veenrijck.

Het gebied ligt in een unieke omgeving omringd door weilanden, woningen en bedrijven, maar ook dichtbij de dorpskern Nijkerkerveen. Door de realisatie van de nieuwbouwwoningen verkleurt het gebied naar wonen. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van de belangen van in- en omwonenden, bedrijven en toekomstige bewoners. De gemeente hecht er veel waarde aan om doorlopend in gesprek te blijven met de belanghebbenden.

De complexiteit van nieuwbouwwontwikkelingen neemt toe. Een goed waterbeheer en klimaatbestendigheid zijn belangrijke aandachtspunten. We hebben hier veel aandacht aan besteed en waardevolle input van omwonenden in meegenomen. Het doel is om een ruim opgezette, groene en duurzame leefomgeving te ontwikkelen. Waar zowel de huidige en nieuwe bewoners prettig kunnen wonen en leven.

Ik ben bijzonder trots op deze ontwikkeling in Nijkerkerveen, waarbij we aandacht hebben voor iedereen. Met een gemengd woningbouwprogramma van zowel grondgebonden woningen als beperkt gestapelde woningen willen we ervoor zorgen dat alle bewoners zich hier thuis gaan voelen.

Met vriendelijke groet,

Esther Heutink-Wenderich
Wethouder gemeente Nijkerk



Heeft u interesse in een woning in Nijkerkerveen? U heeft groot gelijk! Dit charmante dorp in de gemeente Nijkerk, Gelderland, heeft veel dynamiek op het gebied van wonen en bedrijvigheid. Nijkerkerveen staat bekend om zijn landelijke karakter, groene omgeving en hechte gemeenschap. Het biedt diverse voorzieningen, zoals basisscholen en lokale winkels, en is ideaal gelegen ten opzichte van belangrijke uitvalsroutes zoals de A28 en de A1. Voor natuurliefhebbers zijn er tal van wandel- en fietsmogelijkheden. De combinatie van rust, bereikbaarheid en recreatie maakt Nijkerkerveen een aantrekkelijke woonplek voor gezinnen en iedereen die houdt van een rustige levensstijl.



NIJKERKERVEEN GEWELDIG GROEN



Nijkerkerveen is een charmant dorp dat de perfecte combinatie biedt van rust en gemak. Gelegen in het prachtige Gelderland, omringd door uitgestrekte natuur, is het de ideale plek voor wie houdt van een landelijke levensstijl met moderne voorzieningen binnen handbereik.



WELKOM THUIS IN VEENRIJCK!

Welkom bij Veenrijck, een nieuwbouwproject dat zich kenmerkt door zijn harmonieuze integratie in de omgeving van Nijkerkerveen. Het project is verdeeld in twee delen: het noordelijke deel, waar dorps wonen centraal staat, en het zuidelijke deel, dat een landelijke woonervaring biedt.

NOORD: DORPS WONEN

In het noordelijke deel zijn twintig moderne eengezinswoningen gerealiseerd, gelegen nabij de dorpskern. De woningen zijn ontworpen in warm metselwerk en hebben een eigentijdse uitstraling met karakteristieke zadelkappen. Het ontwerp weerspiegelt de geschiedenis van Nijkerkerveen, met rechte lijnen die verwijzen naar de veenontginning en de slingerende vormen van het landschap. De woningen zijn een architectonische familie, waarbij elk huis unieke details heeft maar toch als geheel herkenbaar blijft. Centraal in dit deel ligt een grote waterpartij, die niet alleen esthetisch aantrekkelijk is, maar ook bijdraagt aan de natuurinclusiviteit van de wijk.

ZUID: LANDELIJK WONEN

Het zuidelijke deel van Veenrijck biedt een onderscheidend woonlandschap, waar de landelijke sfeer benadrukt wordt door een lagere bebouwingsdichtheid en

een verscheidenheid aan woningtypen. Hier zijn vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd, geïnspireerd door traditionele landelijke bouwstijlen, maar met een moderne twist. De grote kappen en natuurlijke materialen geven de woningen een stoere, eigentijdse uitstraling. De openheid van het landschap en de verbinding met de centrale waterpartij zorgen voor een aangename leefomgeving.

Bij Veenrijck komt moderne architectuur samen met de natuurlijke schoonheid van de omgeving, waardoor een unieke woonervaring ontstaat voor iedereen die hier zijn thuis vindt.

Het team van Schippers Architecten wenst u veel woonplezier!

Daniël Martina | Architect



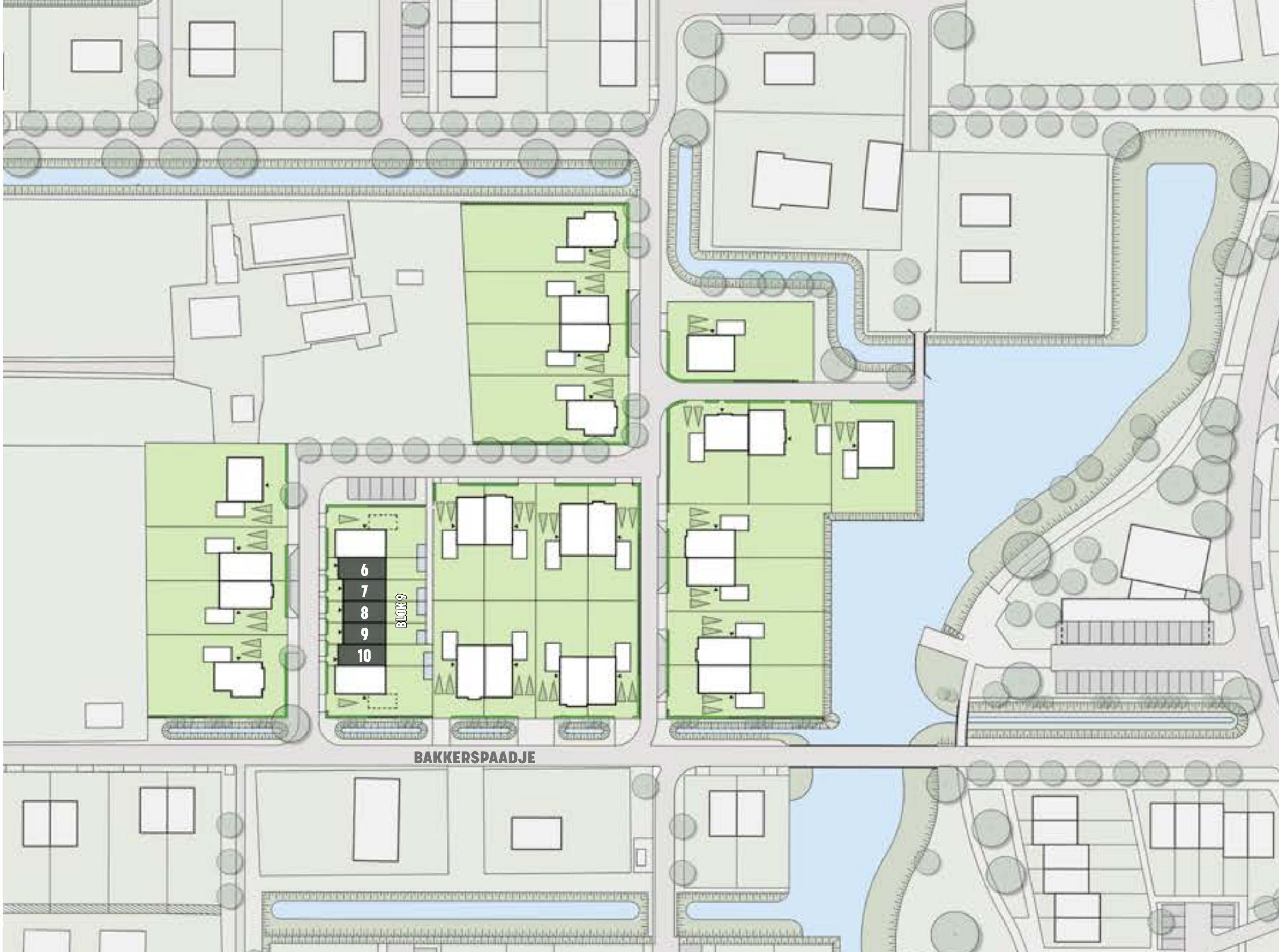
VEENRIJCK
VAN BOVEN



VOGELVLUCHT
ZUID



VOGELVLUCHT
NOORD



BLOK 9

6
7
8
9
10

BAKKERSPAADJE



VEENRIJK

NIJKERKERVEEN



BAKKERSPAADJE

BLOK 2
44
43
42
41



HIER BLIJFT HET LANDELIJKE GEVOEL AANWEZIG

Veenrijck is een ambitieus project waar een onderscheidend woonlandschap wordt gerealiseerd. De nieuwe uitbreiding vormt de rand van Nijkerkerveen. Dorp en landschap worden hier zoveel mogelijk verweven.

De middenwoningen types: Touwslager en Kleermaker zijn een opvallend voorbeeld van hedendaagse architectuur, waarin landelijke elementen harmonieus samenkomen. Ze zijn gebouwd in een genuanceerde steen, afgewerkt met een donkere pan, en beschikken over een strook zonnepanelen die strategisch op de zonkant zijn geplaatst.

