



**Heerlijk genieten van de rust en
een fantastische omgeving**




**De
Lanen
Oost**
BARNEVELD



Inhoudsopgave

Vogelvlucht	4
Voorwoord	5
Gemeente Barneveld en omgeving	6
Situatieoverzicht	8
De architecten aan het woord	10
Woningtype Wapensmid	
Artist impression blok 2, bouwnummers 34, 35, 36, 37 & 38	12
Gevelaanzichten blok 2	14
Kleur- en materiaalstaat blok 2	15
Plattegronden Wapensmid 1, bouwnummer 34	16
Plattegronden Wapensmid 2, bouwnummer 38	18
Plattegronden Wapensmid 3, bouwnummers 35, 36, 37	20
Woningtype Zwaardvechter	
Artist impression blok 50, bouwnummers 189, 190, 191, 192 & 193	22
Artist impression blok 51, bouwnummers 194, 195, 196, 197, 198 & 199	24
Gevelaanzichten blok 50 & 51	26
Kleur- en materiaalstaat blok 50 & 51	27
Plattegronden Zwaardvechter 1, bouwnummer 199	28
Plattegronden Zwaardvechter 2, bouwnummer 194	30
Plattegronden Zwaardvechter 3, bouwnummer 193	32
Plattegronden Zwaardvechter 4, bouwnummer 189	34
Plattegronden Zwaardvechter 5, bouwnummers 190 & 196	36
Plattegronden Zwaardvechter 6, bouwnummers 191 & 197	38
Plattegronden Zwaardvechter 7, bouwnummers 192, 195 & 198	40
Woningtype Boogschutter	
Artist impression blok 55, bouwnummers 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226 & 22	42
Gevelaanzichten blok 55	43
Kleur- en materiaalstaat blok 55	44
Plattegronden Boogschutter 1, bouwnummers 212, 219, 220 & 227	46
Plattegronden Boogschutter 2, bouwnummers 213, 214, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 225 & 226	48
KoopStart	52
Technische omschrijving	60
Erfafscheidingen	66
Projectpartners	71

**Heerlijk genieten
van de rust en een
fantastische omgeving**



**Wonen in
De Lanen-Oost**

Barneveld, het goed bewaarde geheim van de Veluwe, schittert als een dorp met stedelijke allure. Met de Veluwe als buur, het meest betoverende natuurgebied van Nederland, is het niet ongebruikelijk om plotseling edelherten en wilde zwijnen te zien rondwalen in de nabije omgeving. Tegelijkertijd rust de gemeente aan de rand van de Randstad, waardoor je in minder dan een uur in het hart van de grootste Nederlandse steden staat.

De bereikbaarheid van Barneveld is optimaal, zowel per trein als auto. Met maar liefst drie treinstations en directe aansluitingen op de A1 en A30 is de wereld altijd binnen


handbereik. Maar ook te voet, te paard of op de fiets kun je de omgeving moeiteloos verkennen, met talloze uitgestippelde routes die je langs betoverende plekken voeren.

In het gezellige hart van het dorp tref je een scala aan winkels, eetgelegenheden en het Schaffelaartheater, dat een rijk aanbod aan voorstellingen biedt. Ook herbergt dit gebied het Museum Nairac, waar kunst, erfgoed en design samenkomen in inspirerende verhalen.

Het is dan ook geen wonder dat de gemeente gestaag groeit. En toch is het karakteristieke dorpsgevoel met zijn agrarische tradities en levendige verenigingsleven intact gebleven.

En nu, verwelkomen we je graag in de nieuwbouwwijk De Lanen Oost, gelegen aan de rand van Barneveld.

De kracht van diversiteit is prominent in De Lanen Oost, zowel in woningtypes als architecturale stijlen. Van charmante rijwoningen tot ruime vrijstaande villa's, voor ieder wat wils. Deze veelzijdige aanpak smeedt een dynamische en bruisende gemeenschap waarin verschillende levensstijlen en gezinsbehoeften met respect worden behandeld.

Kortom, De Lanen Oost is een harmonieuze nieuwbouwwijk waar rustiek leven in de natuur naadloos samengaat met moderne gemakken en een florerende gemeenschap. Voor iedereen die streeft naar een goede balans tussen sereniteit en verbondenheid, tussen natuur en bereikbaarheid, is De Lanen Oost de ultieme bestemming. 



Gemeente Barneveld

Een prachtige omgeving

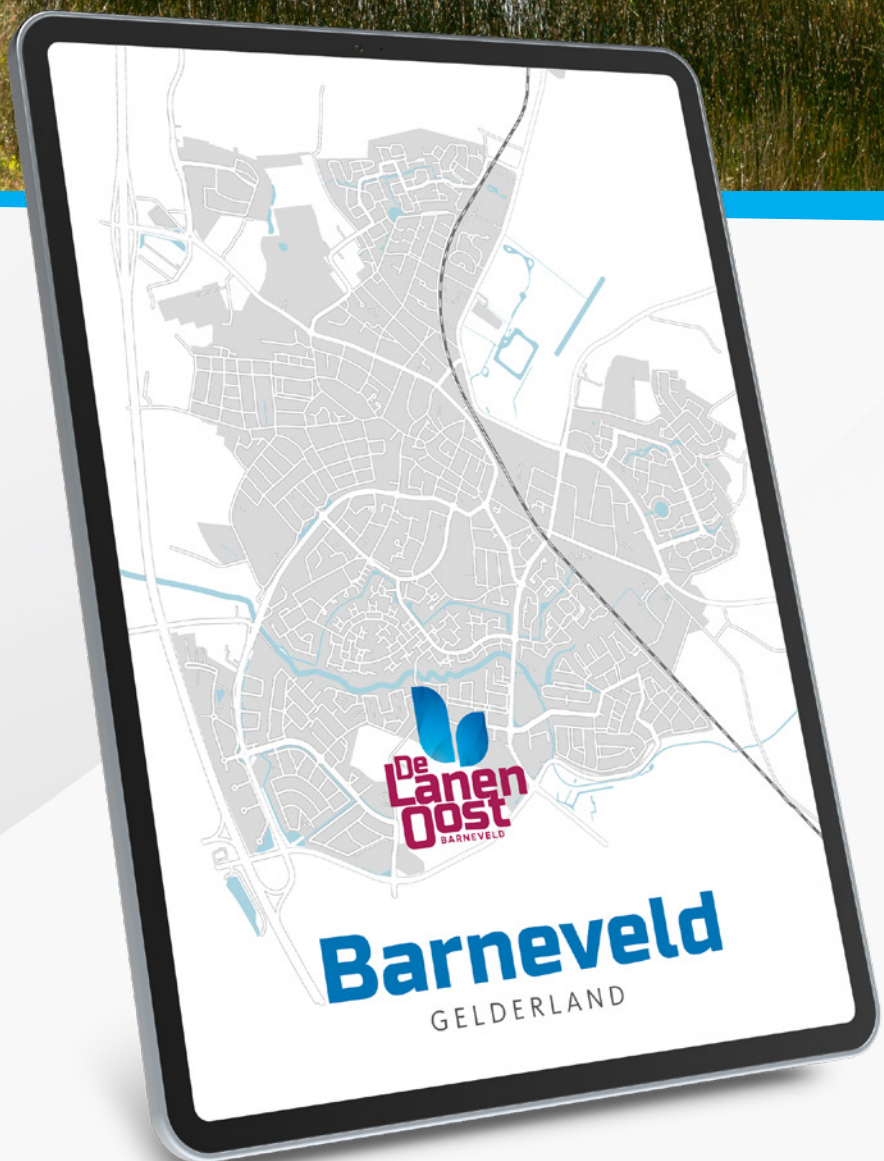
Barneveld groeit. En ondanks die groei is het Barneveld gelukt het gezellige dorpse karakter te behouden.

Barneveld ligt prachtig temidden van diverse bezienswaardigheden die wachten om ontdekt te worden. Op slechts een steenworp afstand vindt u het betoverende nationale park de Hoge Veluwe, een ware schat voor natuurliefhebbers met uitgestrekte bossen, levendige heidevelden en diverse fauna.

Maar ook de Utrechtse Heuvelrug biedt adembenemende landschappen voor wandelaars en fietsers, terwijl het Kröller-Müller Museum met zijn uitgebreide collectie Van Gogh-schilderijen een ware artistieke schatkamer is.

Ook historische plaatsen als Amersfoort, met zijn grachten, middeleeuwse straatjes en diverse musea, is binnen handbereik. Kortom, de regio rondom Barneveld biedt een rijke mix van natuurlijke schoonheid, geschiedenis en amusement, allemaal binnen een straal van zo kilometer. Hier is voor elk wat wils, of u nu op zoek bent naar avontuur, cultuur of ontspanning.

Barneveld is gewoon erg fijn thuis komen! 



**Barneveld
is gewoon
erg fijn
thuiskomen!**



Situatie overzicht

BURGEMEESTER LABREELAAN

Nieuwbouwproject De Lanen Oost in Barneveld ligt mooi! Langs uitvalswegen naar Lunteren, de Rijksweg A30 en de doorgaande weg richting Scherpenzeel, is het perfect bereikbaar. En ook nog eens op korte afstand van het dorpscentrum, de Intratuin en de Gamma, een school voor voortgezet onderwijs en diverse kerken. 🌿



▽ = parkeerplaats op eigen terrein (verplichting vanuit de gemeente)





SCHERPENZEELSEWEG



De architecten aan het woord

Als architect geef je vorm aan de dagelijkse woonomgeving van de toekomstige bewoners. De woonkwaliteit wordt bepaald door het huis waarin u onbelemmerd gaat leven, maar evengoed door de beleving van de directe omgeving; van uw eigen voordeur en tuin, de straat en de buurt waarin u gaat wonen. Met veel plezier heeft ons bureau een nieuw deel van deze prachtige wijk in Barneveld vormgegeven. In het project De Lanen Oost – een vriendelijke, groene wijk met een grote diversiteit aan woningtypes – gaat het ontwerpen van een mooi, comfortabel en praktisch huis en een prettige woonwijk hand in hand met de duurzaamheidseisen die de samenleving tegenwoordig eist bij nieuwbouw. Uw woning is klaar voor de toekomst!

De Lanen Oost vormt een nieuwe invulling aan de zuidzijde van De Burght, aansluitend aan de reeds gerealiseerde gedeelten. De nieuwe buurt opent zich richting het open landschap van de weilanden over de Scherpenzeelseweg. De wijk is zó ontworpen dat er veel ruimte is voor natuur, spelen en ontmoeten.

Eenheid in verscheidenheid

Bij het maken van de eerste schetsen had ik een buurt voor ogen die opgaat in het groene landschap van de beken en bomen, vriendelijk herkenbaar en van een dorpse schaal. Uitgangspunt voor het gevelontwerp vormde het vriendelijke dorpse idioom van de architectuurstijl 'Delftse School'. De woningen vormen een ensemble, een familie van woningen die weliswaar verschillend in type en volume zijn, maar wel sterk op elkaar lijken en met elkaar verbonden zijn; in de gekozen materialen, kleuren en detailleringen.

Tegelijkertijd zijn de individuele woningen goed herkenbaar en verschillend van elkaar. Het is deze 'eenheid in verscheidenheid' die de dorpse wijken juist zo geliefd maken.

De woningtypes zijn op een kleinschalige, dorpse wijze over de buurt verspreid, van hoek- en rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen in twee varianten, vrijstaande woningen tot woningen waarbij zich het volledige woonprogramma op de begane grond bevindt.

De Lanen Oost kenmerkt zich door het zorgvuldig ontworpen en ambachtelijk uitgevoerde metselwerk van handvorm baksteen. Mooie details en figuratieve patronen. De accenten in de vorm van topgevels zorgen voor een afwisselend straatbeeld.

Prettige woonomgeving

De mee-ontworpen groene erfafscheidingen zorgen voor een uniforme en prettige overgang van de openbare ruimte naar de entree van uw eigen woning. De variatie en individualiteit van de woningen binnen de sterke architectonische samenhang maken de buurt als geheel een prettige woonomgeving. Iedere woning een eigen identiteit. Met de diverse kopers-opties kunt u de woning verder voor u op maat vormgeven.

Met veel plezier hebben wij ons best gedaan woningen te ontwerpen die passen bij uw manier van leven, uw huis, uw thuis. Wij wensen u veel woongenot in uw nieuwe woning.

Bert Tretmans
Schipers Architecten BNA

Uw woning is klaar voor de toekomst!

Voor De Burgt Lanen Oost is er een dorps woonmilieu bedacht wat een sterke binding heeft met de traditie, het landschap en de wooncultuur van Barneveld.

Wonen is iets wat je thuis leert. Je krijgt het mee van je ouders. Elke streek heeft zijn eigen wooncultuur die past bij de mensen en bij de ecologie van de streek. Dit is niet een vast gegeven wat eeuwenlang hetzelfde blijft. Je leert ook van anderen, verschillende woonculturen mengen geleidelijk en er is technische vooruitgang. Toch hebben wij een gezamenlijk geheugen wat wij samen van het 'wonen' vinden. Een bijzondere manier van wonen is 'dorps wonen'. Hier vormen individuele woningen samen een gemeenschap. Privacy wordt gewaarborgd terwijl er een groot gevoel van verbondenheid is. Vooral kinderen delen de buurt en de wijk door samen buiten te spelen en laagdrempelig bij elkaar op bezoek te komen.

De Lanen Oost is een wijk met vriendelijke architectuur, vormgegeven met aandacht voor de beleving.

Er is zeer veel variatie in de woningtypen zodat er wat te kiezen valt voor verschillende woonwensen en verschillende budgetten.

De woningen zijn ontworpen in de architectuurstijl 'Delftse School', een sobere architectuurstijl uit de vorige eeuw. Hij dankt zijn naam aan een aantal architecten uit Delft waarvan Granpré Molière de bekendste was.

De Delftse School komt overal in Nederland voor. Naast woningen werden stadhuisen, provinciehuizen, scholen en kerken in die stijl gebouwd. De stijl is vooral traditioneel. Het zijn herkenbare huizen waarbij vooral het ambacht van de metselaar charme en detail toevoegen.

De woningen samen vormen gezellige straten met duidelijk onderscheid tussen openbaar gebied en privédomein. Hierbij wordt het openbaar groen in samenhang aangelegd.

Bij de rijwoningen is de Delftse-schoolstijl herkenbaar doordat op verschillende manieren de voordeur is gearticuleerd, bijzonder metselwerk onder de goten en de compositie van de straatgevels. De woningen zijn binnen een bouwblok verschillend vormgegeven maar het geheel heeft veel samenhang. Sommige woningen hebben een Frans balkon of een opvallend kader rond een raam, weer andere hebben een dwarskap.

Kortom, een fijne plek om te wonen en wellicht ook úw nieuwe thuis! Veel woongenot toegewenst.

Anoul Bouwman
Architectenbureau Visser en Bouwman





De rijwoningen nemen een opvallende plek in. Zij vormen samen de ruggengraat van het straatbeeld. Op een vanzelfsprekende wijze lijken de woningen in de situatie ingebed. De blokjes zijn als één geheel ontworpen. Maar ieder blokje lijkt net iets verschillend ten opzichte van de ander. Door de entrees van de eindwoningen om de hoek

te situeren oogt het aantal woningen minder dan in werkelijkheid gerealiseerd. De verfijnde elementen die zijn toegevoegd, zoals de grote dwarskap, de Franse balkons met het donkerkleurige hekwerk en de 'bloemkozijnen' met het warme houten timmerwerk in de gevel, geven deze woningen hun herkenbare karakter.

Woningtype

Wapensmid

13

De Lanen-Oost Barneveld

Bloknummer
Bouwnummer

2
34, 35, 36, 37 & 38



Gevelaanzichten

Bloknummer **2**
 Bouwnummer **34, 35, 36, 37 & 38**

Blok 2

Voorgevel



34 35 36 37 38

Achteregevel



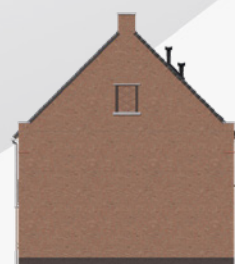
38 37 36 35 34

Zijgevel



34

Zijgevel



38

Kleur- & Materiaalstaat



Gevels plint

Baksteen
Waalformaat
Bruin genuanceerd
Kleurcode 411.N



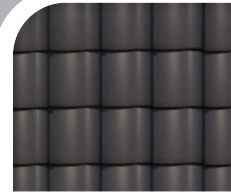
Gevels accent

Baksteen
Waalformaat
Rood
Kleurcode 735.N



Gevels

Baksteen
Waalformaat
Oranje-rose
Kleurcode 417.N



Dakbedekking

Keramische dakpannen
Leigrijs

Overzicht van alle materialen

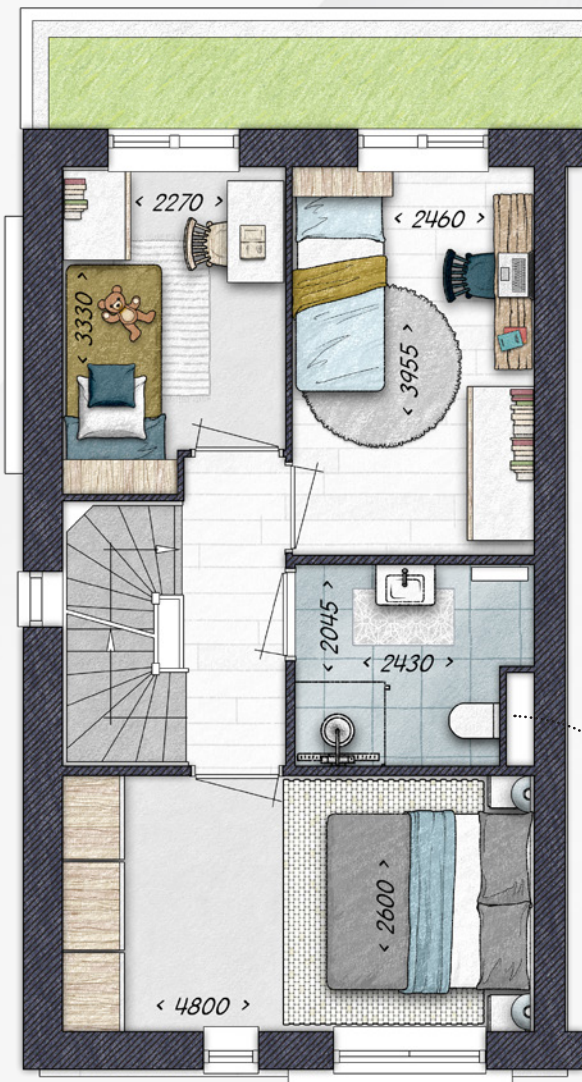
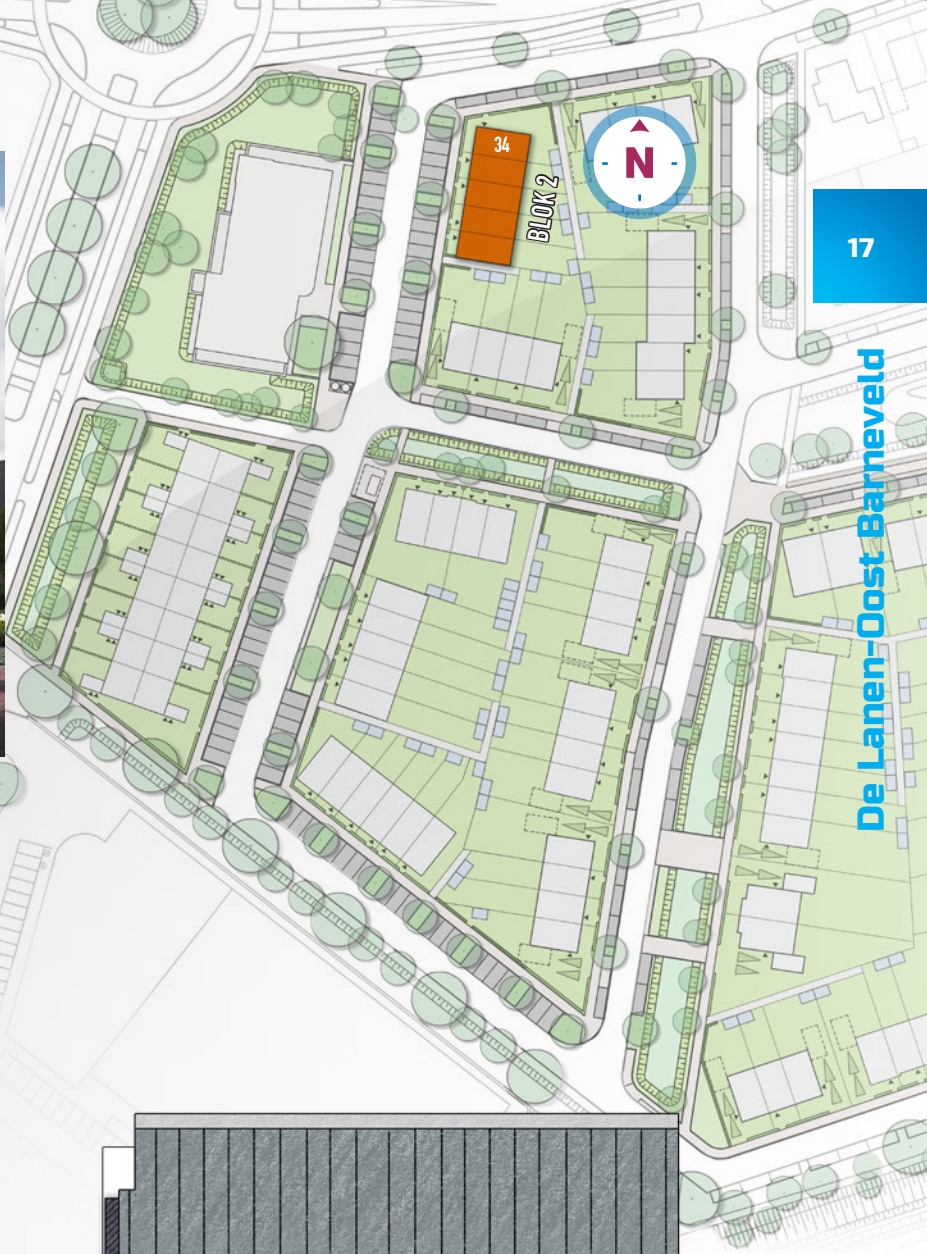
BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
34, 35, 36, 37 & 38	gevels (plint)	baksteen - waalformaat	bruin genuanceerd	411.N
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	
	gevels (accent)	baksteen - waalformaat	rood	735.N
	gevels	baksteen - waalformaat	oranje-rose	417.N
	voegwerk	zandcementmortel	lichtgrijs	
	raamdorpels / spekbanden	beton	naturel	
	kozijnen	hardhout	creme wit	RAL9001
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	creme wit	RAL9001
	voordeur (bi. en bui.)	hardhout	beige grijs	RAL7006
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	beige grijs	RAL7006
	achterdeur berging (bi. en bui.)	hardhout	beige grijs	RAL7006
	lateien en geveldraggers	staal	signaal rood	RAL2010
	omkadering kozijnen	multiplex	creme wit	RAL9001
	overstekken - woning	multiplex	creme wit	RAL9001
	zijwangen dakopbouwen	multiplex	ombergrijs	RAL7022
	Franse balkons	staal	ombergrijs	RAL7022
	hwa	pvc	grijs	
	dakbekleding - hellende daken	keramische	leigrijs	
	dakbekleding - platte daken	bitumen / sedum		
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	creme wit	RAL9001
binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010	

Bloknummer 2
Bouwnummer 34

Uitbreidings- mogelijkheden:

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





optie toilet



EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING

Woningtype

Wapensmid 2

Bloknummer 2
 Bouwnummer 38

Uitbreidings- mogelijkheden:

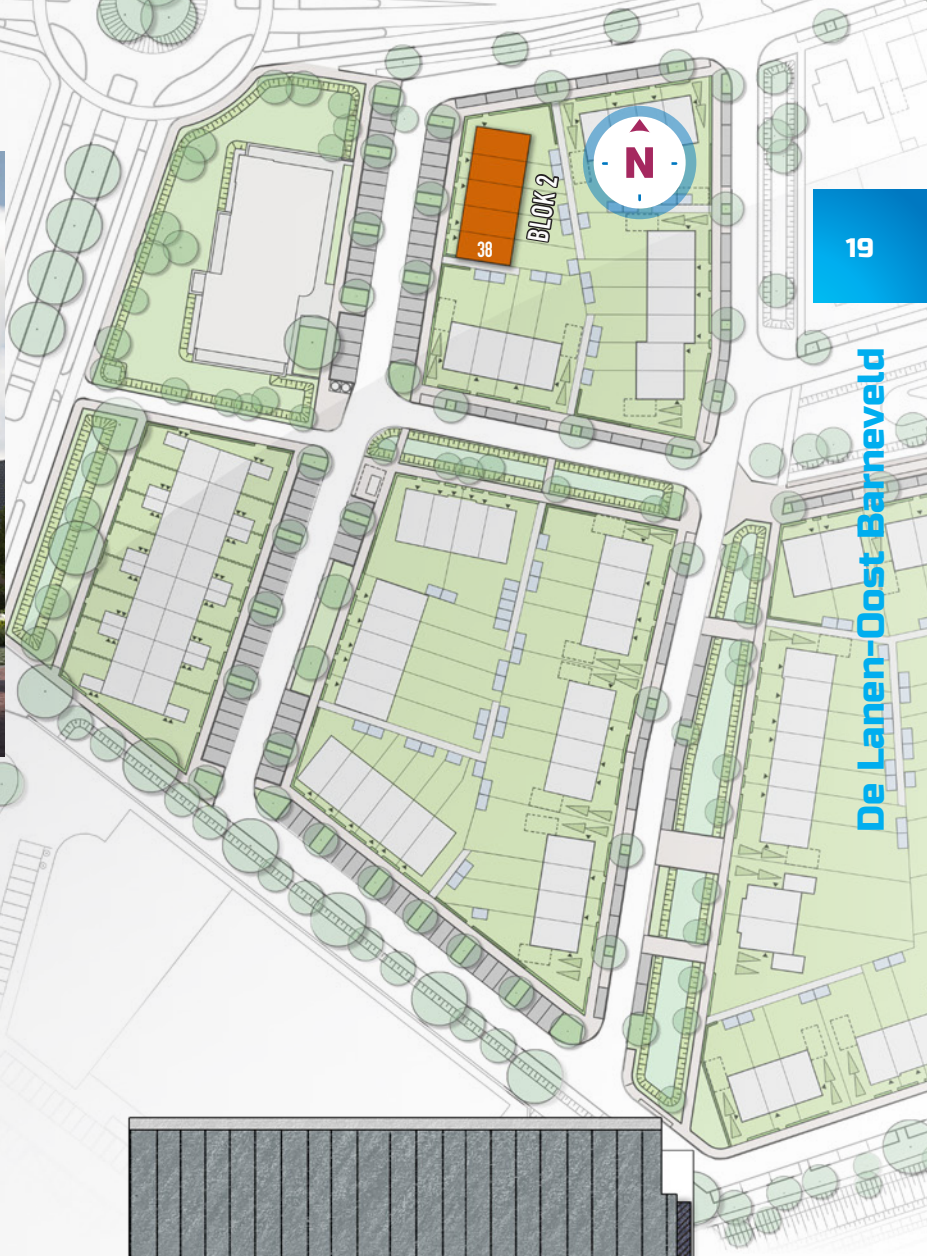
- Dubbele openslaande deuren
- Toilet in de badkamer
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster



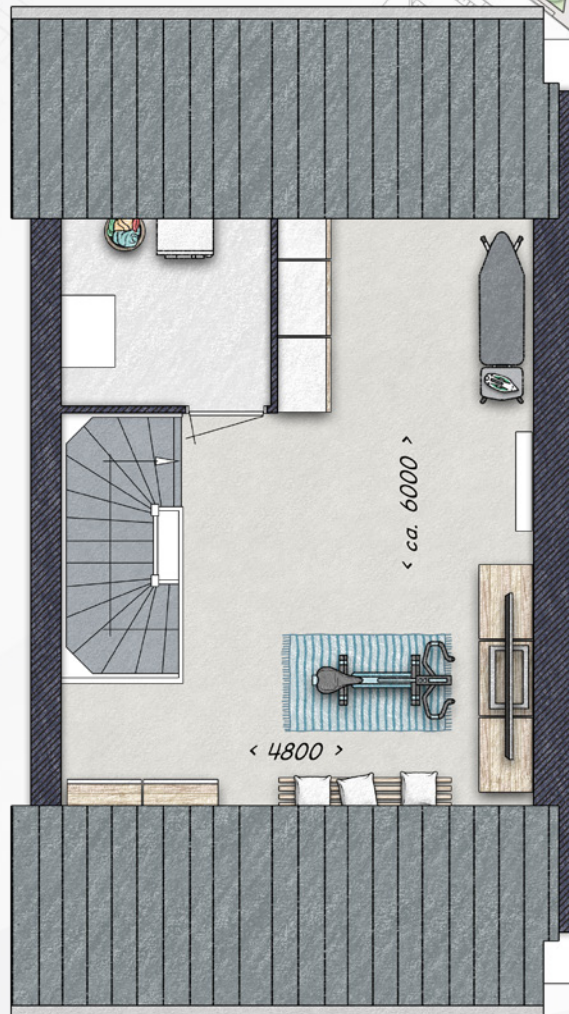
PERCEELOVERZICHT



BEGANE GROND



optie toilet



EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING

Woningtype

Wapensmid 3

Bloknummer 2
 Bouwnummer 35*, 36*, 37
 * gespiegeld

Uitbreidings- mogelijkheden:

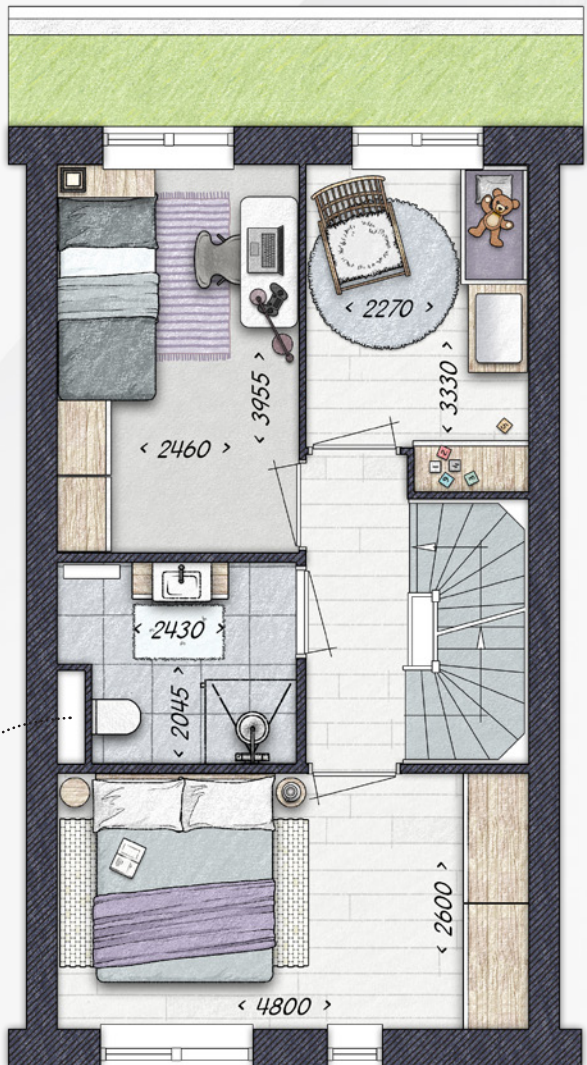
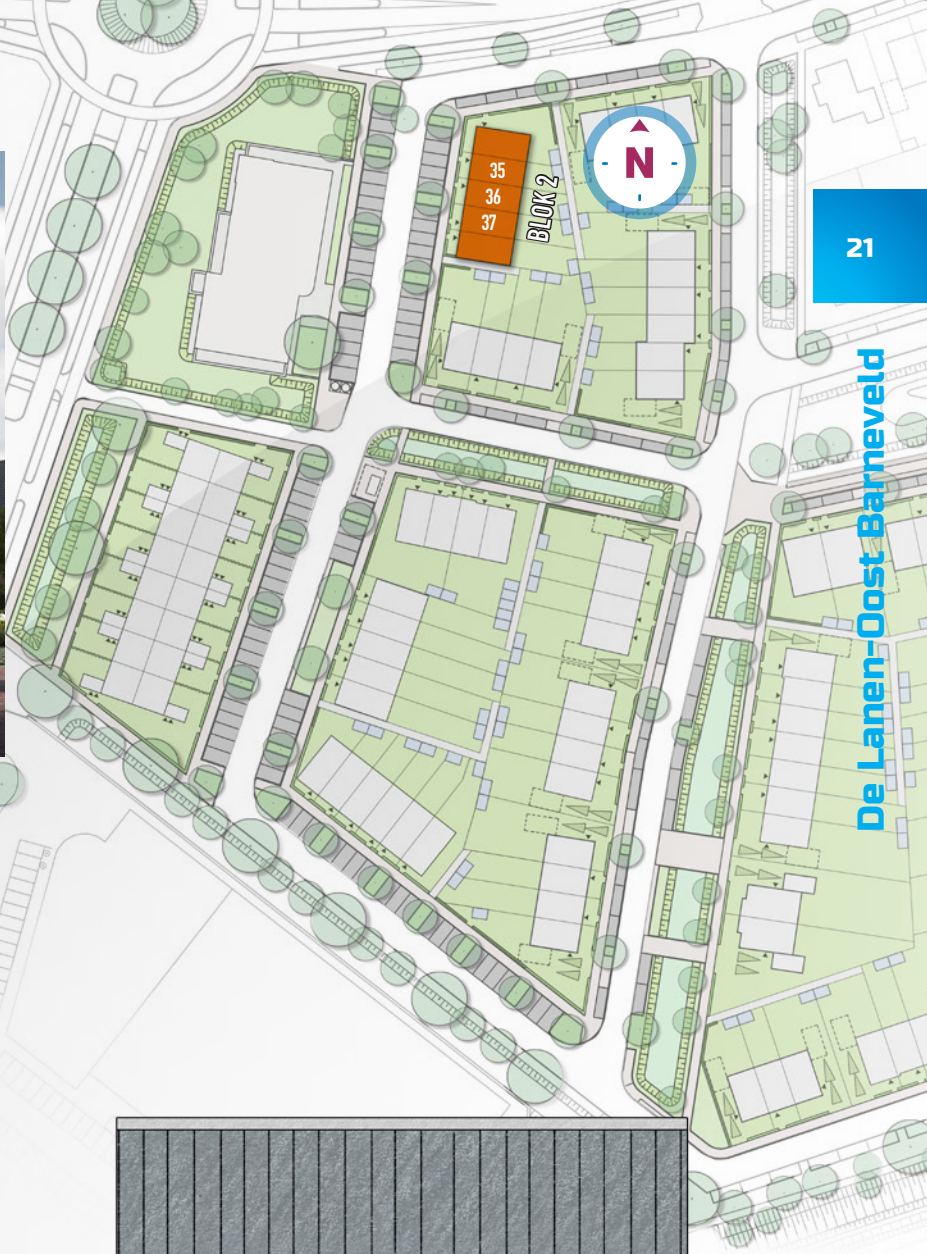
- Dubbele openslaande deuren
- Toilet in de badkamer
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster



PERCELOVERZICHT

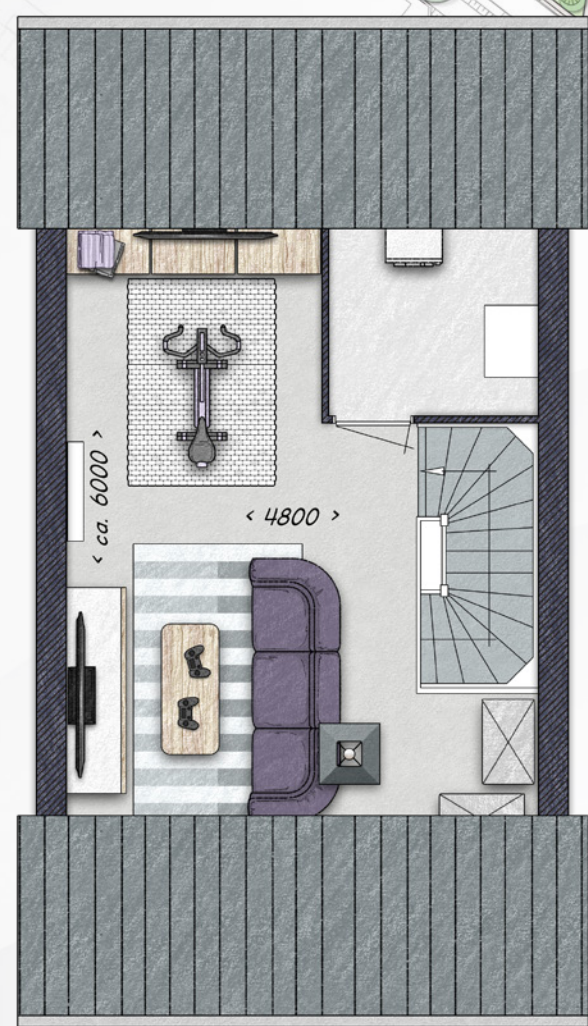
afgebeeld bouwnummer 37

BEGANE GROND



optie toilet

EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



Woningtype

Zwaardvechter

23

De Lanen-Oost Barneveld

Bloknummer 50
Bouwnummer 189, 190, 191, 192 & 193

Bij de rijwoningen is de Delftse-schoolstijl herkenbaar aan verschillende manieren waarop de voordeur is gearticuleerd, het bijzondere metselwerk onder de goten en de compositie van de straatgevels. De woningen zijn binnen een bouwblok verschillend vormgegeven, maar het geheel heeft veel samenhang. Sommige woningen hebben een Frans balkon of een opvallend kader rond een raam, weer andere hebben een dwarskap.



Woningtype

Zwaardvechter

Bloknummer 51

Bouwnummer 194, 195, 196, 197, 198 & 199

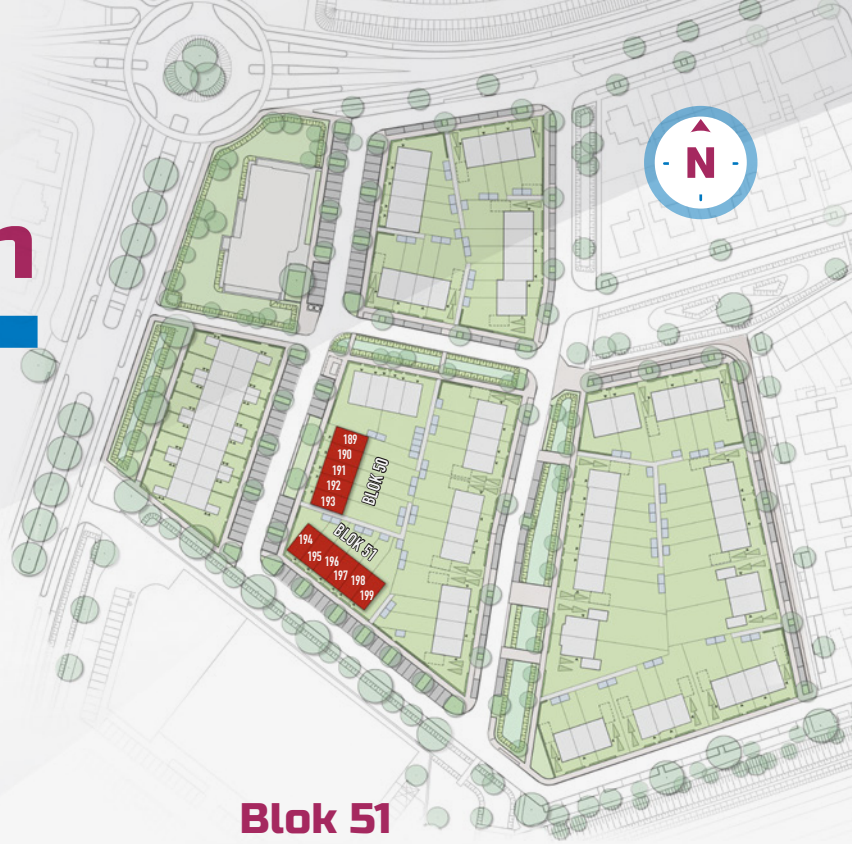
24





Gevelaanzichten

Bloknummer **50 & 51**
 Bouwnummer **189, 190, 191, 192, 193,
 194, 195, 196, 197, 198 & 199**



Blok 50

Blok 51



Kleur- & Materiaalstaat



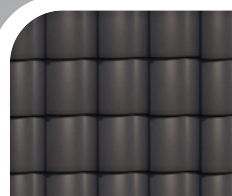
Gevels

Baksteen
Waalformaat
Rood-bruin
Kleurcode 937.N



Gevels accent

Baksteen
Waalformaat
Wit (keimwerk)
Kleurcode ral 9003



Dakbedekking

Keramische dakpannen
Leigris

Overzicht van alle materialen

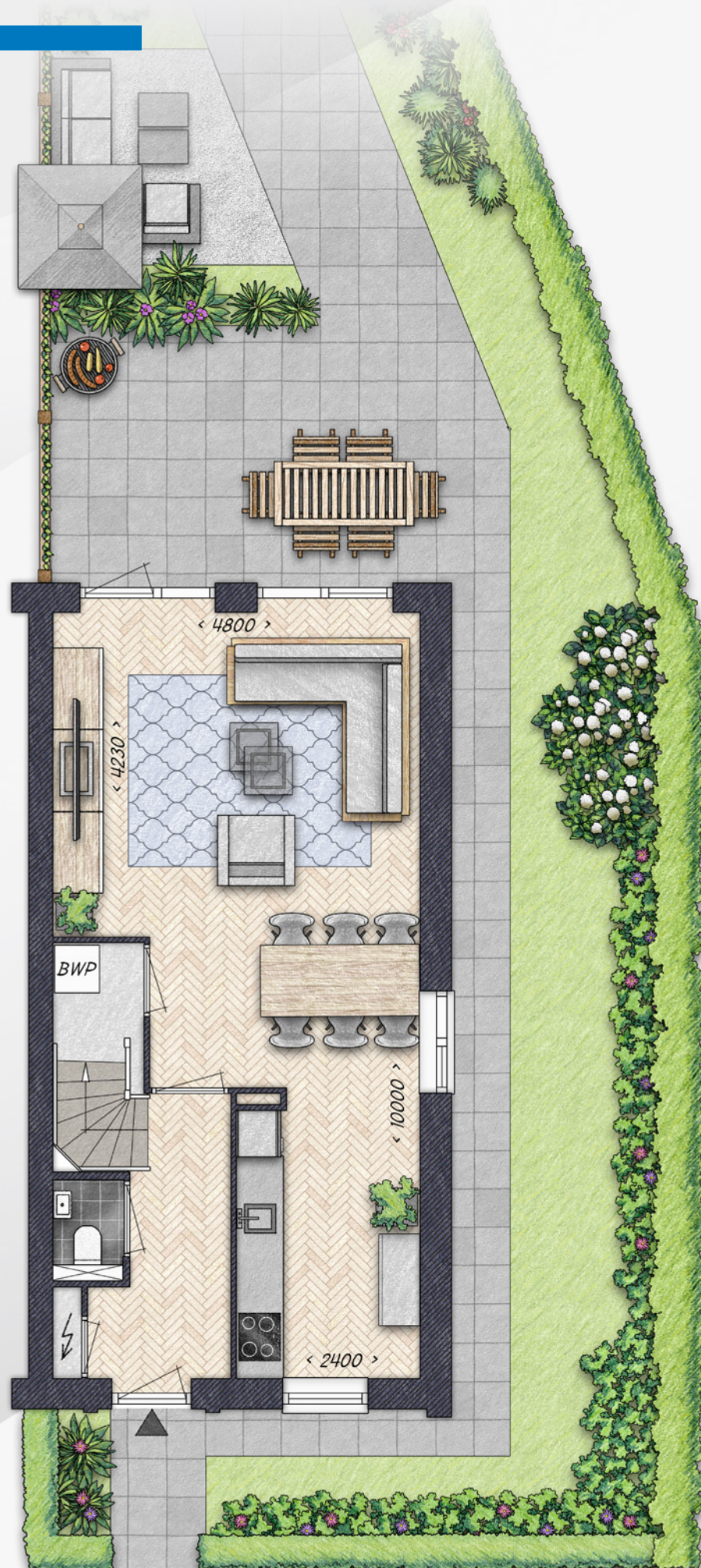
BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198 & 199	gevels	baksteen - waalformaat	rood-bruin	937.N
	gevels (accenten)	baksteen - waalformaat	keimwerk	RAL9003
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	
	raamdorpels	kunststeen	lichtgrijs	
	kozijnen	hardhout	wit	RAL9010
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	wit	RAL9010
	voordeur (bi. en bui.)	hardhout	steengrijs	RAL7030
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	steengrijs	RAL7030
	achterdeur berging (bi. en bui.)	hardhout	steengrijs	RAL7030
	lateien en geveldragers	staal	donkergrijs	RAL7043
	lateien en geveldragers bij keimwerk	staal	wit	RAL9010
	overstekken	multiplex	creme wit	RAL9001
	Franse balkons	staal	donkergrijs	RAL7043
	hwa	pvc	grijs	
	dakbekleding - hellende daken	keramische	leigris	
	dakbekleding - platte daken	bitumen / sedum		
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	wit	RAL9010
	binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010

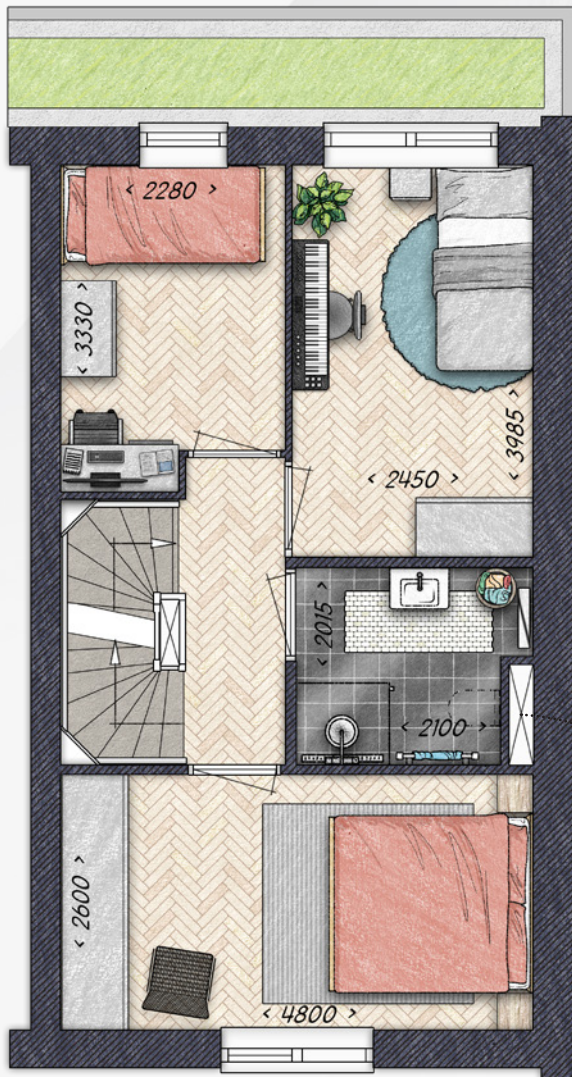
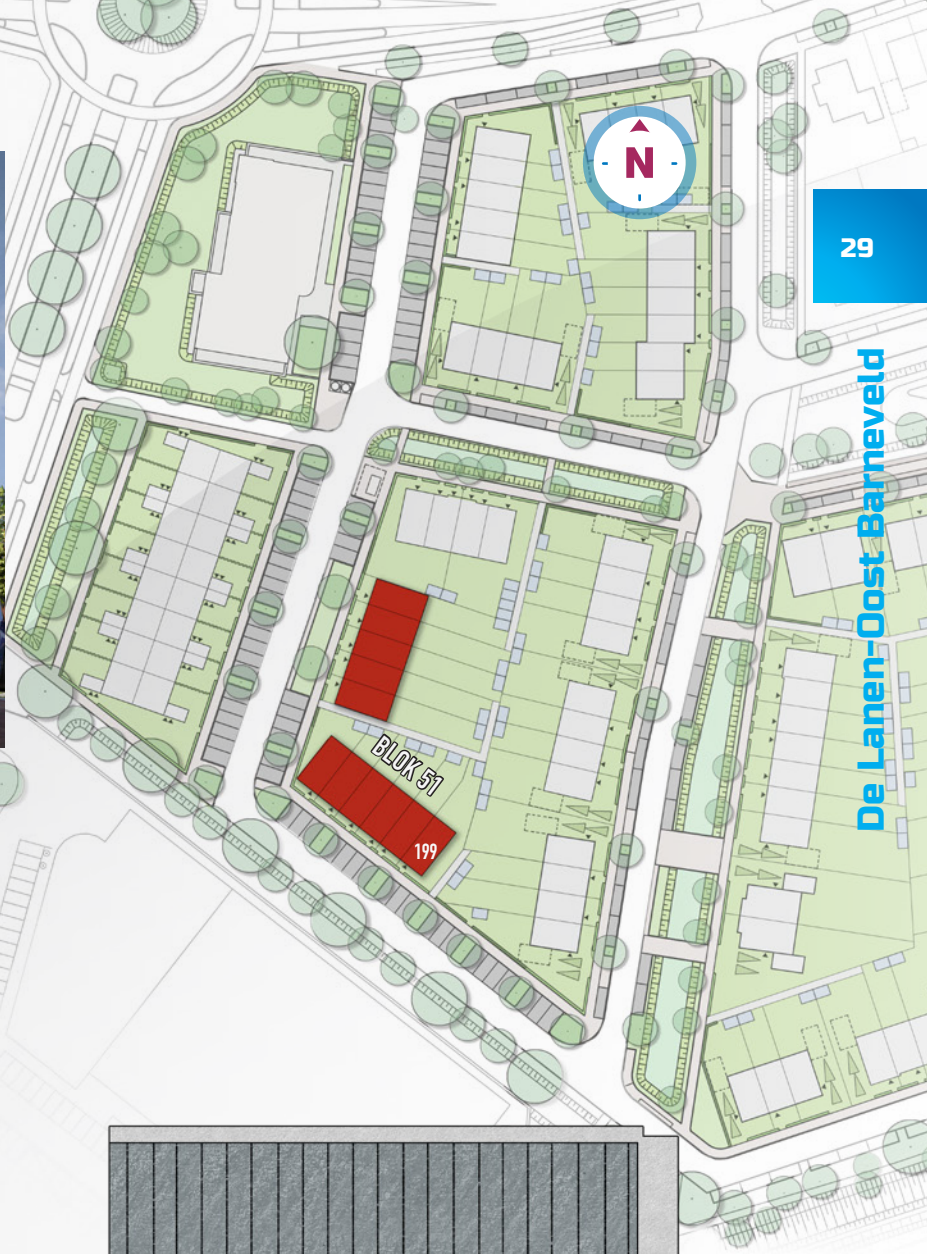
Zwaardvechter 1