Een bijzondere kenmerk voor type Kleermaker is de wijze waarop de kap een speelse beweging maakt door het omhoog tillen van de goot bij de middenwoningen, wat zorgt voor een dynamisch uiterlijk. En het toepassen van een houten gevelbekleding.

Type Touwslager combineert moderne architectuur met een knipoog naar het ambachtelijke verleden. Deze middenwoningen vallen op door zijn stijlvolle gevel met gedetailleerd reliëfmetselwerk.

De combinatie van moderniteit en landelijke charme maakt de types Touwslager en Kleermaker een aantrekkelijk woonoptie voor wie op zoek is naar comfort en stijl in een natuurlijke omgeving.



KOOPGARANT RIJWONINGEN



TOUWSLAGER

BLOK 2

Bouwnummers 41, 42, 43 & 44



KLEERMAKER

BLOK 9

Bouwnummers 6, 7, 8, 9 & 10







WONINGTYPE **TOUWSLAGER**

BLOK 2

Bouwnummers 41, 42, 43 & 44

Het betreft hier de middenwoningen



BLOK 2

VOORGEVEL



41 42 43 44

ACHTERGEVEL



44 43 42 41

GEVELAANZICHTEN & KLEUR- EN MATERIAALSTAAT TOUWSLAGER

BLOK 2

BOUWNUMMERS 41, 42, 43 & 44

BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
41, 42, 43 & 44	gevels	baksteen - waalformaat	bruin genuanceerd	599.H
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	
	raamdoorpels / spekbanden	beton	naturel	
	kozijnen	hardhout	kwarts-grijs	RAL7039
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	kwarts-grijs	RAL7039
	voordeur (bi. en bui.)	hardhout	kwarts-grijs	RAL7039
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	kwarts-grijs	RAL7039
	lateien en geveldraggers	staal, duplex verzinkt	naturel	
	overstekken / luifels	houtachtig (mdf)	steen-grijs	RAL7030
	hwa	PVC	naturel	
	dakbekleding - hellende daken	keramische dakpannen	grafietgrijs	
	dakbedekking - platte daken	wortelwerende bitumen / sedumdak		
	binnen schilderwerk (aftimmering houten buiten kozijnen)	hout	kwarts-grijs	RAL7039
	binnen schilderwerk	houten betimmeringen lepehoek/ koker	wit	RAL9010

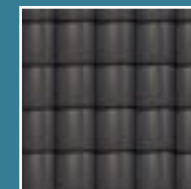


SITUATIE NOORD



GEVELS

baksteen-waalformaat
bruin genuanceerd
kleurcode 599.H



DAKBEKLEDING HELLENDE DAKEN

keramische
dakpannen
grafietgrijs
Nieuw Hollander



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

TOILET
OPTIONEEL

BAD
OPTIONEEL

WONINGTYPE TOUWSLAGER

BLOK 2
BOUWNUMMERS 41, 42, 43 & 44



SITUATIE NOORD

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

- Dubbele openslaande deuren woning
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster
- Toilet in badkamer



PERCEELOVERZICHT



TWEEDE VERDIEPING





WONINGTYPE **KLEERMAKER 1 & 2**

BLOK 9

Bouwnummers 6, 7, 8, 9 & 10

Het betreft hier de middenwoningen



*Tijdloos wonen met
een vooruitziende blik.*

BLOK 9

VOORGEVEL



6 7 8 9 10

ACHTERGEVEL



10 9 8 7 6

GEVELAANZICHTEN & KLEUR- EN MATERIAALSTAAT KLEERMAKER

BLOK 9

BOUWNUMMERS 6, 7, 8, 9 & 10

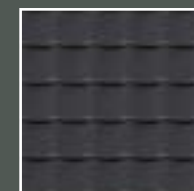
BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
41, 42, 43 & 44	gevels	baksteen - waalformaat	oranje genuanceerd	196.H
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	
	gevelbekleding	Fraké (hout)	voorvergrijsd	
	pergola/frame	fraké	naturel	
	raamdorpels / spekbanden	aluminium lekdoorpel	kwarts-grijs	RAL7039
	kozijnen	hardhout	kwarts-grijs	RAL7039
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	kwarts-grijs	RAL7039
	voor deur (bi. en bui.)	hardhout	kwarts-grijs	RAL7039
	kantel deur	staal, duplex verzinkt	kwarts-grijs	RAL7039
	lateien en gevel dragers	staal, duplex verzinkt	naturel	
	overstekken / luifels	houtachtig (mdf)	kwarts-grijs	RAL7039
	hwa	PVC	naturel	
	goten	zink	naturel	
	dakbekleding - hellende daken	keramische dakpannen	leikleur	
	dakbedekking - platte daken	wortelwerende bitumen / sedum dak		
	binnen schilderwerk (aftimmering houten buiten kozijnen)	hout	kwarts-grijs	RAL7039
	binnen schilderwerk	houten betimmeringen lepehoek/ koker	wit	RAL9010

SITUATIE ZUID



GEVELS

baksteen-waalformaat
oranje genuanceerd
kleurcode 196.H



DAKBEKLEDING HELLENDE DAKEN

keramische
dakpannen
leikleur
H10



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

WONINGTYPE KLEERMAKER 1

BLOK 9
BOUWNUMMERS 6 & 10*

*gespiegeld

SITUATIE ZUID



UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

- Dubbele openslaande deuren woning
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster
- Toilet in badkamer



PERCEELOVERZICHT



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

WONINGTYPE KLEERMAKER 2

BLOK 9
BOUWNUMMERS 7, 8 & 9

SITUATIE ZUID



UITBREIDINGSMOGLIJKHEDEN

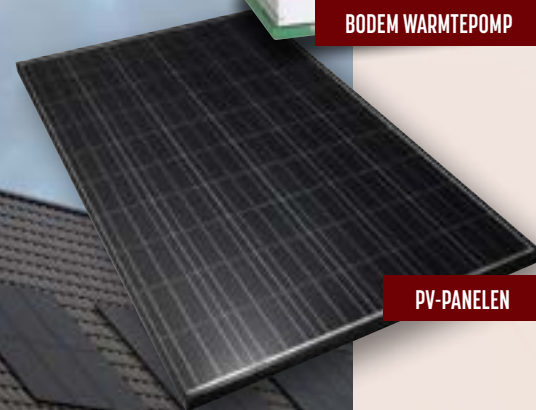
- Dubbele openslaande deuren woning
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster
- Toilet in badkamer



PERCEELOVERZICHT



BODEM WARMTEPOMP



PV-PANELEN

Foto bodem warmtepomp: tbo Dunderop / WPU 5C

EEN DUURZAME EN ENERGIEZUINIGE BASIS

Duurzaamheid speelt een steeds belangrijkere rol in onze samenleving. Veel mensen realiseren zich dat we zorgvuldig moeten omgaan met de aarde en dat ons gedrag invloed heeft op onze leefomgeving. Dit bewustzijn kan niet alleen leiden tot aanpassingen in consumptie en leefstijl, maar ook tot een duurzame visie op de gebouwde omgeving, zoals onze woningen. Plankenburg BV is zich hiervan bewust en zet zich in om de CO₂-voetafdruk van de woningbouw te beperken.

De woningen in het project Veenrijck zijn standaard energiezuinig ontworpen. Deze woningen voldoen aan de ENG-eisen, wat staat voor energieneutraal; ze zijn energiezuiniger dan de huidige wettelijke norm, die BENG-eisen (bijna energieneutraal) voorschrijft. Energiezuinig bouwen gebeurt onder andere door optimale isolatie en het beperken van luchtdoorlatendheid, wat naast duurzaamheid zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. Het slimme energieconcept bestaat onder meer uit vloerverwarming en een ventilatiesysteem dat op basis van aanwezigheid functioneert. Hieronder worden de duurzame en energiezuinige maatregelen toegelicht.

BOUWKUNDIGE SCHIL

De vloeren, gevels en daken van de woningen worden optimaal geïsoleerd. In de houten kozijnen wordt HR++-

glas geplaatst, waardoor de volledige 'bouwkundige schil' van de woning weinig warmte doorlaat. Door het beperken van luchtdoorlatendheid wordt tocht geminimaliseerd, waardoor een comfortabel binnenklimaat ontstaat. Zo biedt de woning een 'warme en comfortabele jas' voor de bewoners.

VERWARMING

De woningen worden verwarmd met een bodemwarmtepomp die voldoet aan ENG-eisen. Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping zorgt voor een gelijkmatige en comfortabele warmteafgifte. Op de tweede verdieping wordt een laagtemperatuurconvectoren geplaatst. In de badkamer biedt een elektrische designradiator extra comfort. Deze verwarmingsmethode is functioneel en kostenefficiënt.

WARM TAPWATER

De bodemwarmtepomp levert tevens warm tapwater voor de keuken en badkamer. Het systeem is uitgerust met een geïntegreerde boiler met een capaciteit van 200 liter, wat doorgaans voldoende voorraad biedt. Optioneel kan deze capaciteit tijdens de ruwbouw worden vergroot naar 270 liter.

VENTILATIESYSTEEM

De woningen zijn voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toevoer van verse lucht via inblaasventielen in de woonkamer en slaapkamers, en afvoer via ventielen in plafond en/of wanden. Omdat het systeem geen koude lucht rechtstreeks van buiten aanvoert, wordt warmteverlies beperkt en is een comfortabele binnenklimaat gegarandeerd.