Bloknummer 51
Bouwnummer 199

Uitbreidings- mogelijkheden:

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





optie toilet



EERSTE VERDIEPING

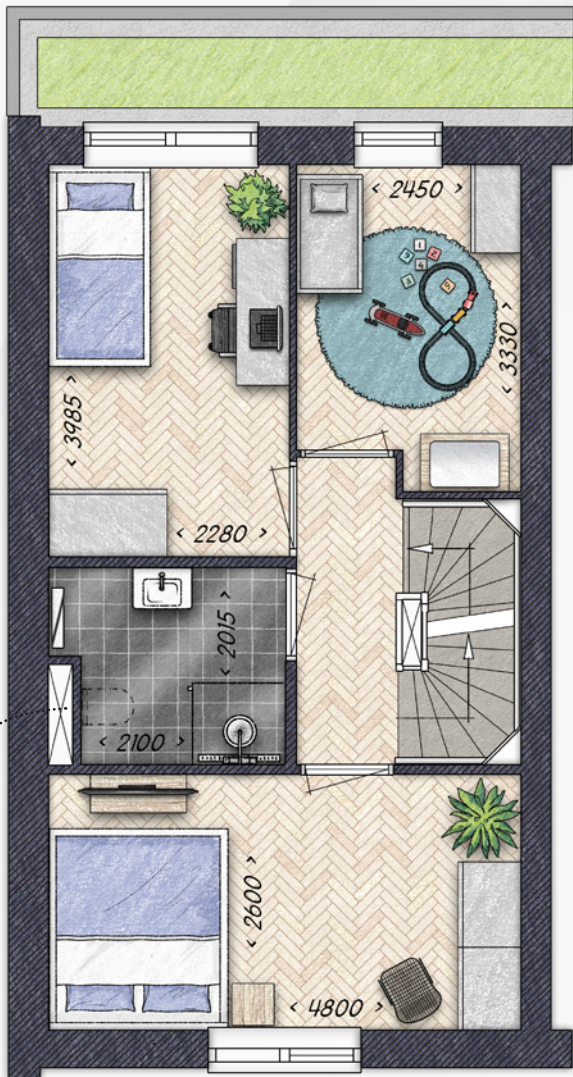
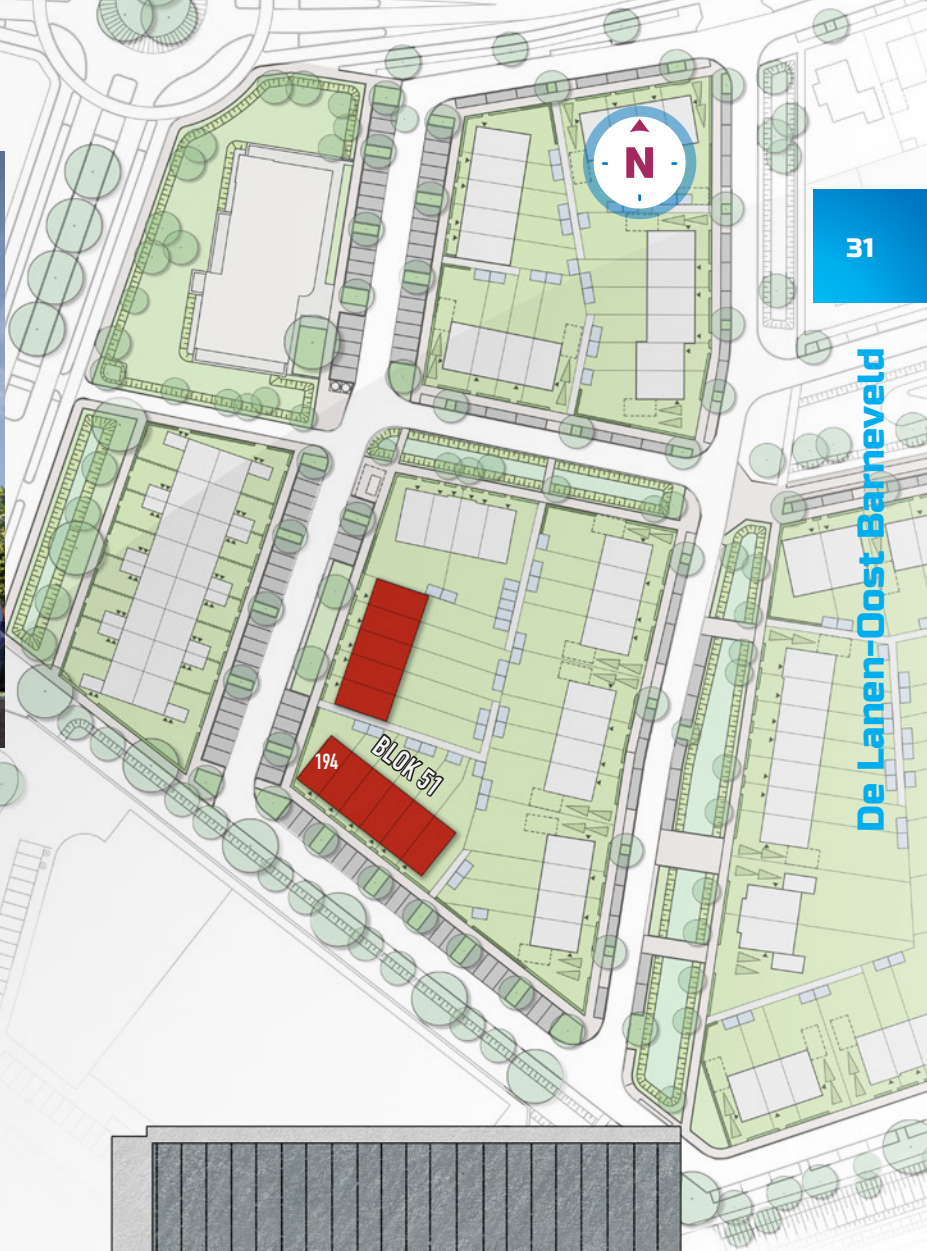
TWEDE VERDIEPING

Bloknummer 51
Bouwnummer 194

Uitbreidings- mogelijkheden:

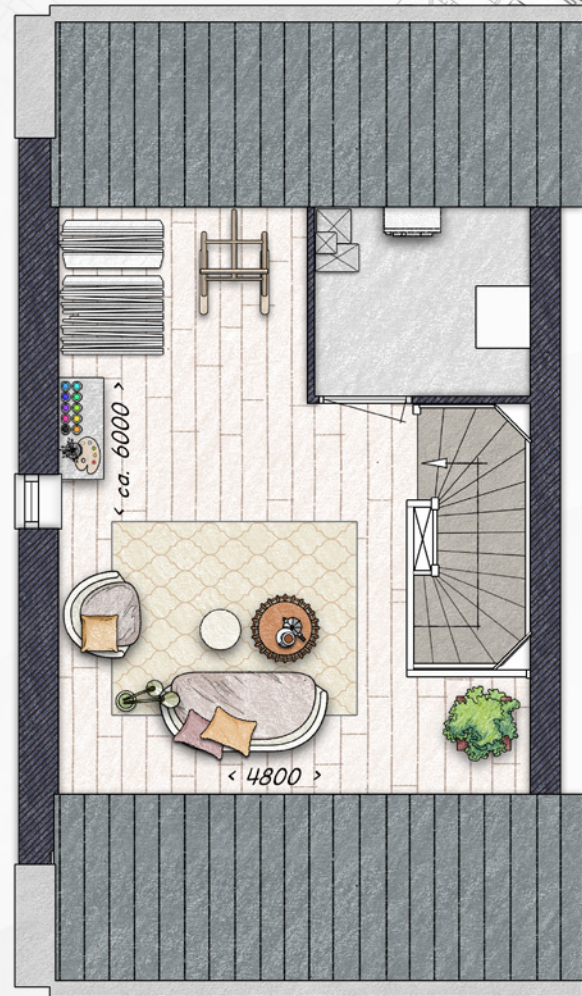
- Dubbele openslaande deuren
- Toilet in de badkamer
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster





optie toilet

EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

Woningtype

Zwaardvechter 3

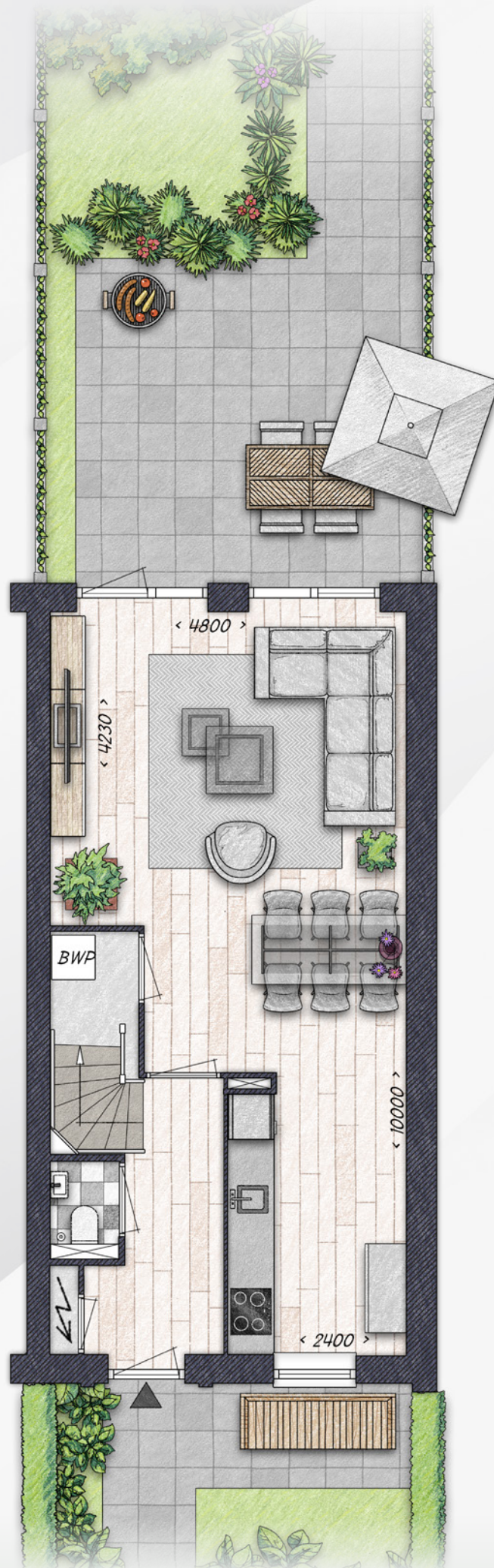
Bloknummer 50
 Bouwnummer 193

Uitbreidings- mogelijkheden:

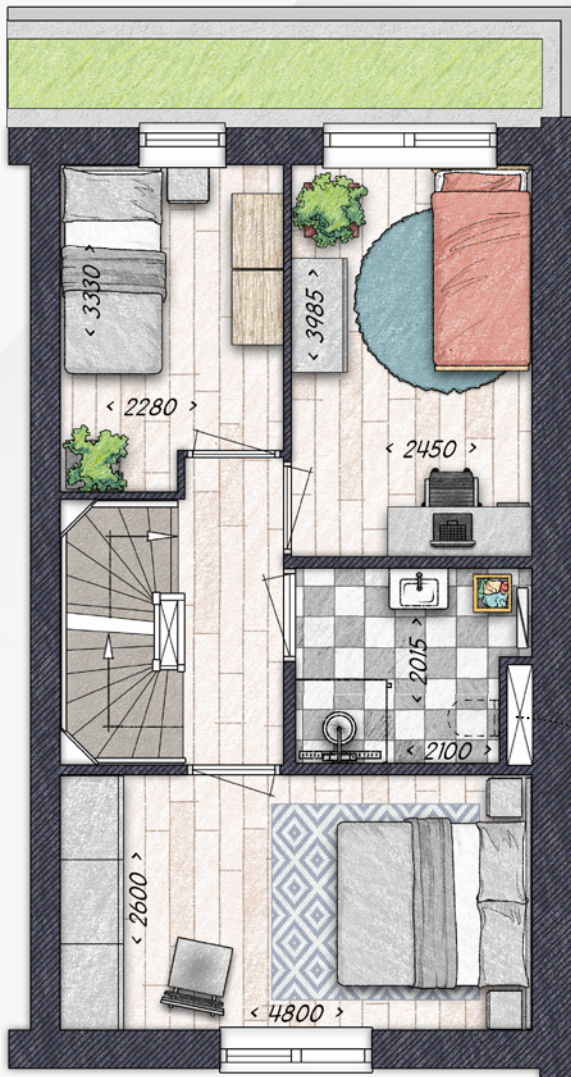
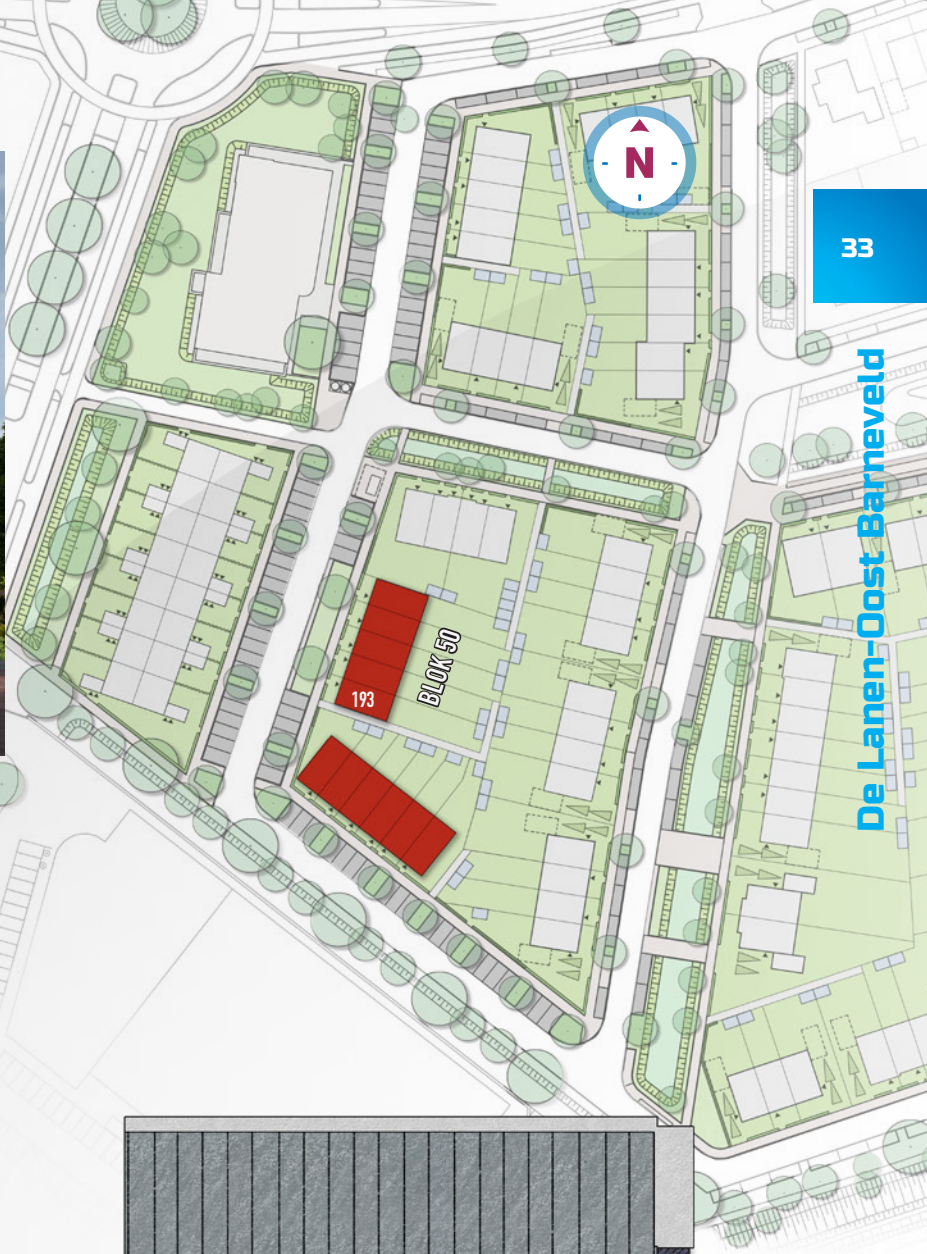
- Dubbele openslaande deuren
- Toilet in de badkamer
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster



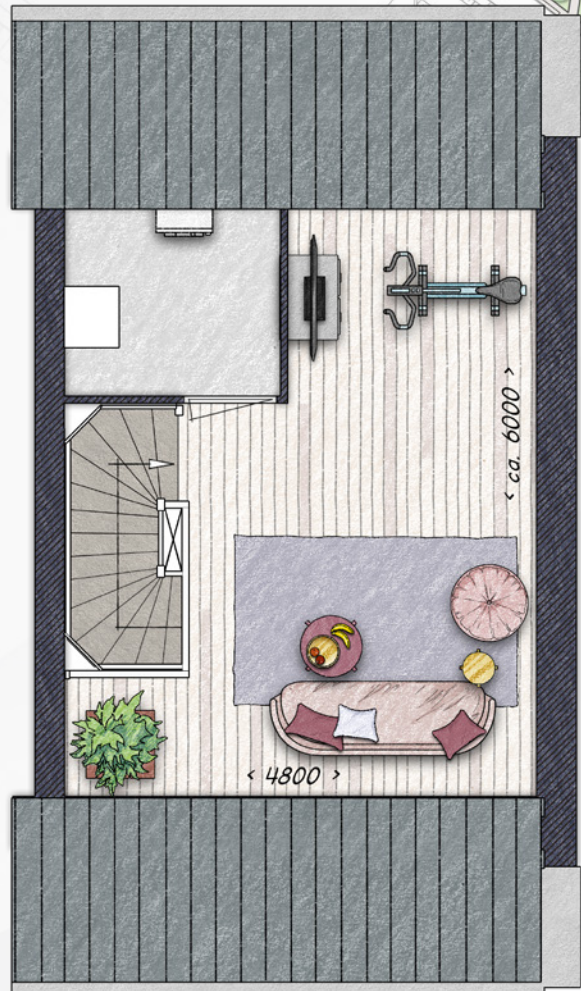
PERCEELOVERZICHT



BEGANE GROND



optie toilet



Woningtype

Zwaardvechter 4

Bloknummer 50
 Bouwnummer 189

Uitbreidings- mogelijkheden:

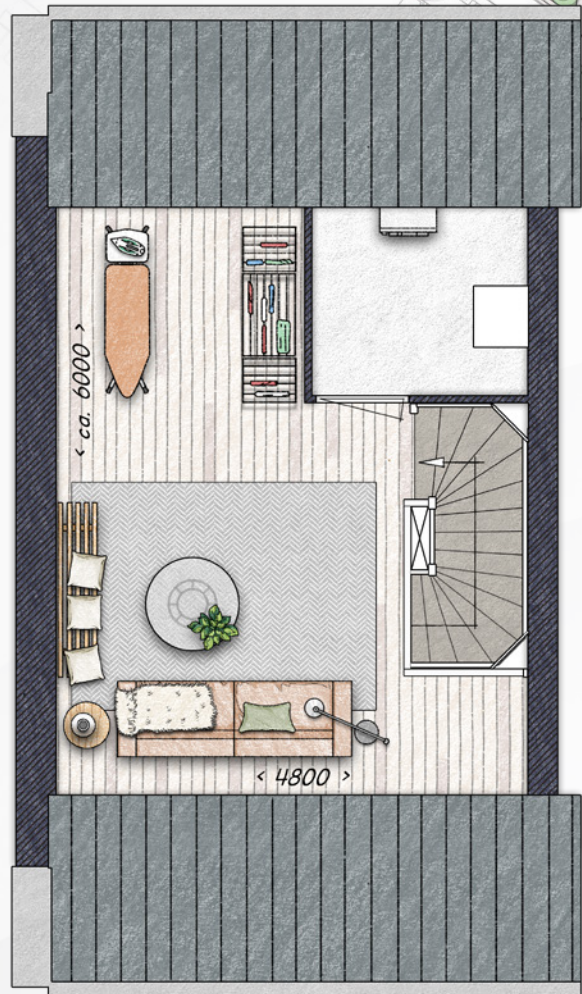
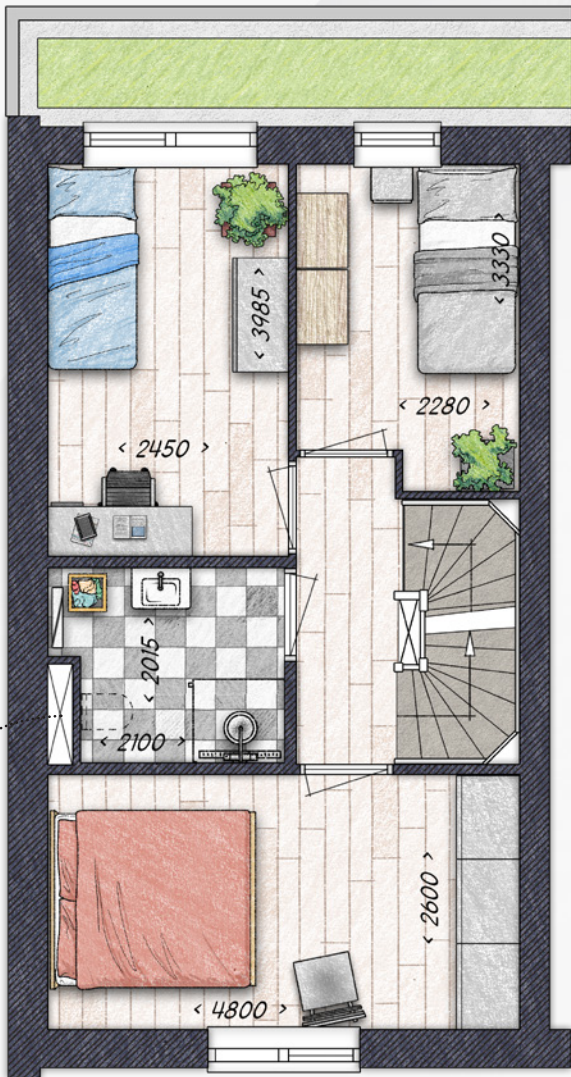
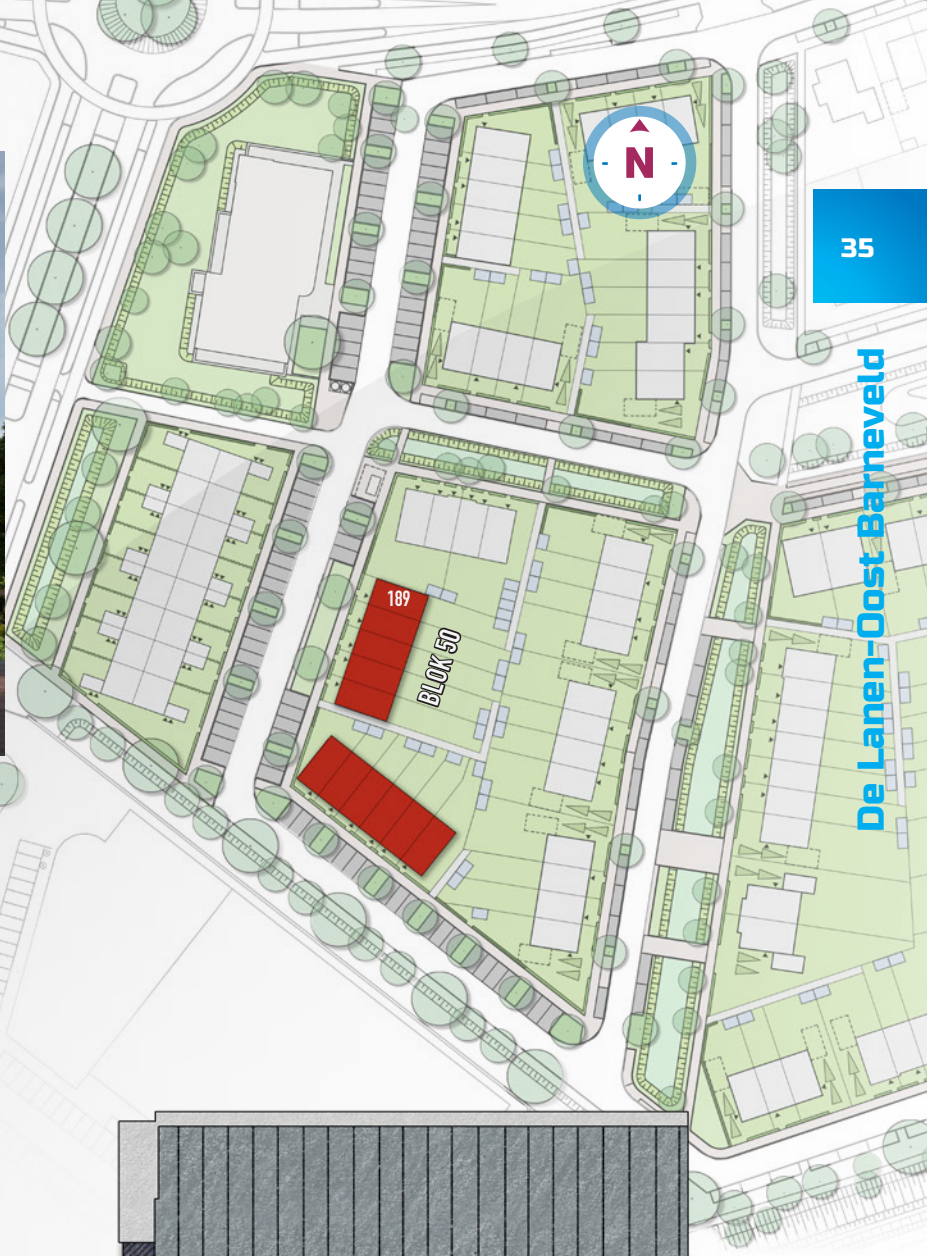
- Dubbele openslaande deuren
- Toilet in de badkamer
- Vorstvrije buitenkraan
- Velux dakvenster



PERCEELOVERZICHT



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING

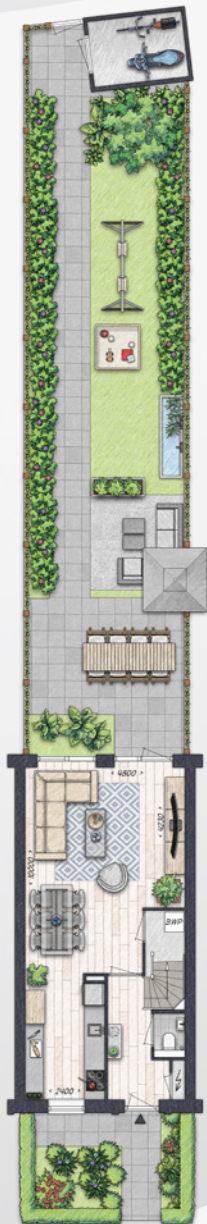
Woningtype

Zwaardvechter 5

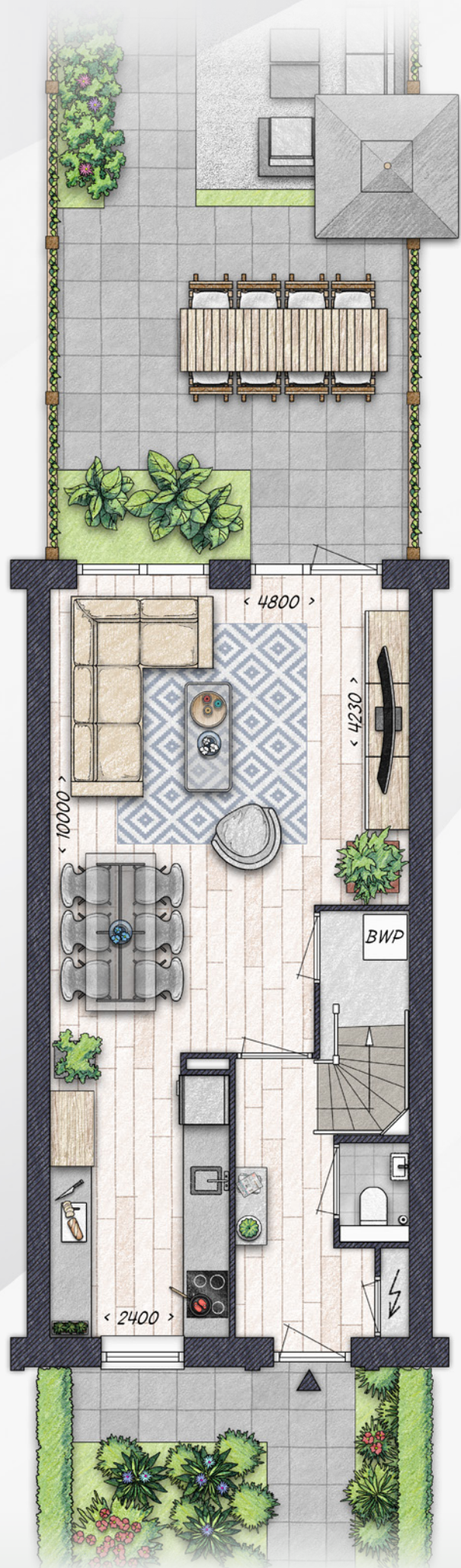
Bloknummer 50 & 51
 Bouwnummer 190 & 196

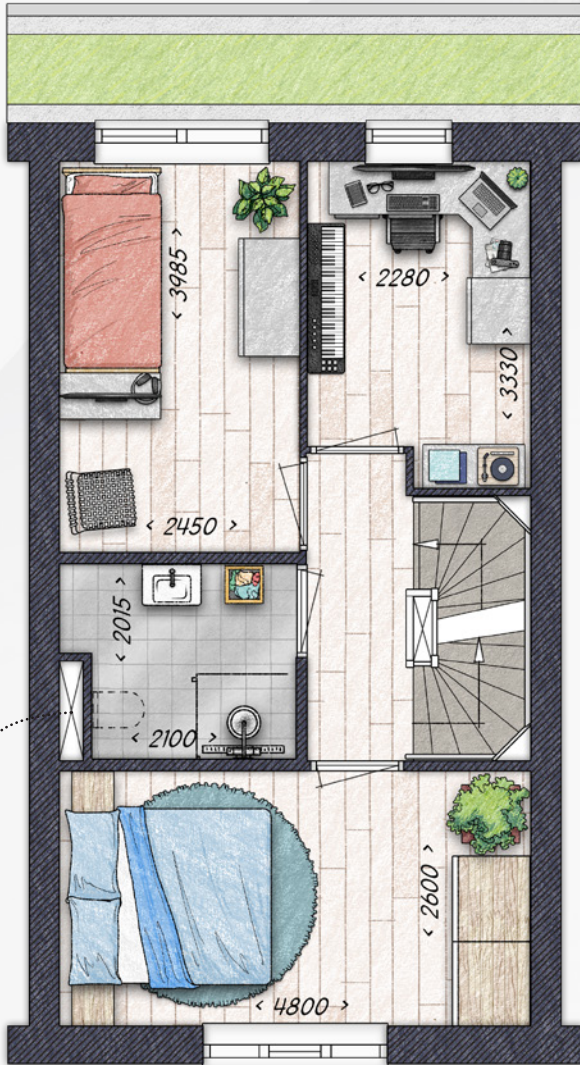
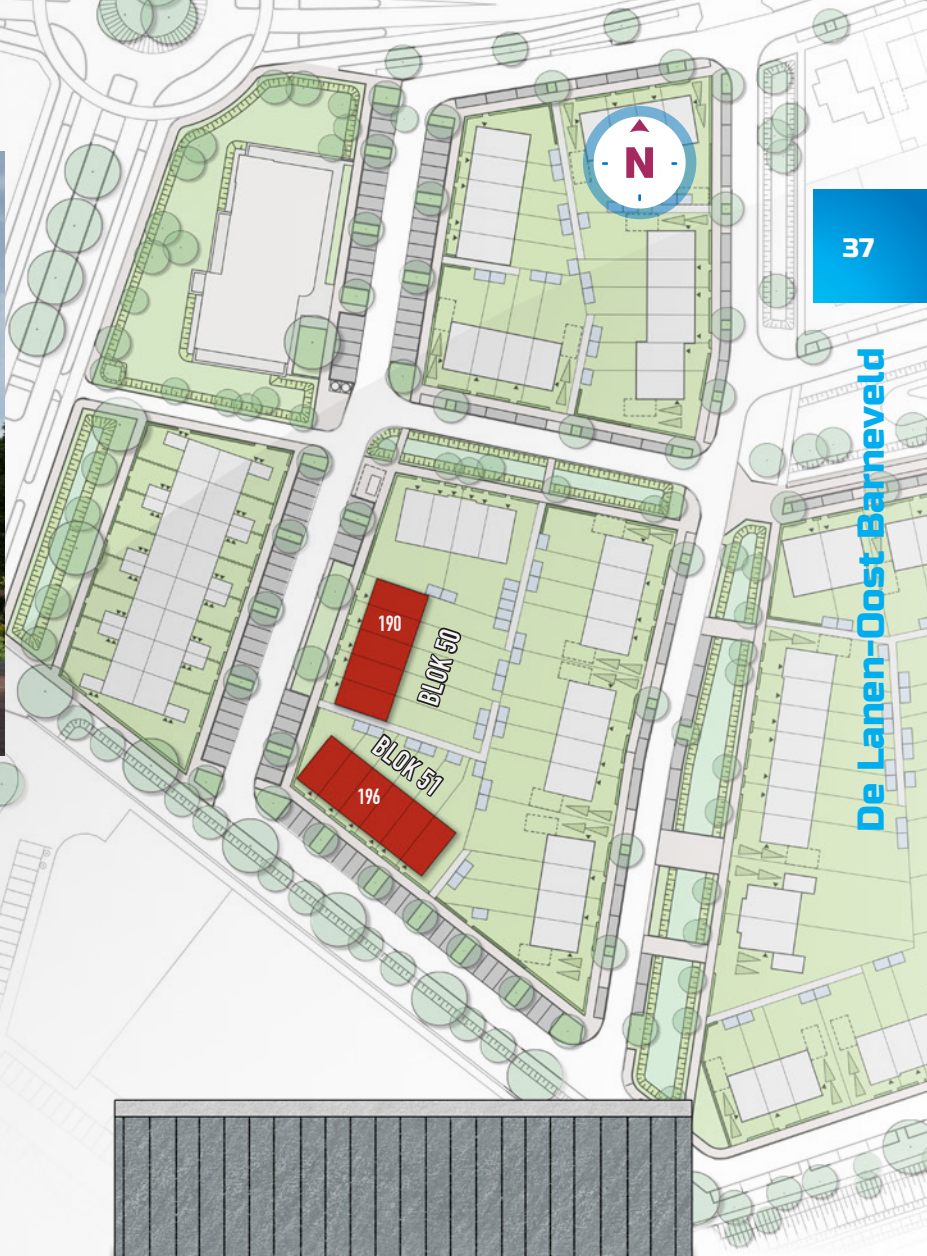
Uitbreidings- mogelijkheden:

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

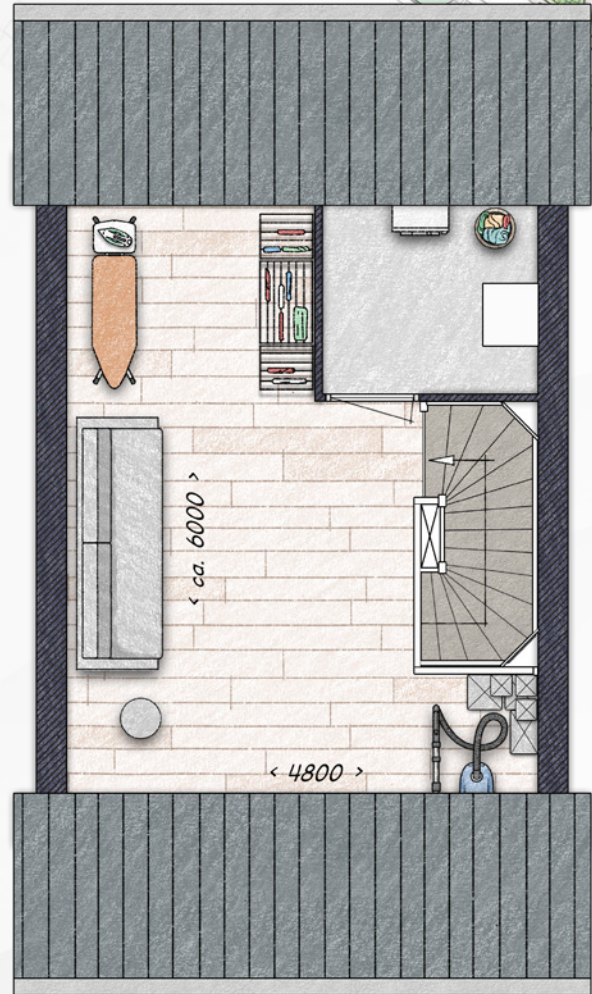
**PERCEELOVERZICHT**

afgebeeld bouwnummer 190

**BEGANE GROND**



optie toilet



EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING

Woningtype

Zwaardvechter 6

Bloknummer 50 & 51
 Bouwnummer 191 & 197

Uitbreidings- mogelijkheden:

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

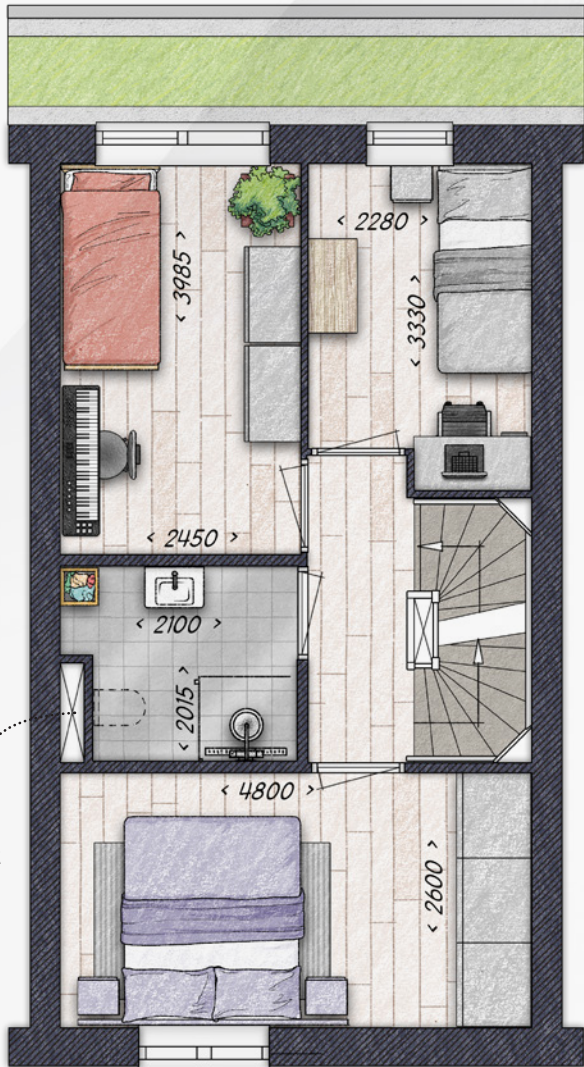


PERCEELOVERZICHT

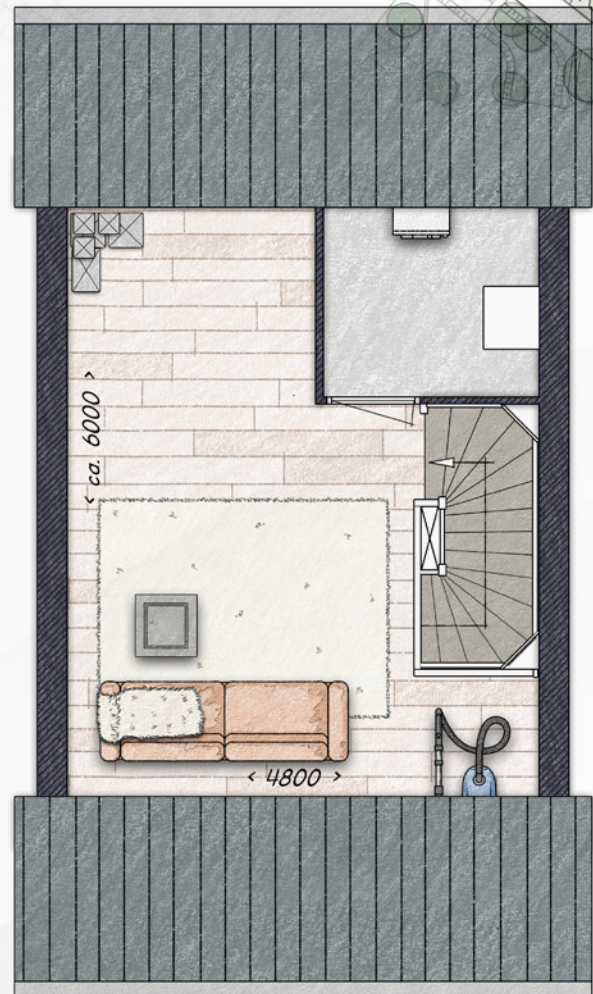
afgebeeld bouwnummer 191



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

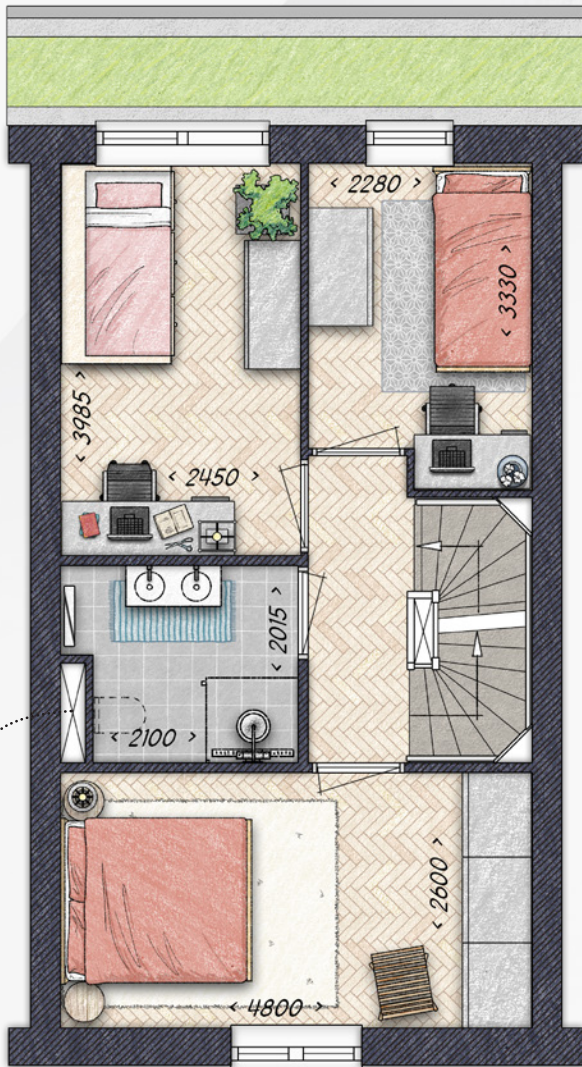
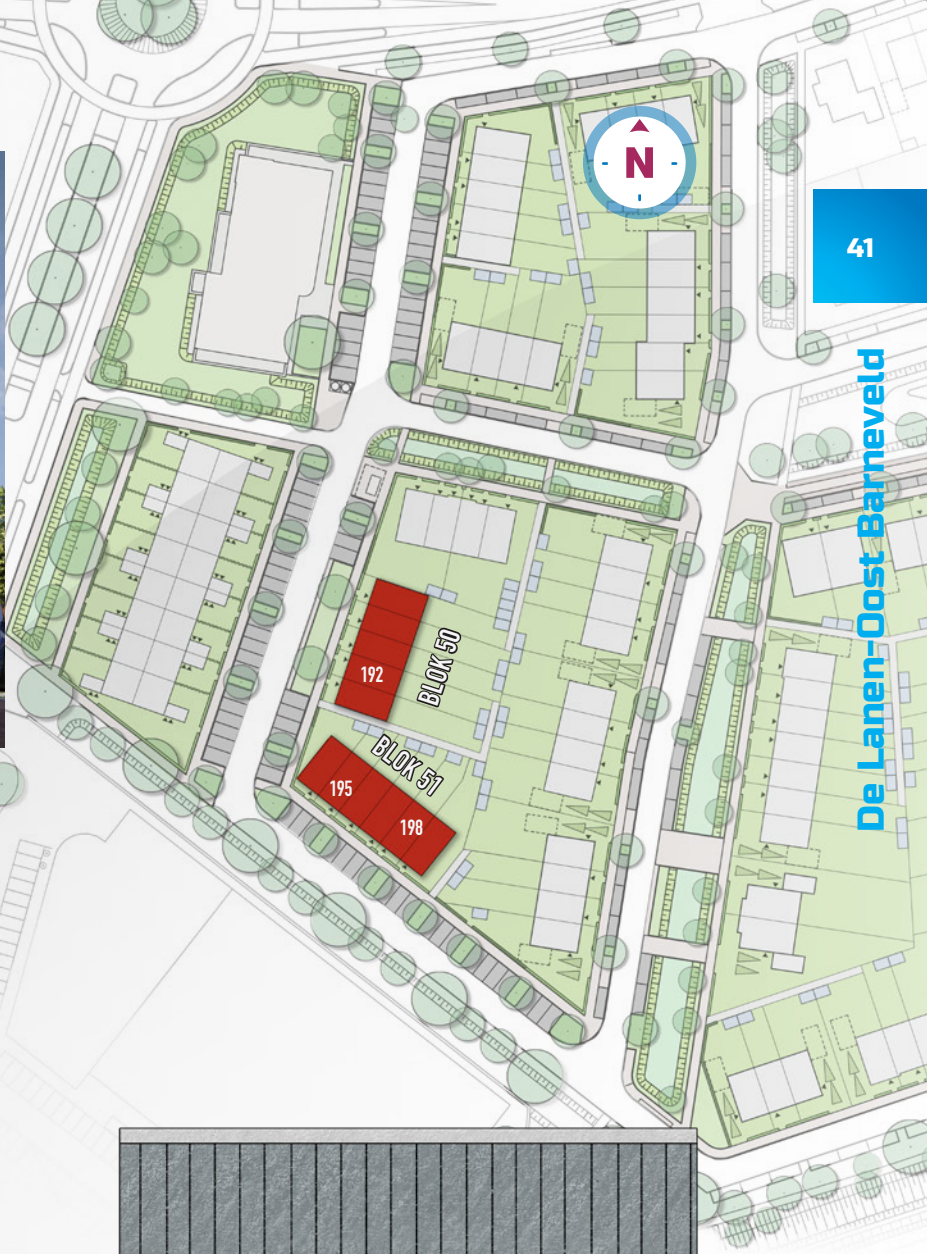
Zwaardvechter 7

Bloknummer 50 & 51
Bouwnummer 192*, 195 & 198*

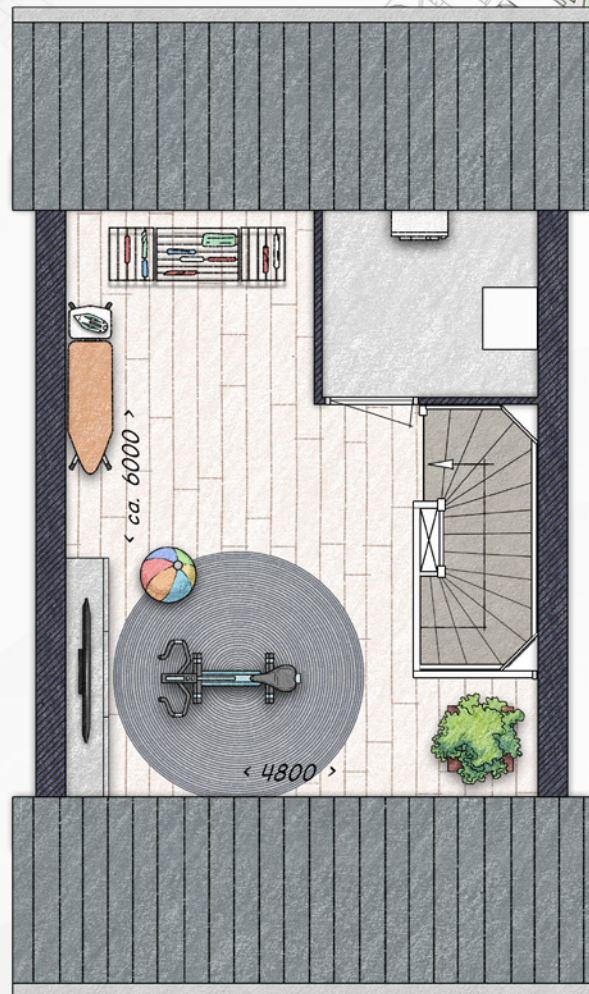
Uitbreidings- mogelijkheden:

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





optie toilet



EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING

Woningtype

Boogschutter

Bloknummer 55
Bouwnummer 212, 213, 214, 215, 216, 217,
218, 219, 220, 221, 222, 223,
224, 225, 226 & 227

Deze woningen zijn een speciaal type compacte woningen waarbij 16 woningen in één blok zijn vormgegeven.