PV-PANELEN

De gunstig op de zon georiënteerde dakvlakken worden benut voor PV-panelen. Het aantal panelen is afhankelijk van de bouwbesluitberekening en factoren als woningtype en zonoriëntatie. De opgewekte elektriciteit kan worden gebruikt voor de woninginstallaties, en bij een overschot kan deze in de zomer teruggeleverd worden aan het net, afhankelijk van het verbruik door de bewoners ten opzichte van de opgewekte energie.

Deze omschrijving benadrukt de duurzame en energie-efficiënte eigenschappen van het project Veenrijck, waarin comfort en milieubewust wonen centraal staan.



KOOPSTART

EEN WONING KOPEN VOOR EEN LAGERE PRIJS
(MET TIJDELIJKE AANBIEDINGSPLICHT)

Algemene informatie over het kopen en verkopen van een KoopStart-woning.
Het is belangrijk dat je goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de afrekening tot stand komen.



DE KOOPGARANTREGELING

Algemene informatie over het kopen en verkopen van een KoopStart-woning. Het is belangrijk dat je goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de afrekening tot stand komen.

KOOPSTART-REGELING

Er geldt een tijdelijke aanbiedingsplicht: Dit betekent dat wanneer je de woning wil verkopen, je deze eerst moet aanbieden aan de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je hebt gekocht. De aanbiedingsplicht geldt voor de eerste jaren na de overdracht. Deze periode is vastgelegd in de koopovereenkomst. Sinds 2014 worden er woningen met KoopStart verkocht door projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten. Zij hebben hiervoor een licentie afgesloten bij Stichting OpMaat. De KoopStart-regeling is goedgekeurd door de Nationale Hypotheek Garantie en de Belastingdienst.

DE KERNPUNTEN VAN KOOPSTART

KoopStart is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopStart koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KoopStart. Als je op termijn besluit de woning weer te verkopen, vindt er een afrekening plaats tussen jou en de aanbieder waarvan je destijds de woning hebt gekocht (de projectontwikkelaar, de woningcorporatie of de gemeente).

OP HOOFDLIJNEN WERKT KOOPSTART ALS VOLGT:

- ✂ Bij de aankoop van je woning betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde, doordat de aanbieder je een 'koperskorting' op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.
- ✂ Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daar bij horen.
- ✂ Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.
- ✂ Je bent vrij om de woning zelf door te verkopen.
- ✂ Er geldt voor een bepaalde periode een tijdelijke aanbiedingsplicht: wanneer je de woning wil verkopen moet je deze eerst aanbieden aan de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je hebt gekocht. Deze kan de woning dan terugkopen. Wil deze de woning niet terugkopen, dan kun je de woning zelf verkopen.
- ✂ Na afloop van de tijdelijke aanbiedingsplicht hoeft je de woning niet meer eerst te koop aan te bieden. Je kunt dan de woning direct zelf verkopen.
- ✂ Wanneer je de woning verkoopt, reken je een bedrag af met de aanbieder. Dit bedrag bestaat uit de eerder verkregen 'koperskorting' én een van tevoren afgesproken percentage van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling kan zowel een stijging als een daling van de marktwaarde van jouw woning zijn. De aanbieder deelt dus in geval van een waardestijging, maar ook bij een eventuele waardedaling. Heb je zelf verbeteringen in je woning aangebracht? Dan blijft het waarde-effect van deze verbeteringen buiten deze afrekening. Dit waarde-effect is dus helemaal voor jou.
- ✂ Tussentijds kun je ook met de aanbieder afrekenen. Dit kan zodra de periode van de tijdelijke aanbiedingsplicht is afgelopen. Nadat je hebt afgerekend, blijf je in de woning wonen en ben je volledig eigenaar. Het tussentijds afkopen is jouw keuze: de aanbieder kan je hiertoe niet verplichten.
- ✂ Als je de woning gaat verkopen betaal je de taxatiekosten of een deel daarvan. Dat hangt ervan af hoe de taxateur dan wordt aangewezen. De overige bijkomende kosten zijn voor degene aan wie jij doorverkoopt.
- ✂ Bij tussentijdse afrekening betaal je, net als bij doorverkoop, de taxatiekosten of een deel daarvan. Daarnaast betaal je de kosten van notaris en kadaster en 2% overdrachtsbelasting (behalve wanneer je gebruik maakt van de startersvrijstelling). Als er iets verandert aan de hypotheek zijn de eventuele kosten daarvan voor jou.

REKENVOORBEELDEN

VERGOEDING
BIJ DOOR-
VERKOOP

Hiernaast vind je drie rekenvoorbeelden over de berekening van de vergoeding bij doorverkoop¹, waarbij de prijsverlaging bij aankoop 30% bedraagt en ook het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling 30% is. Het is ook mogelijk dat het aandeel van de aanbieder 1,5 maal de koperskorting bedraagt, 45% dus in dit geval. Dan vallen de rekenvoorbeelden natuurlijk iets anders uit.

GEEN WAARDEONTWIKKELING

KoopStart-woning kopen

Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs		€ 210.000

KoopStart-woning verkopen

Gerealiseerde verkoopprijs		€ 310.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen		€ 300.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 300.000 - € 300.000	€ -

Vergoeding aan aanbieder

Oorspronkelijke koperskorting	€ 90.000	
Aandeel waardeontwikkeling voor aanbieder	30% x € -	€ -
Totaal af te rekenen met de aanbieder		€ 90.000

Jij houdt over bij verkoop:

€ 310.000 - € 90.000 € 220.000

WAARDESTIJGING 20%

KoopStart-woning kopen

Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs		€ 210.000

KoopStart-woning verkopen

Gerealiseerde verkoopprijs		€ 370.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen		€ 360.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 360.000 - € 300.000	€ 60.000

Vergoeding aan aanbieder

Oorspronkelijke koperskorting	€ 90.000	
Aandeel waardeontwikkeling voor aanbieder	30% x € 60.000	€ 18.000
Totaal af te rekenen met de aanbieder		€ 108.000

Jij houdt over bij verkoop:

€ 370.000 - € 108.000 € 262.000

WAARDEDALING 20%

KoopStart-woning kopen

Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs		€ 210.000

KoopStart-woning verkopen

Gerealiseerde verkoopprijs		€ 250.000
Af: getaxeerd waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Gerealiseerde verkoopprijs zonder waarde-effect verbeteringen		€ 240.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 240.000 - € 300.000	€ -60.000

Vergoeding aan aanbieder

Oorspronkelijke koperskorting	€ 90.000	
Aandeel waardeontwikkeling voor aanbieder	30% x € -60.000	€ -18.000
Totaal af te rekenen met de aanbieder		€ 72.000

Jij houdt over bij verkoop:

€ 250.000 - € 72.000 € 178.000

REKENVOORBEELDEN

VERGOEDING BIJ TERUG- KOOPPRIJS

Hiernaast vind je drie rekenvoorbeelden over de berekening van de terugkoop-prijs, waarbij de prijsverlaging bij aankoop 30% bedraagt en ook het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling 30% is. Jouw aandeel bedraagt dan 70%.

GEEN WAARDEONTWIKKELING

KoopStart-woning kopen

Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs		€ 210.000

KoopStart-woning terugverkopen		
Getaxeerde marktwaarde bij terugverkoop inclusief verbeteringen		€ 310.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugverkoop exclusief verbeteringen		€ 300.000
Waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 300.000 - € 300.000	€ -
Deel waardestijging voor jou	70% x € -	€ -

Terugkoopprijs: € 210.000 + € 10.000 + € - = € 220.000

WAARDESTIJGING 20%

KoopStart-woning kopen

Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs		€ 210.000

KoopStart-woning terugverkopen		
Getaxeerde marktwaarde bij terugverkoop inclusief verbeteringen		€ 370.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugverkoop exclusief verbeteringen		€ 360.000
Waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 360.000 - € 300.000	€ 60.000
Deel waardestijging voor jou	70% x € 60.000	€ 42.000

Terugkoopprijs:: € 210.000 + € 10.000 + € 42.000 = € 262.000

WAARDEDALING 20%

KoopStart-woning kopen

Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop		€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%	€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs		€ 210.000

KoopStart-woning terugverkopen		
Getaxeerde marktwaarde bij terugverkoop inclusief verbeteringen		€ 250.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugverkoop exclusief verbeteringen		€ 240.000
Waarde-effect verbeteringen		€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 240.000 - € 300.000	€ -60.000
Deel waardedaling voor jou	70% x € -60.000	€ -42.000

Terugkoopprijs:: € 210.000 + € 10.000 + € -42.000 = € 178.000

KOOPSTART **STAP** VOOR **STAP**

1. De aankoop van een KoopStart-woning

Wat is de koopprijs van een KoopStart-woning?
En hoe gaat de aankoop in zijn werk?

KOOPPRIJS

Je koopt de KoopStart-woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De prijsverlaging heet in de contracten die je sluit 'koperskorting'. Voordat de koopprijs van een KoopStart-woning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning in opdracht van de aanbieder. De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde min de verstrekte koperskorting. De aanbieder bepaalt de hoogte van de koperskorting. Deze is minimaal 10%.

KOOPVEREENKOMST

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat het aandeel is van de aanbieder in de ontwikkeling van de marktwaarde, op het moment dat jij de woning verkoopt of tussentijds afrekenet. Dan wordt ook de prijsverlaging die je bij de aankoop hebt gekregen verrekend. Hoe dit gaat, leggen we verderop uit.

Met de ondertekening van de koopovereenkomst verplicht jij je tot het kopen van de woning. Natuurlijk zijn de gebruikelijke ontbindende voorwaarden van toepassing. Dat betekent dat je een aantal weken de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan vervalt de overeenkomst alsnog.

FINANCIERING

KoopStart-woningen kun je kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Ook de rentevastperiode en het soort hypotheek kun je zelf bepalen. De hypotheekrente is gewoon fiscaal aftrekbaar. De hypotheek is wel aan een maximum gebonden. Je kunt de woning financieren met Nationale Hypo-

theek Garantie (NHG, zie ook www.nhg.nl). Op deze manier is jouw hypotheek gegarandeerd afgestemd op jouw persoonlijke situatie. Bovendien betaal je een lagere rente dan zonder NHG. Wanneer je onverhoopt en buiten jouw schuld om in financiële problemen komt, dan zoekt de NHG met jou naar een goede oplossing.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.) EN KOSTEN KOPER (K.K.)

Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt dan wordt de woning meestal 'vrij op naam' aangeboden. Dit betekent dat de aanbieder de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt: de btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.

Wanneer je een bestaande woning koopt, betaal je als koper meestal de 'kosten koper': de notaris-kosten voor de overdracht en 2% overdrachtsbelasting. Als je voor de 'startersvrijstelling' in aanmerking komt en daarop een beroep doet, betaal je geen overdrachtsbelasting.

De kosten van de financiering komen altijd voor jouw rekening. Het gaat dan onder andere om de advieskosten voor de hypotheek, de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie en de notaris-kosten voor de hypotheekakte. Bij een bestaande woning zijn de bijkomende kosten in totaal ongeveer 5% van de koopsom.

OVERDRACHT

Nadat jij de financiering hebt geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je tekent dan samen met de aanbieder de 'akte vestiging erfpacht'.

ERFPACHT

In de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is alles rondom KoopStart geregeld, zoals de taxatie bij tussentijdse afrekening en hoe de afrekening verloopt. Verder is vastgelegd dat je zonder af te rekenen de woning niet kunt verkopen. In de praktijk heeft de




erfpacht voor jou verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop jouw woning staat, wordt door de aanbieder uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) wordt afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de koopprijs. Je betaalt dus geen jaarlijkse of maandelijkse canon.

2. Terugkoop, doorverkoop of tussentijdse afrekening

Als jij eigenaar bent van een KoopStart-woning komt er een moment dat je de woning weer wilt verkopen. Voor een bepaalde periode geldt er een tijdelijke aanbiedingsplicht. De aanbieder heeft dan de mogelijkheid om de woning terug te kopen.

Je ontvangt dan een terugkoopprijs. Als de aanbieder de woning niet terug wil kopen, verkoop je de woning zelf. Zodra de periode van de tijdelijke aanbiedingsplicht is afgelopen, kun je de woning altijd zelf verkopen. Bij deze doorverkoop reken je af met de aanbieder. Ook wanneer je tussentijds het volledig eigendom van de woning wilt verwerven, reken je met de aanbieder af.

Er kunnen dus drie situaties zijn voor de afrekeningen. De gang van zaken verschilt. Daarom beschrijven we hierna deze drie situaties apart:

-  Terugkoop (paragraaf 3)
-  Tussentijdse afrekening (paragraaf 4)
-  Doorverkoop (paragraaf 5)

3. Terugkoop

De eerste jaren geldt er een tijdelijke aanbiedingsplicht. Wanneer je de woning dan wil verkopen, moet je de woning eerst te koop aanbieden aan de aanbieder: de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je hebt gekocht. Hoe lang deze periode is, kun je lezen in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht. Wanneer de aanbieder de woning wil terugkopen, wordt de woning eerst getaxeerd om de actuele marktwaarde van je woning vast te stellen. Ook stelt de taxateur het waarde-effect vast van de verbeteringen die je zelf hebt aangebracht. Je sluit daarna met aanbieder een 'terugkoopovereenkomst'. Hierin ligt voor beide partijen vast hoe de terugkoop verloopt en welke terugkoopprijs je ontvangt.

Tenslotte vindt bij de notaris de juridische levering en de betaling van de terugkoopprijs plaats. Daarna is de aanbieder weer eigenaar van de woning. Wanneer de aanbieder aangeeft de woning niet terug te kopen, verkoop je deze zelf.

AANWIJZING TAXATEUR EN KOSTEN

Aan het begin van de procedure vindt een taxatie plaats. Je kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de aanbieder, óf je wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die jouw woning taxeert mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Daarnaast moet de gekozen taxateur binnen een bepaalde afstand² van jouw woning gevestigd zijn. Kies je een taxateur uit het lijstje van de aanbieder, dan betaalt ieder de helft van de kosten. Wanneer je zelf een andere taxateur aanwijst dan betaal je zelf de taxatiekosten. Nadat jij de taxateur hebt aangewezen, geeft de aanbieder de taxatie-opdracht aan deze taxateur.

VERBETERINGEN

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. De taxateur bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. De waarde-toename als gevolg van de verbeteringen is 100% voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden op pagina 32/33.

GESCHILLENREGELING

Wanneer je het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kun je een beroep doen op de geschillenregeling. Dit geldt ook voor de aanbieder. De geschillenregeling houdt in dat zowel jij als de aanbieder een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs jouw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor beide partijen. Daarbij kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.

TERUGKOOPPRIJS

Wanneer je de woning terugverkoopt, ontvang je van de aanbieder een terugkoopprijs. Deze terugkoopprijs bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting, plus het volledige waarde-effect van de verbeteringen, plus of min een aandeel in de overige waardeontwikkeling van de woning³. Hoe deze waardedeling gaat, beschrijven we hierna. Op pagina 32/33 tref je rekenvoorbeelden aan van de berekening van de terugkoopprijs.

VERDELING WAARDEONTWIKKELING

Als onderdeel van de terugkoopprijs is jouw deel van de waardeontwikkeling meegenomen. Het gaat hierbij om waardestijging én om waardedaling. De rest van de waardeontwikkeling is voor de aanbieder. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting.

Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 30%.

Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 70%.

DE KOSTEN BIJ TERUGKOOP

Wanneer de aanbieder de woning terugkoopt, betaalt deze de kosten hiervan. Jij betaalt alleen (een deel van) de taxatiekosten, zoals hierboven is beschreven.

4. Tussentijdse afrekening

Nadat het tijdelijke terugkooprecht (zie paragraaf 3) voorbij is, heb je de mogelijkheid om tussentijds af te rekenen met de aanbieder. Wanneer je dit van plan bent, meld je dit bij de aanbieder. De woning wordt vervolgens getaxeerd om de actuele marktwaarde van je woning vast te stellen. Ook stelt de taxateur het waarde-effect vast van de verbeteringen die je hebt aangebracht. Je sluit daarna met aanbieder een 'omzettingsovereenkomst'. Hier ligt voor beide partijen vast hoe de afrekening verloopt en welke vergoeding je gaat betalen. Natuurlijk blijft het waarde-effect van de verbeteringen buiten deze afrekening: dit is helemaal voor jou. Bij de notaris vindt daarna de juridische levering en de afrekening plaats. Daarna ben je volledig eigenaar van de woning.

AANWIJZING TAXATEUR EN KOSTEN

Aan het begin van de procedure vindt er een taxatie plaats. Je kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de aanbieder, óf je wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die jouw woning taxeert, mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Daarnaast moet de gekozen taxateur binnen een bepaalde afstand⁴ van jouw woning gevestigd zijn. Kies je een taxateur uit het lijstje van de aanbieder, dan betaalt ieder de helft van de kosten. Wanneer je zelf een andere taxateur aanwijst dan betaal je zelf de taxatiekosten. Nadat jij de taxateur hebt aangewezen, geeft de aanbieder de taxatie-opdracht aan deze taxateur.

VERBETERINGEN

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. De taxateur bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. Dit waarde-effect blijft dan verder buiten de afrekening met de aanbieder. De waardetoename als gevolg van de verbeteringen is dus voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden op pagina 32/33.

GESCHILLENREGELING

Wanneer je het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kun je een beroep doen op de geschillenregeling. Dit geldt ook voor de aanbieder. De geschillenregeling houdt in dat zowel jij als de aanbieder een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs jouw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor beide partijen. Daarbij kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.

VERGOEDING

Wanneer je tussentijds afrekenet, betaal je een vergoeding⁵ via de notaris. De vergoeding bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of min een aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling van de woning⁶. Hoe deze waardedeling in zijn werk gaat, beschrijven we hierna. Op pagina 32/33 rekenvoorbeelden aan van de berekening van de vergoeding.

VERDELING WAARDEONTWIKKELING

Als onderdeel van de vergoeding ontvangt de aanbieder een gedeelte van de waardeontwikkeling. Het gaat hierbij om waardestijging én om waardedaling. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperkorting.

Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 30%.

Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 70%.