De Delftse-schoolstijl is hier herkenbaar aan de dwarskappen met schoorsteenornamenten en opvallende lateien boven de kozijnen. Naast een eigen fietsenberging hebben de woningen een privétuintje aan de straatzijde, welke wordt begrensd door een pergola. De woning is compact maar efficiënt ingedeeld zodat hij verrassend ruim aanvoelt. Op de verdieping zijn twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer heeft een . Er is behalve de fietsenberging voldoende berging aanwezig in de woning, onder de trap en op zolder.



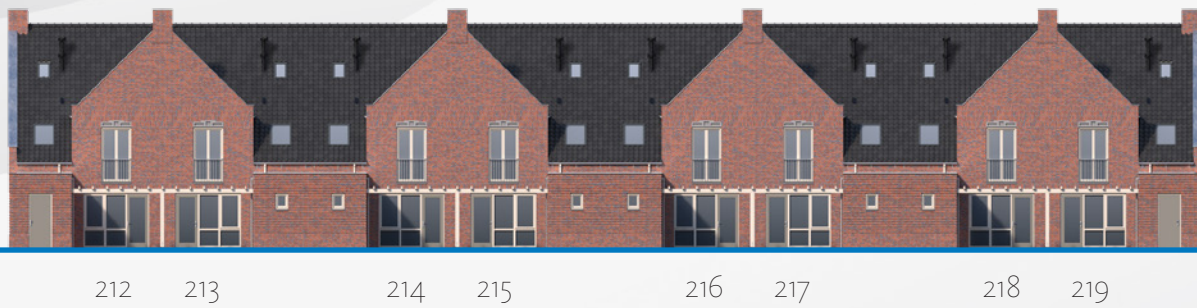


Gevelaanzichten

Bloknummer 55
 Bouwnummer 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218,
 219, 220, 221, 222, 223, 224,
 225, 226 & 227

Blok 55

Voorgevel



212 213

214 215

216 217

218 219

Voorgevel



220 221

222 223

224 225

226 227

Zijgevel



227

212

Zijgevel



219

220

Kleur- & Materiaalstaat



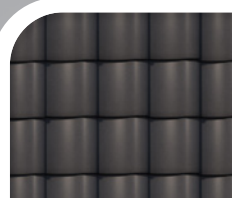
Gevels

Baksteen
Waalformaat
Rood-bruin
Kleurcode 937.N



Gevels accent

Baksteen
Waalformaat
Wit (keimwerk)
Kleurcode ral 9003



Dakbedekking

Keramische dakpannen
Leigrijs

Overzicht van alle materialen

BOUWNR.	ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	KLEURCODE
212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226 & 227	gevels	baksteen - waalformaat	rood-bruin	937.N
	gevels (accenten)	baksteen - waalformaat	keimwerk	RAL9003
	voegwerk	zandcementmortel	donkergrijs	
	raamdorpels	kunststeen	lichtgrijs	
	kozijnen	hardhout	wit	RAL9010
	ramen (bi. en bui.)	hardhout	wit	RAL9010
	voordeur (bi. en bui.)	hardhout	steengrijs	RAL7030
	achterdeur (bi. en bui.)	hardhout	steengrijs	RAL7030
	achterdeur berging (bi. en bui.)	hardhout	steengrijs	RAL7030
	lateien en geveldragers	staal	donkergrijs	RAL7043
	lateien en geveldragers bij keimwerk	staal	wit	RAL9010
	overstekken	multiplex	creme wit	RAL9001
	Franse balkons	staal	donkergrijs	RAL7043
	hwa	pvc	grijs	
	dakbekleding - hellende daken	keramische	leigrijs	
	dakbekleding - platte daken	bitumen / sedum		
	binnen schilderwerk (aftimmering binnenkozijnen)	hout	wit	RAL9010
	binnen schilderwerk	diverse houten ondergronden	wit	RAL9010

Woningtype

Boogschutter 1

Bloknummer 55
 Bouwnummer 212, 219*, 220 & 227*
 * gespiegeld

Uitbreidings- mogelijkheden:

- Dubbele openslaande deuren
- Toilet in de badkamer
- Vorstvrije buitenkraan

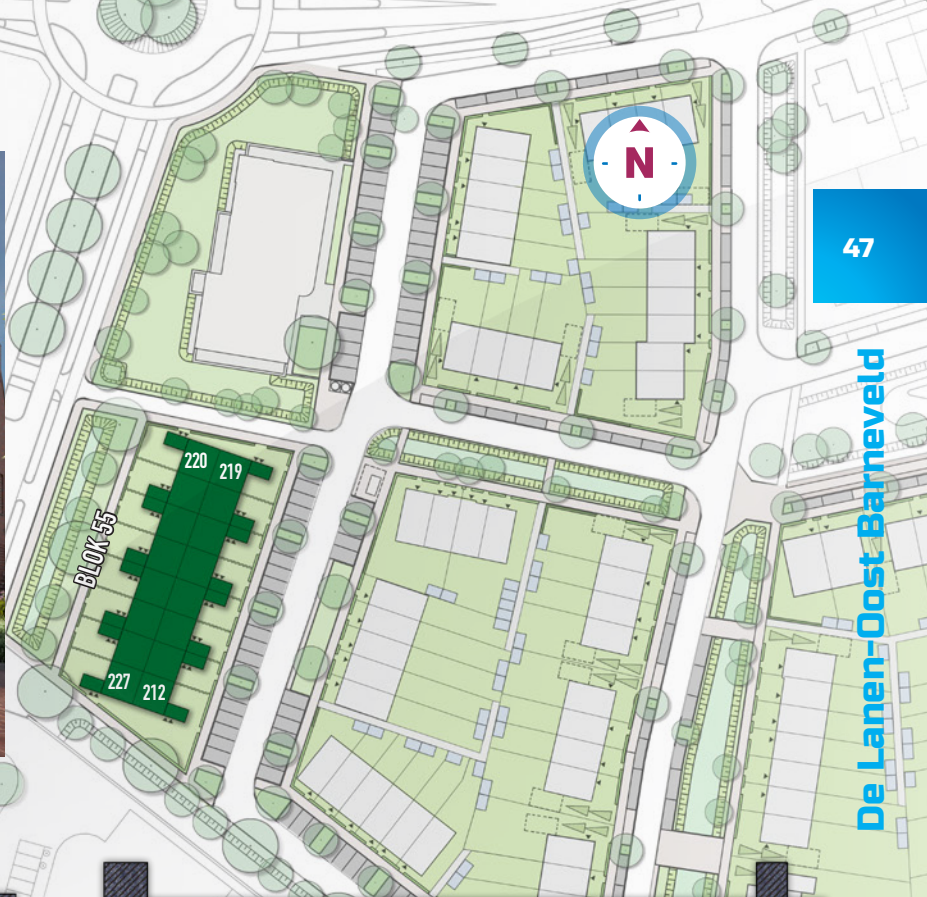


PERCEELOVERZICHT

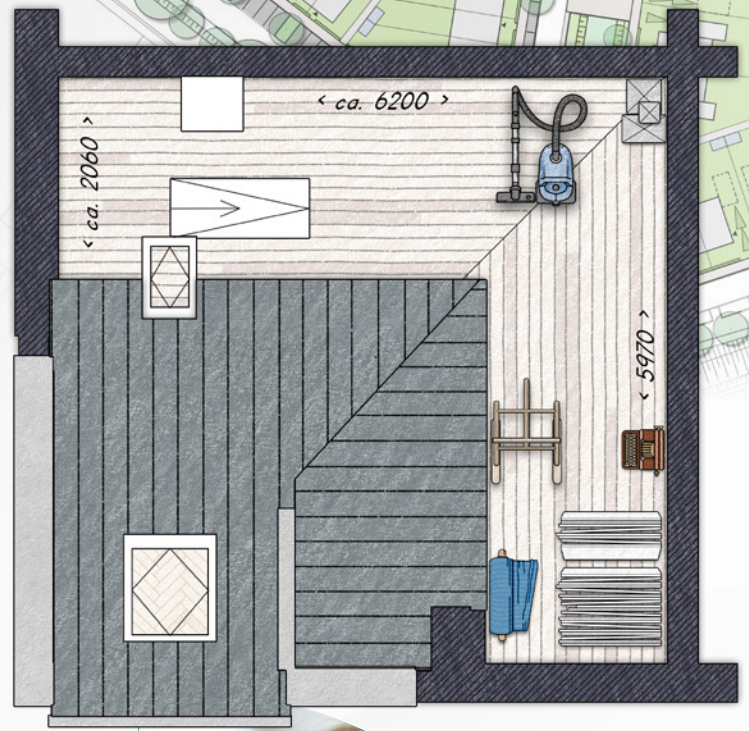
afgebeeld bouwnummer 212



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



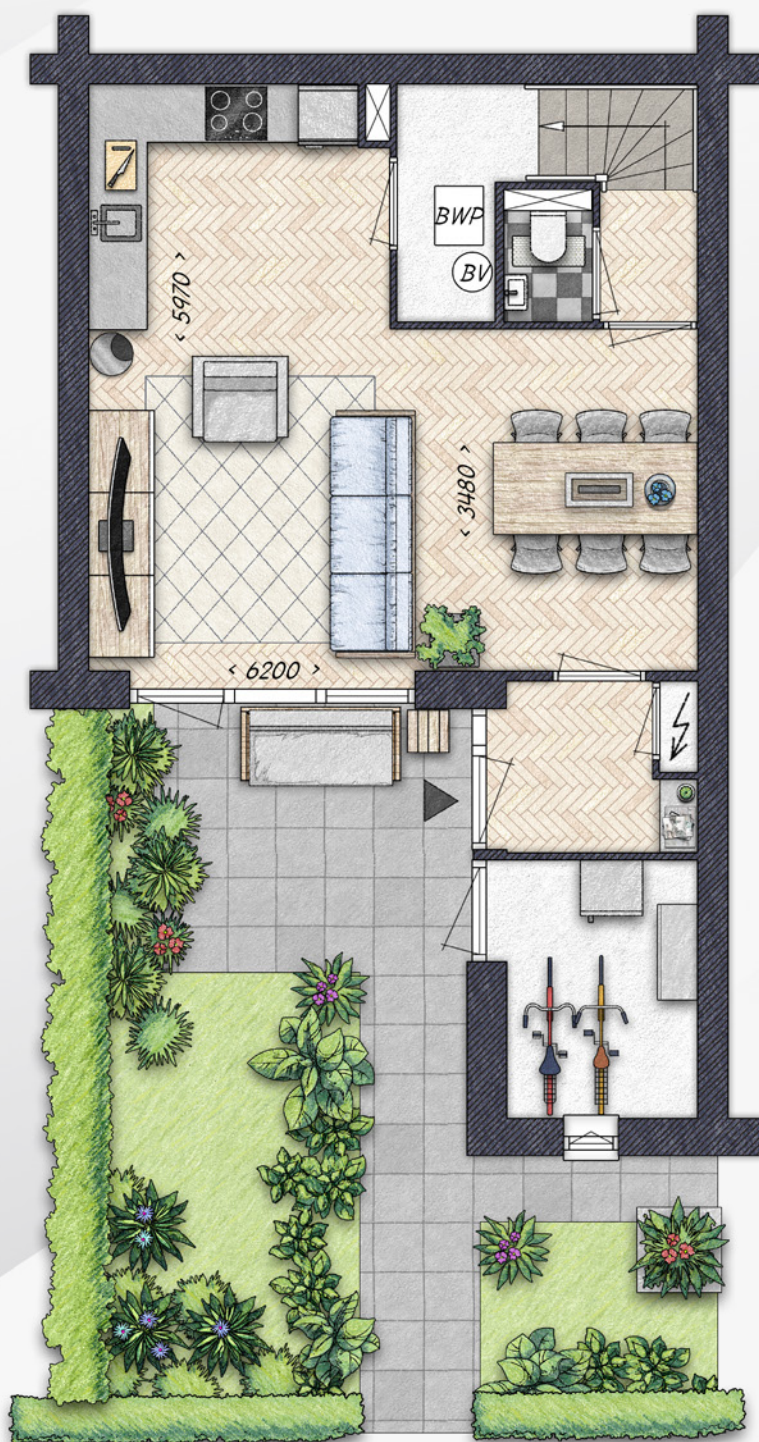
Boogschutter 2

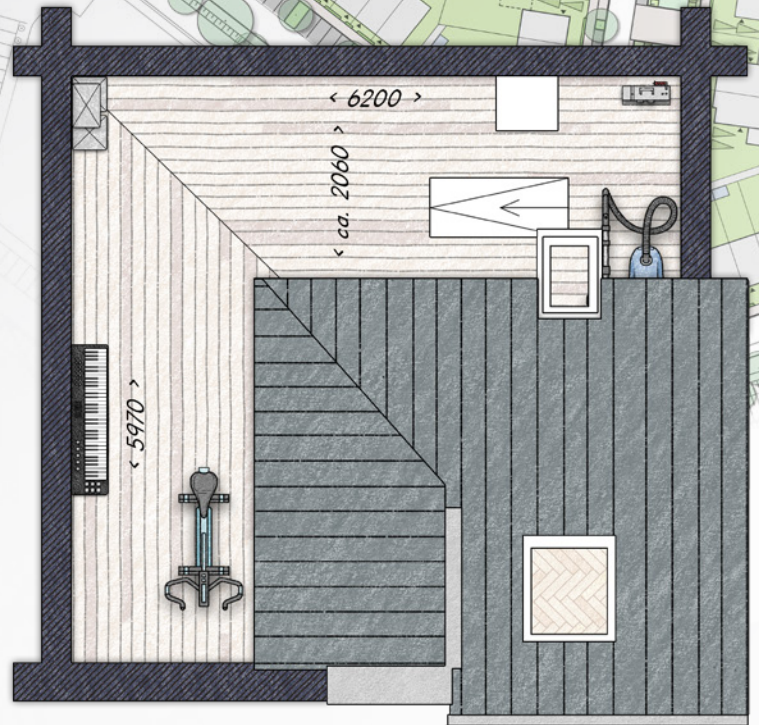
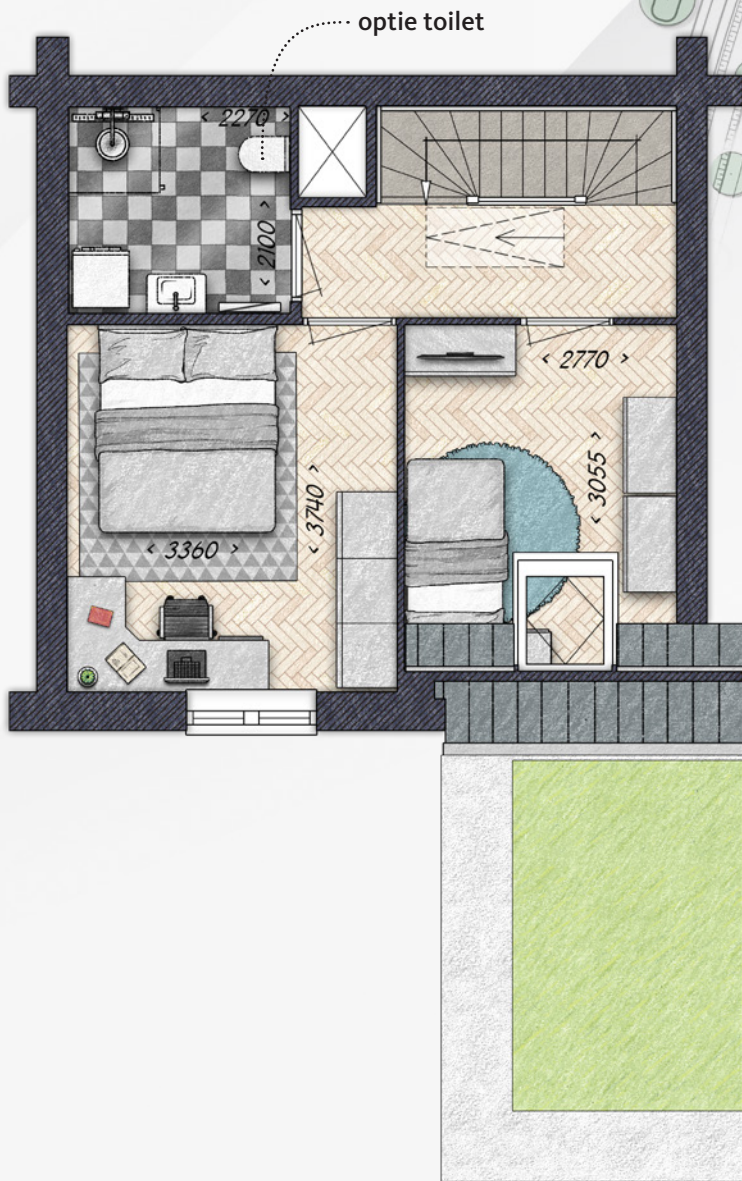
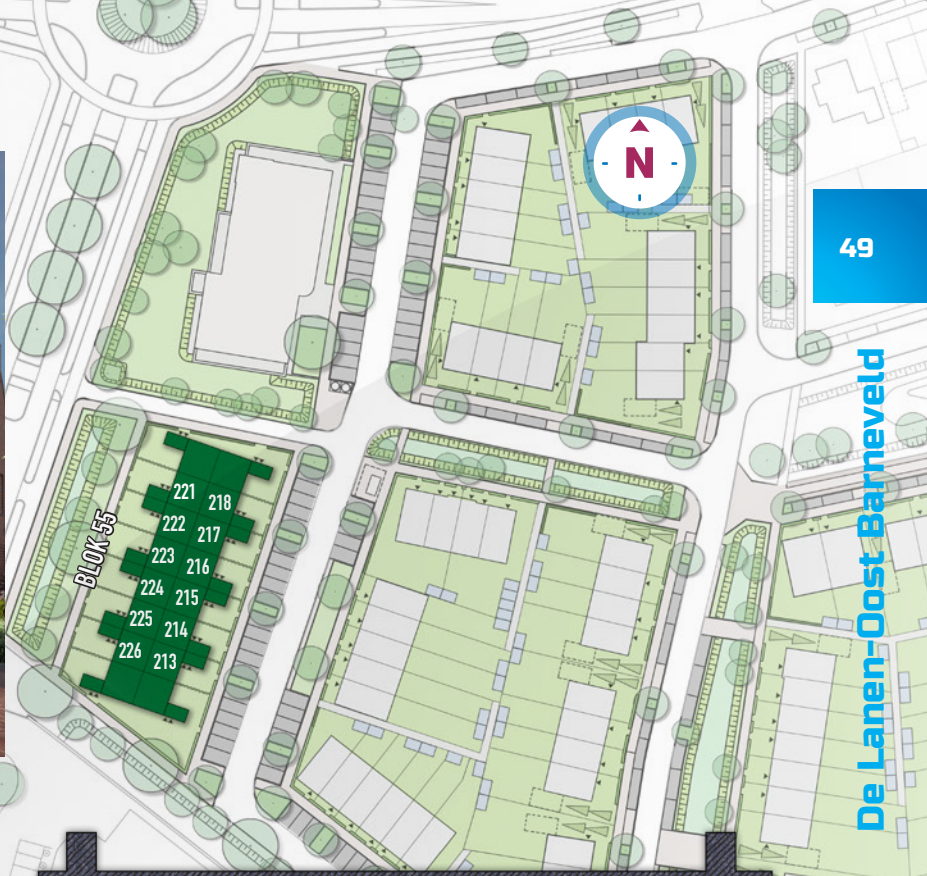
Bloknummer 55
Bouwnummer 213, 214*, 215, 216*,
217, 218*, 221, 222*,
223, 224*, 225 & 226*