DE KOSTEN BIJ TUSSENTIJDSE AFREKENING

Je verkrijgt de volle eigendom van de woning via een akte bij de notaris. Jij betaalt dan de kosten van de notaris en het kadaster. Daarnaast betaal je (een deel van) de taxatiekosten, zoals hierboven is beschreven. Als er iets wijzigt aan je hypotheek, w zijn de kosten daarvan ook voor jou. Over de vergoeding aan de aanbieder betaal je 2% overdrachtsbelasting. Als je voor de

‘starters-vrijstelling’ in aanmerking komt en daarop een beroep doet, betaal je geen overdrachtsbelasting.

5. Doorverkoop

Zolang de tijdelijke aanbiedingsplicht van kracht is, heeft de aanbieder de mogelijkheid om de woning terug te kopen (zie paragraaf 3). Wanneer de aanbieder géén gebruik wil maken van het tijdelijke recht om de woning terug te kopen, kun je de woning zelf verkopen. Zodra de periode van de tijdelijke aanbiedingsplicht voorbij is, kun je de woning direct zelf doorverkopen. Wanneer je dit van plan bent, meld je dit bij de aanbieder.

Vóórdat de verkoop start, wordt de woning getaxeerd om de actuele marktwaarde vast te stellen. Dit is een indicatie van de waarde van jouw woning. Ook stelt de taxateur dan het waarde-effect vast van de verbeteringen die je hebt aangebracht. Je sluit daarna met aanbieder een ‘omzettingsovereenkomst’. Hiermee ligt voor beide partijen vast hoe de afrekening verder verloopt. Daarna ga je de woning verkopen. Wanneer je de woning verkocht hebt, meld je dit aan de aanbieder. Er wordt dan een vergoeding berekend. Deze vergoeding bestaat uit de bij aankoop verkregen ‘koperskorting’ én een deel van de ontwikkeling van de marktwaarde van de woning. De waardeontwikkeling is in dit geval het verschil tussen de verkoopprijs die je van de koper ontvangt en de oorspronkelijke marktwaarde. Natuurlijk wordt het waarde-effect van de door jouzelf aangebrachte verbeteringen in deze berekening afgetrokken van de verkoopprijs. De afrekening met de aanbieder en de juridische levering aan de nieuwe koper vinden plaats in één zitting bij de notaris. Je hebt dus geen overbruggingsfinanciering nodig.

AANWIJZING TAXATEUR EN KOSTEN

De procedure begint met een taxatie. Je kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de aanbieder, óf je wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die jouw woning taxeert mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Daarnaast moet de gekozen taxateur binnen een bepaalde afstand⁷ van jouw woning gevestigd zijn. Kies je een taxateur

uit het lijstje van de aanbieder, dan betaalt ieder de helft van de kosten. Wanneer je zelf een andere taxateur aanwijst dan betaal je zelf de taxatiekosten. Nadat jij de taxateur hebt aangewezen, geeft de aanbieder de taxatieopdracht aan deze taxateur.

GESCHILLENREGELING

Wanneer je het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kun je een beroep doen op de geschillenregeling. Dit geldt ook voor de aanbieder. De geschillenregeling houdt in dat zowel jij als de aanbieder een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs jouw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor beide partijen. Daarbij kan de waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.

VERBETERINGEN

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. De taxateur bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. Dit waarde-effect blijft dan verder buiten de afrekening met de aanbieder. De waardetoeename als gevolg van de verbeteringen is dus voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden op pagina 32/33.

VERGOEDING

Wanneer je de woning doorverkoopt, betaal je een vergoeding⁸ via de notaris. De vergoeding bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of min een aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling van de woning⁹. Hoe deze waardedeling in zijn werk gaat, beschrijven we hierna. Op pagina 32/33 tref je rekenvoorbeelden aan van de berekening van de vergoeding.

VERDELING WAARDEONTWIKKELING

Als onderdeel van de vergoeding deelt de aanbieder in de waardeontwikkeling. Het gaat hierbij om waardestijging én om waardedaling. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting.

Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 30%.

Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 70%.

HERTAXATIE BIJ DOORVERKOOP

De afrekening bij doorverkoop gebeurt aan de hand van de verkoopopbrengst, zoals hierboven is uitgelegd. Het is echter mogelijk dat de aanbieder vermoedt dat de verkoopopbrengst niet markt-conform is. De aanbieder kan dan een hertaxatie starten. De werkwijze is vrijwel gelijk aan die bij de geschillenregeling die hiervoor is beschreven. De uitkomst van de hertaxatie is bindend voor de berekening van de vergoeding.

DE KOSTEN BIJ DOORVERKOOP

Als je de woning doorverkoopt, zijn er meerdere juridische handelingen nodig, maar die vinden dan plaats in één zitting bij de notaris. Hierbij zijn kosten van de notaris en van het kadaster voor degene die van jou koopt. Deze koper betaalt ook de overdrachtsbelasting. Jij betaalt wel (een deel van) de taxatiekosten, zoals hierboven is beschreven.

- 1 De rekenvoorbeelden gaan over de afrekening bij doorverkoop. De berekening gaat hetzelfde bij tussentijdse afrekening. Lees dan 'Getaxeerde marktwaarde bij afrekening' i.p.v. 'Gerealiseerde verkoopprijs'.
- 2 Meestal geldt dat de te taxeren woning hemelsbreed maximaal 20 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur ligt. Als de woning in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam ligt is de afstand maximaal 10 kilometer. Ligt de woning in de provincies Groningen, Friesland of Zeeland, en/of op de Waddeneilanden, dan is de afstand maximaal 30 kilometer.
- 3 De exacte regels over de bepaling van de KoopStart-prijs (uitgifteprijs) en de terugkoopprijs zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en in de 'Regeling tijdelijke aanbiedingsplicht', die een bijlage is bij de koopovereenkomst en die is opgenomen in de akte vestiging erfpacht. Bovendien zijn in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht de percentages en bedragen opgenomen die gelden voor jouw woning. De prijsverlaging die je bij aankoop ontvangt, wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.
- 4 Projectontwikkelaar of gemeente kan kiezen uit beide methoden. Voor een woningcorporatie is alleen de tweede methode mogelijk. Voor woningcorporaties is de verhouding tussen het percentage van de koperskorting en de verdeling van de waarde-ontwikkeling namelijk vastgesteld door het de rijksoverheid.
- 5 Zie noot 3.
- 6 In de contracten tref je dit aan als 'vergoedingsbedrag'.
- 7 Zie noot 6.
- 8 In de contracten tref je dit aan als 'vergoedingsbedrag'.
- 9 De exacte regels over de bepaling van de KoopStart-prijs (uitgifteprijs) en de vergoeding bij doorverkoop zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Ook in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht zijn deze regels vermeld. Bovendien zijn daarin de percentages en bedragen opgenomen die gelden voor jouw woning. De prijsverlaging die je bij aankoop ontvangt, wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen en tracht de kwaliteit van nieuwbouwoopwoningen te verbeteren. Woningborg N.V. richt op zekerheid. Voordat een bouwonderneming deelnemer bij Woningborg kan worden, 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-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling.

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning gedurende de vastgestelde periode na oplevering. Voor bepaalde ernstige gebreken geldt een verlengde garantieperiode. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Dit houdt in dat, mocht de bouwonderneming niet in staat zijn of weigeren om herstelwerkzaamheden uit te voeren, Woningborg deze verantwoordelijkheid overneemt. Voor meer informatie, zie de Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, inclusief bijlage A.

Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn aangesloten, zijn verplicht om een model (koop/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd waar van de garantie is beperkt of die ervan uitgesloten zijn.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De opgenomen perspectief tekening in de verkoopbrochure geeft een Artist's impression weer. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dient enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. Daar waar op de tekening meubels of huishoudelijke apparaten staan getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling. Deze zullen niet worden geleverd.

Algemene opmerkingen

Wijzigingen tijdens de bouw voor individuele kopers kunnen worden uitgevoerd op basis van een meerwerklijst die door de aannemer wordt verstrekt. Afhankelijk van de voortgang van de bouw kunnen wijzigingen op een bepaald moment niet meer worden doorgevoerd.

Bouwkundige wijzigingen, zoals het aanbrengen van springen of het installeren van open haarden, worden voor oplevering van de woning niet gehonoreerd. Dergelijke aanpassingen kunnen een negatieve invloed hebben op de werking van de installaties in uw woning. Na oplevering zijn dergelijke wijzigingen volledig voor risico van de koper en mogen ze uitsluitend worden uitgevoerd met toestemming van de plaatselijke gemeente.

Deze verkoopbrochure is zorgvuldig en nauwkeurig samengesteld. Voorbehoud wordt gemaakt voor wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om af te wijken van de in deze verkoopbrochure vermelde gegevens, indien dit technisch of architectonisch noodzakelijk blijkt, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit. Dergelijke wijzigingen geven geen aanleiding tot verrekening.

De bijgevoegde technische verkooptekeningen hebben geen bewijskracht met betrekking tot erfafscheidingen, perceelgrootte, maten, etc. Geringe afwijkingen ten opzichte van de op de tekeningen aangegeven maatvoeringen geven eveneens geen reden tot verrekening.

Bouwbeschrijving

ALGEMEEN

De woningen worden aangesloten op het waterleiding- en elektriciteitsnet, alsmede op het gemeenteriool. De aansluitkosten zijn in de koopsom opgenomen. De leidingen en installaties worden aangebracht volgens de daarvoor geldende voorschriften door erkende installateurs.

De energiebedrijven kunnen op of nabij de erfafscheiding of gevel de benodigde kasten en/of traforuimtes plaatsen voor diensten

zoals het centraal antennesysteem, telefoon en elektriciteit. De aansluitkosten voor telefoon, CAI en glasvezel zijn niet inbegrepen in de koopsom.

De kleuren en materialen van de woningen zijn met zorg door de architect bepaald. Deze zijn verwerkt in de kleur- en materiaalstaat welke opgenomen is in deze verkoopbrochure.

De ontwikkelaar is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, denk daarbij aan extra leidingkokers etc., mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de bruikbaarheid van de woning. Dergelijke wijzigingen geven geen aanleiding tot verrekening.

De ontwikkelaar zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een erratum en deze opsturen naar de verkrijger.

PEILEN EN MATEN

Het peil (P=0) waaruit alle hoogte worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De hoogte van het peil wordt door de gemeente Nijkerk vastgesteld.

Ruwbouw

GRONDWERK

Voor de aanleg van funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerkzaamheden uitgevoerd. De bodemafluiting van de kruipruimte bestaat uit gebiedseigen grond. De tuinen worden opgeleverd op een hoogte van circa 150 mm onder peil en vrij van grove bouwresten. De tuinaanleg is voor rekening en verantwoordelijkheid van de koper.

BUITENRIOLERING

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem. Het vuilwater en hemelwater wordt separaat op het gemeenteriool aangesloten. Het systeem wordt belucht, is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt uitgevoerd in pvc.

FUNDERING

De woningen worden gefundeerd op mortelschroefpalen met een prefab betonnen balkenrooster. De constructie wordt in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

LIJM- EN METSELWERKEN

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenlijmelementen, met dikte en sterkteklasse conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De niet-dragende binnenwanden bestaan uit lichte scheidingswanden.

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als gemetselde bakstenen gevels, met uitzondering van eventuele gevelbetimmeringen. De definitieve keuze van voegtype en kleur wordt door de architect bepaald.

Onder de raamkozijnen worden betonnen raamdorpels op het metselwerk aangebracht. Waar aangegeven op de technische verkooptekeningen worden tevens betonnen spekbanden en diverse nestkasten in het metselwerk geïntegreerd. Voor deze nestkasten geldt een instandhoudingsverplichting.

In de spouw van de gevels wordt isolatiemateriaal aangebracht, zodat de totale gevelopbouw voldoet aan de uitgangspunten in de ENG-berekening. De aansluiting van de dakplaten op de muurplaten wordt volledig afgedicht om warmteverlies te minimaliseren.

VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeembetonvloer, conform de technische specificaties van de constructeur en de isolatiewaarden volgens de ENG-berekeningen.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren zonder aanvullende isolatie.

HOUTEN DAKELEMENTEN

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde houten dakelementen die voldoet aan de uitgangspunten in de ENG-berekening. Dit draagt bij aan een energiezuinige en comfortabele woning.

Onder de schuine dakvlakken bevinden zich constructieve knieschotten waaraan geen wijzigingen mogen worden aangebracht. De dakconstructie wordt onafgewerkt opgeleverd en ook niet afgeschilderd.

DAKBEDEKKING

De dakelementen worden voorzien van keramische dakpannen, zoals omschreven staat in de kleur- en materiaalstaat welke opgenomen is in deze verkoopbrochure.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Voor woningtype Kleermaker wordt aan de onderzijde van de pannendaken een zinken mastgoot aangebracht. Voor woningtype Touwslager geldt dat aan de onderzijde van de pannendaken een zinken bakgoot wordt geplaatst. De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in pvc. Het hemelwater van de platte daken van de prefab berging wordt eveneens afgevoerd via pvc hemelwaterafvoeren en is aangesloten op een gescheiden stelsel.

BUITENKOZIJNEN, BUITENDEUREN EN RAMEN

Alle buitenkozijnen en ramen zijn uitgevoerd in hardhout. Kozijnen tot vloerniveau krijgen een glasfiber onderdorpel en zijn voorzien van tochtstrippen. De naar binnendraaiende voordeur wordt eveneens uitgevoerd in hout, conform de gevelaanzichten. De overige buitendeuren zijn houten glasdeuren, zoals weergegeven op de technische verkooptekeningen en gevelbeelden.

De houten buitenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van beglazing aangeleverd op de bouwplaats. De buitendeuren van de woningen en prefab bergingen zijn voorzien van gelijksluitende cilindersloten, met alle benodigde hang- en sluitwerk die voldoen aan inbraakwerendheid en weerstandsklasse II. Er wordt geen certificaat aangevraagd of verstrekt.

BEGLAZING

De houten buitenkozijnen worden voorzien van blank meerbladig HR++-isolatieglas. In de loopdeur van de prefab berging wordt enkel bruto draadglas toegepast.

BUITENTIMMERWERK

De overstekken van de woningen worden met balkhout in vurenhout uitgevoerd. De overstekken en boeidelen worden afgewerkt met een watervast plaatmateriaal, zoals omschreven staat in de kleur- en materiaalstaat welke opgenomen is in deze verkoopbrochure.

GEVELBEKLEDING

Voor woningtype Kleermaker, die zijn voorzien van gevelbekleding, wordt gebruikgemaakt van voorvergrijsd Fraké, zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat in deze verkoopbrochure.

Afbouw

TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, samengesteld uit vurenhouten treden met stootborden, bomen en spillen.

De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping is een open vurenhouten trap, eveneens samengesteld uit vurenhouten treden, bomen en spillen.

Rond het trapgat op de 2^e verdieping wordt een standaard traphek geplaatst.

Beide trappen zijn voorzien van houten muurleuning met een doorsnede van 38 mm en afgetimmerde lepe hoeken waarin installatieonderdelen zijn opgenomen. Op de overloop van de 1e verdieping is daarnaast een afgetimmerde koker opgenomen.

DORPELS EN VENSTERBANKEN

Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels voorzien. De vensterbanken onder de kozijnen op de gemetselde borstweringen worden uitgevoerd in kunststeen, met een dikte van circa 20 mm, en zullen ongeveer 20 mm voorbij het binnenblad uitsteken.

BINNENKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

In de woningen worden de binnenkozijnen uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlichten. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

DEKVLOEREN

In de woningen worden zandcementdekvloeren aangebracht op de betonnen vloeren, met uitzondering van de gebieden achter de knieschotten. De dekvloer in de badkamer kan niet worden weggelaten. De dekvloer wordt uitgevoerd in vlakheidsklasse 4 zoals vastgelegd in NEN 2747:2001

De dekvloeren zijn niet voor alle vloerafwerkingen geschikt, met name bij pvc vloeren kan er scheurvorming ontstaan.

WAND & PLAFOND AFWERKING

De wanden worden behangklaar opgeleverd conform oppervlaktegroep 3 zoals vastgesteld in TBA-richtlijn 3.8, met uitzondering van de betegelde wanden, trapkast, meterkast en zolder. Het sausklaar maken van de wanden wordt niet als optie meerwerk aangeboden. De plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitwerk. Waarbij de V-naden tussen de betonnen vloerplaten zichtbaar blijven. Met uitzondering van de plafonds van de trapkast en meterkast.

BINNENTIMMERWERK

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. In de entree staat de meterkast, hierin worden meterborden aangebracht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. De vloerranden worden ter plaatse van de trapgaten afgewerkt met plaatmateriaal. Vloerplinten worden niet geleverd en gemonteerd. De houten buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met houten aftimmerlatten.







BINNENSCHILDERWERK

De houten trappen en traphekken worden fabrieksmatig behandeld met een grondlaag. De houten aftimmeringen aan de binnenzijde van de buitenkozijnen worden in de kleur van het kozijn afgeschilderd.

Installaties







BINNENRIOLERING

De binnenriolering, samengesteld uit pvc-buizen en bijbehorende hulpstukken, wordt bovendaks ontlucht en aangesloten op het gemeentelijke riool. Deze riolering is verbonden met de volgende toestellen:




-  Toilet en fonteintje in het toilet.
-  Wastafel, toilet, doucheputje in de badkamer.
-  Wasmachine positie volgens tekening.
-  Bodemwarmtepomp positie conform tekening.
-  Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt.
-  Bij de optie bad wordt de afvoer van de badcombinatie bovenkant dekvloer afgedopt opgeleverd.

WATERINSTALLATIE

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast tot de volgende tappunten;

-  Toilet en fonteintje in het toilet.
-  Afgedopte leiding voor de keukenmengkraan.
-  Wastafel, douche en toilet in de badkamer.
-  Aansluitpunt wasmachine.
-  Vulpunt ten behoeve van de bodemwarmtepomp.
-  Bij de optie bad wordt de leiding van de badcombinatie achter de wandtegel afgedopt opgeleverd.

De complete waterleiding wordt volgens de voorschriften van de Waterleidingsmaatschappij aangebracht. De warmwaterleiding wordt vanaf de bodemwarmtepomp aangesloten op;

-  De afgedopte leiding voor de keukenmengkraan.
-  De wastafel en douche in de badkamer.
-  Bij de optie bad wordt de leiding van de badcombinatie achter de wandtegel afgedopt opgeleverd.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof of koper.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De cv-installatie en de warmwatervoorziening wordt uitgevoerd door middel van een bodemwarmtepomp van voldoende capaciteit in combinatie met een boiler van 200 liter. De installatie wordt uitgevoerd als een laagtemperatuursysteem met op de begane grond en 1^e verdieping vloerverwarming en op de 2^e verdieping een laagtemperatuur hybride convectoren.

Met de cv-installatie in uw woning kan men verwarmen en koelen. Het koelen van uw woning houdt in dat de temperatuur in uw

woning ca. 5°C verlaagd kan worden ten opzichte van een woning die niet gekoeld wordt. Koeling is noodzakelijk om warmte terug in de bodem bron te voeren, zodat deze energie in de winter weer gebruik kan worden.

De cv-leidingen en vloerverwarmingsleidingen worden in de cementdekvloer aangebracht in de woonkamer, de keuken, slaapkamers en badkamer e.e.a. volgens berekening. De temperatuurregeling geschiedt door de aangebrachte thermostaten in de woonkamer, slaapkamers en zolder. Omschakeling van verwarmen naar koeling gebeurt automatisch, afhankelijk van de op dat moment gemeten buitentemperatuur. Vertraagd met 24 uur. De badkamer heeft geen thermostaatregeling, dit is het buffer van de warmtepomp en loopt altijd mee met het totale systeem. Als aanvulling wordt er in de badkamer een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De vloerverwarmingsverdelers zullen geplaatst worden onder de trap op de begane grond en op zolder. E.e.a. conform de technische verkooptekeningen.

De capaciteit van de installatie is berekend dat bij gelijktijdige verwarming de volgende temperaturen per vertrek kunnen worden bereikt:

Entree en overloop (verkeersruimte)	18°C
Woonkamer (verblijfsruimte)	22°C
Keuken (verblijfsruimte)	22°C
Slaapkamers (verblijfsruimte)	22°C
Badkamer (badruimte)	22°C
Toilet (toiletruimte)	18°C
Zolder (onbenoemde ruimte)	18°C

Laagtemperatuur systeem vloerverwarming is een traag systeem. Het is van belang de ruimten zoveel mogelijk op een constante temperatuur te houden voor een optimaal rendement van de warmtepomp.

De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking, parket of laminaat geschikt is. De vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand die lager is dan $R_c 0.09 (m^2.K)/W$, zodat de warmte goed aan de ruimte kan worden afgegeven.

Raadpleeg je vloerleverancier voor het juiste advies over de toe te passen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming.

VENTILATIE

De ventilatie wordt uitgevoerd als een gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW). Dit houdt in dat er in de gehele woning verse lucht wordt toegevoerd via diverse ventilatieventielen in het plafond.

De "vuile" lucht wordt afgevoerd door enkele ventilatieventielen in het plafond. De exacte plaatsbepaling van de toevoer- en afzuigventielen wordt door de installateur vastgesteld. Ter indicatie zijn de ventielen weergegeven op de technische verkooptekeningen.

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. De gehele elektrotechnische installatie voldoet aan de Model aansluitvoorwaarden voor elektrische energie van de Vereniging van Exploitanten van Elektriciteitsbedrijven.

In het algemeen wordt voor het elektramateriaal de volgende hoogte boven de vloer aangehouden:

Schakelaars en combinatie van schakelaars en wandcontactdozen	1050 mm + vloer
Wandcontactdozen woonkamer en slaapkamers	300 mm + vloer
Wandcontactdozen t.p.v. opstelplaats keuken	1200 mm + vloer
Koelkast	100 mm + vloer
Afzuigkap	2400 mm + vloer
Perilex aansluiting (2x220V)	600 mm + vloer
Overige	600 mm + vloer
Loze leiding boiler	600 mm + vloer
Thermostaten	1500 mm + vloer
CO ₂ sensor t.b.v. MV-installatie	1500 mm + vloer
Loze leidingen woonkamer/ slaapkamer 1	300 mm + vloer
Aansluitpunten buitenverlichting	2000 mm + vloer
Wandcontactdoos t.p.v. opstelplaats wasmachine	Wordt op het knieschot geplaatst
Wandcontactdozen t.b.v. installatie worden bepaald door de installateur.	

Daar waar, op de technische verkooptekening, aangegeven worden rookmelders geplaatst, conform de wettelijke normen. Deze worden aangesloten op de elektrotechnische installatie.

Zonnepanelen worden ook wel PV-panelen genoemd. Het zijn namelijk de foto-voltaïsche cellen in het paneel, die de zonne-energie opvangen en omzetten in elektriciteit. Een complete PV-installatie bestaat behalve uit de panelen ook uit omvormers en bedrading. De opgewekte stroom wordt aan het elektriciteitsnet geleverd of direct gebruikt.

De plaats en het aantal van de PV-panelen wordt uitgevoerd zoals aangegeven op de technische verkooptekening en zullen worden aangesloten op de elektrotechnische installatie.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie.

De plaats van de op de technische verkooptekening aangegeven aansluitpunten zijn informatief. De definitieve plaats kan enigszins afwijken. Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de technische ruimte en prefab berging. Deze worden als opbouw uitgevoerd.



Afwerking toilet, badkamer en keuken

KEUKENINRICHTING



Voor de keuken geldt dat er geen keuken dan wel stelpost in de koopsom is opgenomen. Wij zullen de meerwerkverzoeken om het installatiewerk in de keuken aan te passen afwijzen.

TEGELWERK

De standaard witte wandtegels zijn 150 x 150 mm worden gelijmd aangebracht. op de volgende wanden:

-  Toilet tot circa 1200 mm + vloer, daarboven behangklaar afgewerkt.
-  Badkamer tot onderkant plafond.

De standaard grijze vloertegels zijn 150 x 150 mm worden gelijmd aangebracht. Op de volgende vloeren:

-  Toilet.
-  Badkamer.

Alle inwendige hoeken en aansluitingen op de kozijnen worden afgekit. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel.

SANITAIR

Het op de technische verkooptekening aangegeven sanitair, merk Geberit, wordt geplaatst en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair omvat de volgende onderdelen:

Toilet

Keramisch vrijhangend wandtoilet, met inbouwreservoir en spoelonderbreking. Kunststof toiletzitting met deksel, wit. Fontein met toiletkraan, merk Grohe, chroom, muurbuis en chromen sifon.

Badkamer

Keramisch vrijhangend wandtoilet, met inbouwreservoir en spoelonderbreking. Kunststof toiletzitting met deksel, wit. Wastafel met wastafelkraan, merk Grohe, chroom, keramisch planchet, ronde spiegel, muurbuis en chromen sifon. Een putje in de douchehoek, opbouw thermostatische douchekraan, glijstang en handdouche.

Terreininrichting

BESTRATINGEN

Vanaf de openbare weg tot aan de voordeur wordt een pad gemaakt van grijze betontegels, afmeting 400 x 600 x 50 mm.

BERGING

De geprefabriceerde houten bergingen bij de woningen bestaande uit een prefab betonvloer, houten frame en horizontale verduurzamd rabatdelen. Het platte dak van de berging is opgebouwd uit een houten balklaag met underlayment beplating met daarop EPDM dakbedekking.

Overige

INSTANDHOUDINGSVERPLICHTINGEN

Vanuit de gemeente worden een aantal verplichtingen opgelegd welke voor u als koper/ eindgebruiker ook gelden. Het gaat bijvoorbeeld om de instandhoudingsverplichting van de parkeerplaatsen op eigen terrein en de hoge en lage hagen welke omschreven staan onder het hoofdstuk erfafscheidingen.

Oplevering

SCHOONMAAK EN OPLEVERING

Voor de oplevering worden het sanitair, de tegels en de beglazing gewassen. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Bedieningsvoorschriften worden gebundeld en in enkelvoud, tijdens oplevering overhandigd.

Oplevering aan de kopers vindt uitsluitend plaats nadat alle verschuldigde bedragen zijn voldaan.

Bij oplevering van de woning wordt het energielabel afgegeven.

KRIMPSCHEURTJES

Krimpscheurtjes kunnen optreden bij vloeren, wanden en aansluitingen tussen plafond en wand, evenals op naden van vloerelementen. Dit verschijnsel kan met name zichtbaar worden bij spuitwerk. Deze scheurtjes kunnen echter niet als een gebrek worden aangemerkt.

DE PRIJZEN

De koopsom is inclusief 21% btw. Indien de overdracht van de grond niet voor de genoemde datum kan plaatsvinden, moeten de kopers rente betalen. Hiervoor geldt de datum die genoemd is in de koop-/aannemingsovereenkomst. Nadat de toewijzing heeft plaatsgevonden, ontvangen de kopers nadere uitvoerige informatie van de makelaar, aan wie wij de juridische afwikkeling van dit bouwproject hebben uitbesteed.

DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Direct na de toewijzing wordt een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de individuele koper/koopster en de aannemer.

Hierin is de opschortende voorwaarde vermeld dat binnen 9 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de verkrijger, de vereiste bouwvergunning is verleend en onherroepelijk is verklaard en dat er dus geen bezwaar meer kan worden gemaakt.

De kooprijzen zijn gebaseerd op de collectieve aanbesteding van het gehele bouwproject. Hierbij verplicht de aannemer zich alle woningen volgens een zeer strak bouwschema te bouwen overeen-

komstig de in deze brochure opgenomen bouwtechnische omschrijving.

DE BETALING

Voor zover kopers een hypothecaire financiering moeten aangaan, dienen zij zich ervan te overtuigen, dat de financierende instelling (bank, spaarbank, hypotheekbank, verzekeringsmaatschappij, etc.) bereid is om bouwtermijnen uit te betalen op grond van de digitaal te sturen nota's en volgens het schema opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

De bouwtermijnen moeten door de koper/koopster c.q. de financierende instelling, binnen 14 dagen na factuurdatum worden betaald.

Houdt u er, indien u tot koop overgaat, bij de bepaling van het te financieren bedrag, rekening mee dat de financierende instelling u tijdens de bouw rente in rekening brengt over de successievelijk opgenomen bouwtermijnen.

Deze kosten komen dus boven uw reeds bestaande woonlasten, maar zijn fiscaal aftrekbaar.

VERZEKERINGEN

Tot aan de oplevering is door de aannemer voor het gehele plan een C.A.R.-verzekering (Construction All Risk) afgesloten. Vanaf de datum van oplevering dient de koper zelf voor een passende verzekering zorg te dragen.

TEKENINGEN

In deze documentatie zijn tekeningen, van de plattegronden, de gevelaanzichten en de doorsneden van de te bouwen woningen opgenomen. Op de situatietekening zijn bouwnummers aangegeven. Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot straatnamen en huisnummers zullen tijdig voor de oplevering door de gemeente worden vastgesteld.

De kavelgrenzen worden bij de oplevering in het werk voorlopig aangegeven. De definitieve grenzen worden door het kadaster bepaald. De situatietekening heeft dus geen bewijskracht ten aanzien van vorm en/of grootte van het perceel. Onder- of bovenmaat leidt niet tot enige verrekening.

VRIJ OP NAAM

De koopsommen van onze woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen.

- a. grondkosten
- b. bouwkosten
- c. architectenhonorarium
- d. notarishonorarium inzake transportakte
- e. gemeenteleges
- f. btw (thans 21%)
- g. kadastrale uitmeting
- h. bouwvergunning
- i. definitieve aansluitkosten water, riool en elektra aansluiting (3 x 25A).
- j. makelaarscourtage.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten die niet in de koop-/aaneemsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- a. kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.)
- b. bouwrente, rente over de vervallen bouwtermijnen en over de grondkosten
- c. kosten voor het aanvragen van een Nationale Hypotheekgarantie
- d. notariskosten voor een hypotheekakte
- e. de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- f. de vooruit verschuldigde premie overlijdensrisicoverzekering.
- g. de kosten van de aansluiting op het centraal antennesysteem.
- h. de kosten van de aansluiting op het telefoonsysteem.

Hoevelaken, november 2024

Plankenburg BV

VRIJWARING EN AANSPRAKELIJKHEID

De uitgever van deze brochure, in geprinte of elektronisch vorm, is niet aansprakelijk voor verandering / verminkingen in de geprinte of de elektronisch tekst dan wel tekeningen. Wij zijn evenmin aansprakelijk voor de veranderingen / verminkingen in de tekst indien derden tot printen overgaan dan wel de elektronisch tekst door kopiëren. Een set originele gewaarmerkte exemplaren is op ons kantoor aanwezig. Bij verschil van mening over de tekst is deze set op afspraak in te zien.



Er valt genoeg te beleven in de keuken.
Voor kleine keukenprinsessen en bedreven
chef-koks. Voor haastige zakenmensen en
relaxte senioren. Kortom, voor iedereen die
een plek zoekt om te genieten van het moment.

Zullen we zó eens naar uw huis kijken en
samen de ideale keuken bedenken? We hebben
duizend-en-één ideeën en vinden het leuk om
die met u te delen. Welkom in de showroom!



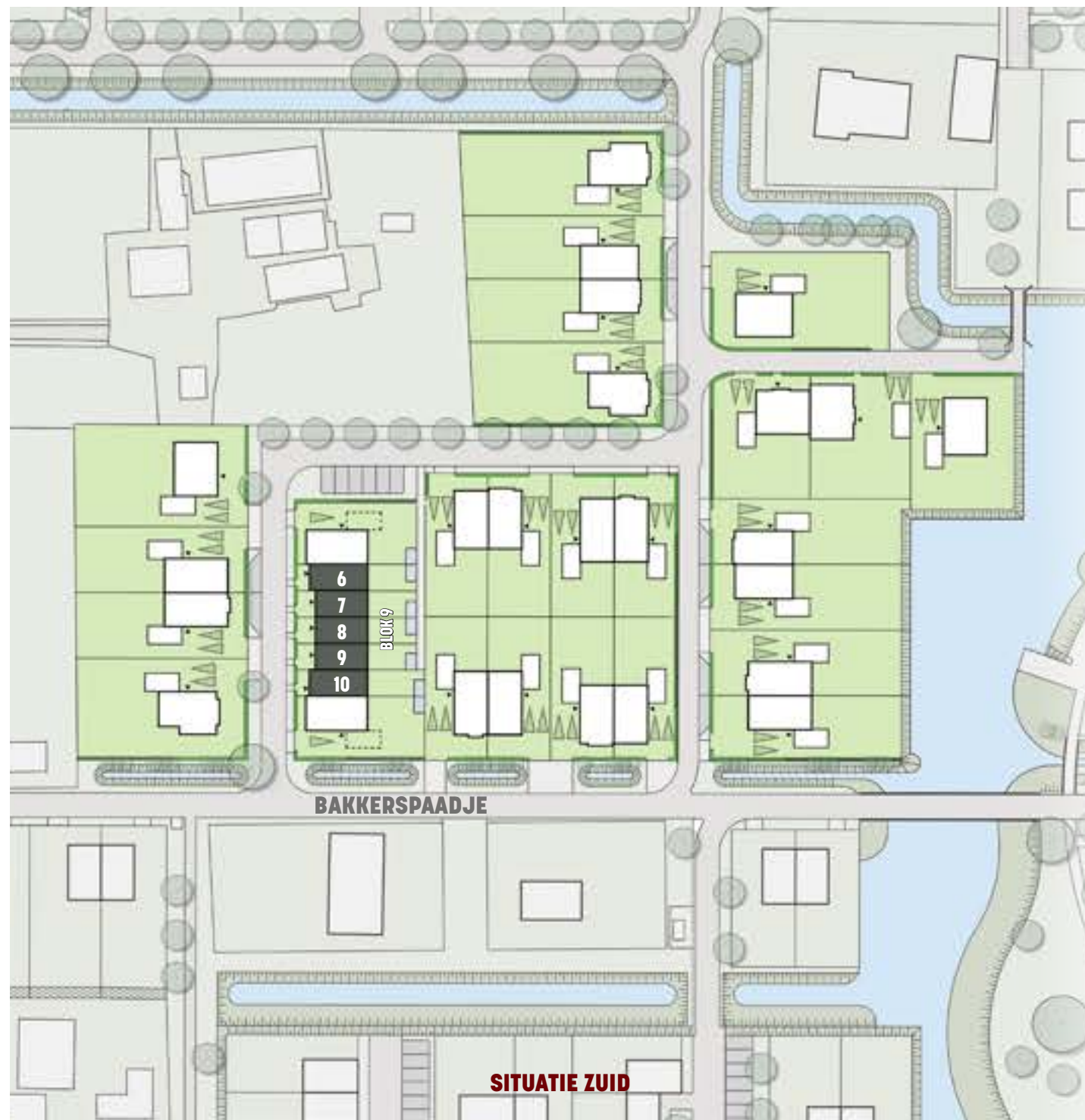
MARCONISTRAAT 8
3771 AM BARNEVELD
0342 - 412501
INFO@VANGINKELKEUKENS.NL
WWW.VANGINKELKEUKENS.NL

VRAAG ONS GRATIS INSPIRATIEMAGAZINE AAN OP VANGINKELKEUKENS.NL

DE KEUKEN WAARIN JE DAG **GOED** **BEGINT**







ERFAFSCHIEDINGEN

De perceelgrootte van de tuinen wordt bij de oplevering aangewezen. Daar waar op de situatietekening donkergroene erfafscheidings staan weergegeven, worden deze uitgevoerd als gashekworke met Hedera's.

Daar waar op de situatietekening lichtgroene erfafscheidings staan weergegeven, worden deze uitgevoerd als een lage beukenhaag. Zowel het gashekworke met Hedera's als de lage beukenhagen worden door de ontwikkelaar aangebracht, echter is er voor de koper een instandhoudingsverplichting.

De overige erfafscheidings dienen door de koper zelf geregeld te worden.



PROJECTPARTNERS



Postbus 220
3870 CE HOEVELAKEN
Tel. 033 253 4627



Kolkstraat 27
3861 AK Nijkerk
Tel. 14 033
nijkerk.eu



Westerdorpsstraat 68
3871 AZ Hoevelaken
Tel. 033 253 46 27
mheen-hoevelaken.nl



Javastraat 76
2585 AS Den Haag
Tel. 070 350 5751
schippers-bna.nl



Stadsring 165h
3817 BA Amersfoort
Tel. 033 4725 572
theovanleur.com



Da Vincilaan 15
6716 WC Ede
Tel. 0318 62 83 83
memorise.nl



033 246 06 01

Oranjestraat 4, Nijkerk



0342 474 000

Apeldoornsestraat 95, Voorthuizen

WWW.NIEUWBOUWNIJKERKERVEEN.NL