* gespiegeld

Uitbreidings- mogelijkheden:

- Dubbele openslaande deuren
- Toilet in de badkamer
- Vorstvrije buitenkraan





EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING



**Ontdek
het comfort
van een woning
die helemaal
nieuw is**



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.

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 hoef 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 doorverkoop

Hieronder vind je drie rekenvoorbeelden over de berekening van de vergoeding bij doorverkoop², 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
<hr/>		
<i>KoopStart-woning verkopen</i>		
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	€ -
<i>Vergoeding aan aanbieder</i>		
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
<hr/>		
<i>KoopStart-woning verkopen</i>		
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
<i>Vergoeding aan aanbieder</i>		
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
<hr/>		
<i>KoopStart-woning verkopen</i>		
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
<i>Vergoeding aan aanbieder</i>		
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

² 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'.

Rekenvoorbeelden terugkoopprijs

Hieronder vind je drie rekenvoorbeelden over de berekening van de terugkoopprijs, 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
------------------------	----------------------------------	------------------

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%.

Koopovereenkomst

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 Hypotheek 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 terugkooprijs 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 afstand³ 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 53/54.

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 woning⁴. Hoe deze waardedeling gaat, beschrijven we hierna. Op pagina 53/54 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. Er zijn twee methoden om de aandelen in de waardeontwikkeling vast te stellen⁵. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

- Methode 1: 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%.
- Methode 2: het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is 1,5 maal het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is dan 45%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 55%.

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 afstand⁶ 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 waardetoeename als gevolg van de verbeteringen is dus voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden op pagina 53/54.

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 afrekent, betaal je een vergoeding⁷ via de notaris. De vergoeding bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of min een aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling van de woning⁸. Hoe deze waardedeling in zijn werk gaat, beschrijven we hierna. Op pagina 53/54 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 waarde-stijging én om waardedaling. Er zijn twee methoden om het aandeel van de aanbieder vast te stellen⁹. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

-  Methode 1: 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%.
-  Methode 2: het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is 1,5 maal het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is dan 45%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 55%.

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, 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.

Vóórdát de verkoop start, wordt de woning getaxeed 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 afstand¹⁰ 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 53/54.

Vergoeding

Wanneer je de woning doorverkoopt, betaal je een **vergoeding**¹¹ via de notaris. De vergoeding bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting plus of min een aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling van de woning¹². Hoe deze waardedeling in zijn werk gaat, beschrijven we hierna. Op pagina 53/54 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 waarde-daling. Er zijn twee methoden om het aandeel van de aanbieder vast te stellen¹³. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

-  Methode 1: 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%.
-  Methode 2: het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is 1,5 maal het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is dan 45%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 55%.

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.



- 3 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.
- 4 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'.
- 5 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.
- 6 Zie noot 3.
- 7 In de contracten tref je dit aan als 'vergoedingsbedrag'.
- 8 De exacte regels over de bepaling van de KoopStart-prijs (uitgifteprijs) en de vergoeding bij tussentijdse afrekening zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 8 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'.
- 9 Een 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.
- 10 Zie noot 6.
- 11 In de contracten tref je dit aan als 'vergoedingsbedrag'.
- 12 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'.
- 13 Zie noot 9.



Technische omschrijving

Woningborg garantie- en waarborgregeling 2021

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 tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantie-verplichting van de bouwonderneming. Anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

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 waarvan 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 art impressie 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.

Algemene opmerkingen

Wijzigingen tijdens de bouw voor individuele kopers kunnen worden uitgevoerd conform een nader door de aannemer te verstrekken meerwerklijst. Afhankelijk van de stand van de bouw zijn er na het leggen van de zoldervloer geen wijzigingen meer mogelijk.

Daar waar op de tekening meubels of huishoudelijke apparaten staan getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling. Deze zullen niet worden geleverd.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in de vorm van sparingen, open haarden e.d. voor de oplevering van de woning zal niet worden gehonoreerd. Na de oplevering zijn dergelijke wijzigingen geheel voor risico van de koper en mag dit alleen worden uitgevoerd met toestemming van de plaatselijke Dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Deze prospectus is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De bouwdirectie behoudt zich het recht voor af te wijken van het in deze prospectus gestelde, indien en voor zover dit technisch of architectonisch noodzakelijk mocht blijken, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

De bijgevoegde tekeningen hebben geen bewijskracht ten aanzien van erfafscheidingen, perceelgrootte, maten etc. Geringe afwijkingen ten opzichte van de op de tekeningen aangegeven maatvoeringen geven geen reden tot reclames of 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.

Door de energiebedrijven kunnen (ten dienste van telefoon en elektra) op of nabij de erfafscheiding resp. gevel, de door de diensten benodigde kasten en/of trafogebouwtjes geplaatst worden. De aansluitkosten van de telefoon, cai en glasvezel zijn niet in de koopsom opgenomen.

De kleuren en materialen van metselwerk, voegwerk, dakbedekking, e.d. worden door de architect bepaald. De woningen worden gebouwd volgens de voorschriften en garantieregeling conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

De ondernemer 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. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer 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 Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Barneveld vastgesteld.

Ruwbouw

Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvulling verricht. De bodemafluiting van de kruipruimte bestaat uit gebiedseigen grond. De tuinen worden vrij van bouwvuil opgeleverd op een hoogte van ca. 150 mm minus peil aan de tuingevel. De tuinaanleg dient door de koper zelf geregeld te worden.

Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem, namelijk een vuilwater- en een schoonwatersysteem.

Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het systeem wordt belucht, is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt uitgevoerd in PVC.

Het schoonwatersysteem (hemelwaterriool) wordt aan de voorzijde van de kavel gekoppeld aan een ondergrondse waterberging van tenminste 1m³. De overloop van de ondergrondse waterberging geschiedt door bladvangertjes in de hemelwaterafvoeren aan de gevel. De overloop wordt dan bovengronds afgevoerd. De ondergrondse waterberging bevindt zich op eigen kavel. Hier dus rekening houden met eventueel planten van bomen.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op prefab betonnen heipalen 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, dikte en sterkteklasse conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De woningscheidende wanden worden deels uitgevoerd in kalkzandsteenlijmelementen, dikte en sterkteklasse conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken of verdiepingshoge elementen.

De buitengevels van de woningen welke uitgevoerd worden in schoonmetselwerk bestaan uit een waalformaat baksteen. Het voegwerk van de schoonmetselwerk gevels wordt uitgevoerd als een zandcementvoeg. De definitieve voegkeuze en kleur worden door de directie bepaald.

Bij woningtype Wapensmid worden er onder de raamkozijnen betonnen raamdorpels op het metselwerk aangebracht. Bij de woningtypes Boogschutter en Zwaardvechter worden onder de raamkozijnen kunststeen raamdorpels op het metselwerk aangebracht. Daar waar dat op de technische verkooptekeningen staat aangegeven worden betonnen spekbanden in het metselwerk aangebracht.

Isolatievoorzieningen

In de spouw van de gevels van de woningen worden steenwolplaten of gelijkwaardig materiaal aangebracht met een isolatiewaarde van $R_c = 4,2 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ waardoor de totale gevelopbouw een R_c -waarde heeft van $4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$. De aansluiting van de dakplaten op de muurplaten wordt afgedicht.

Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer, met een isolatiewaarde van $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$. De overige verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.

Houten dakelementen

De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen, deze dakelementen hebben een isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.

Onder de schuine dakvlakken bevinden zich staande knieschotten, deze hebben een constructie functie, derhalve mogen hieraan geen wijzigingen worden aangebracht. De dakelementen worden onafgewerkt opgeleverd.

Dakbedekking

De dakelementen worden voorzien van keramische dakpannen, het één en ander conform de technische verkooptekeningen. De platte daken van de uitbouwen en inpandige bergingen worden voorzien van een 1 laagse wortelwerende dakbedekking met daarop een sedum dakafwerking (groendak).

Goten en hemelwaterafvoeren

Voor het woningtype Wapensmid geldt dat aan de onderzijde van de pannendaken een zinken bakgoot wordt aangebracht. Voor de woningtype Boogschutter en Zwaardvechter geldt dat aan de onderzijde van de pannendaken een zinken mastgoot wordt aangebracht. De hemelwaterafvoeren van pvc zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppingsstukken e.d. Het hemelwater van de platte daken van de uitbouw en de prefab berging worden afgevoerd door pvc hemelwaterafvoeren. Deze zijn voorzien van de benodigde hulpstukken, ontstoppingsstukken e.d. uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

Buitenkozijnen, buitendeuren en ramen

Alle buitenkozijnen en ramen worden gemaakt van hardhout. De kozijnen tot vloerniveau krijgen een kunststeen/aluminium onderdorpel. De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtstrippen. De naar binnen draaiende voordeur wordt uitgevoerd als een multiplex voordeur één en ander conform de gevelaanzichten. De overige buitendeuren worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren, één en ander conform de technische verkooptekeningen/ gevelbeelden.

De houten buitenkozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgelakt aangeleverd op de bouwplaats.

De buitendeuren van de woningen en de prefab bergingen worden voorzien van cilindersloten. Deze sloten en alle verdere benodigde hang- en sluitwerk voldoet aan redelijkerwijze te stellen eisen voor wat betreft inbraakwerendheid, weerstandsklasse II. Er wordt geen certificaat aangevraagd, dan wel verstrekt.

Beglazing

De beglazing wordt uitgevoerd in blank meerbladig hr++ vensterglas, met luchtspon in de buitenkozijnen, ramen en deuren van alle ruimtes. In de loopdeur van de prefab berging wordt enkel bruut draadglas aangebracht.

Buitentimmerwerk

De overstekken van de woningen worden met balk- en kaphout in 1^e kwaliteit Midden Europees vuren hout uitgevoerd. De overstekken en boeidelen worden afgewerkt in een watervast plaatmateriaal. Eén en ander conform de technische verkooptekeningen.

Bij woningtype Wapensmid waar een kozijnomkadering is weergegeven wordt deze als een getimmerde omkadering uitgevoerd met balk- en kaphout in 1^e kwaliteit Midden Europees vuren hout. De onderzijde en boeidelen van de omkadering wordt afgewerkt in een watervast plaatmateriaal. Eén en ander conform de technische verkooptekeningen.

Afbouw

Trappen

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

De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping in de woningen wordt uitgevoerd in een vuren houten open trap, samengesteld uit vuren houten treden, bomen en spillen m.u.v. van woningtype Boogschutter, daar wordt vanaf de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping een houten vlizotrap toegepast.

Op de 2^e verdieping wordt rond het trapgat een standaard traphek geplaatst. De trappen worden voorzien van houten muurleuningen, doorsnede 38 mm.

Dorpels en vensterbanken

Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet komt een kunststeen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels aangebracht. De vensterbanken onder kozijnen op de gemetselde borstweringen worden uitgevoerd in kunststeen, ca. 200 mm breed.

Binnenkozijnen en binnendeuren

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

Dekvloeren

Zandcement dekvloeren op de betonnen vloeren in de woningen, met uitzondering van de betegelde ruimtes en achter de knieschotten. Het is niet mogelijk om de zandcementdekvloer in de badkamer te laten vervallen.

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

Stukadoorswerk

De wanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden. Het sausklaar maken van de wanden wordt niet als optie meerwerk aangeboden. Wand van de trapkast en de meterkast worden niet afgewerkt. De plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitwerk. Met uitzondering van de plafonds van de trapkast en meterkast.

Binnentimmerwerk

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. In de hal komt een 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.

Buitenschilderwerk

Alle betimmeringen e.d. worden verduurzaamd volgens de richtlijnen van de fabrikant. Al het houtwerk aan de buitenzijde wordt afgewerkt met een dekkend beitsstelsysteem.







Binnenschilderwerk

De houten trappen en traphekken worden fabrieksmatig behandeld met een grondlaag. Al het overige houtwerk in de woning wordt afgewerkt met een waterdragend verfsysteem.

Installaties





Binnenriolering

De binnenriolering, die wordt samengesteld uit pvc-buizen en bijbehorende hulpstukken, wordt bovendaks ontlucht en komt uit op het gemeentelijke riool en is aangesloten op de volgende toestellen;

-  Toilet en fonteintje in het toilet.
-  Wastafel en doucheputje in de badkamer.
-  Wasmachine positie volgens tekening.
-  Bodem-water warmtepomp positie conform tekening.
-  Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt.
-  Bij de optie toilet wordt de riolering standaard afgedopt.

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 en douche in de badkamer.
-  Aansluitpunt wasmachine.

- Vulpunt ten behoeve van de bodem-water warmtepomp.
- Bij de optie toilet wordt de leiding van het toilet afgedopt opgeleverd.

De complete waterleiding wordt volgens de voorschriften van de Waterleidingsmaatschappij aangebracht. De warmwaterleiding wordt vanaf de bodem-water warmtepomp aangesloten op;

- De afgedopte leiding voor de keukenmengkraan.
- De wastafel en douche in de badkamer.

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

Verwarmingsinstallatie

De cv-installatie en warmwatervoorziening wordt uitgevoerd door middel van een bodem-water warmtepomp 4,50 kW met een boiler van 200 liter. De installatie wordt uitgevoerd als een laagtemperatuursysteem met op de begane grond en 1e verdieping vloerverwarming en op de 2^e verdieping laag temperatuur radiatoren.

De cv-leidingen van de vloerverwarming worden in de cementdek vloer 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 badkamer. De cv-verdeler zal geplaatst worden onder de trap van de begane grond en op zolder. E.e.a. conform de technische verkooptekeningen.

De cv-leidingen van de radiatoren worden in de cementdekvloeren aangebracht op de 2^e verdieping e.e.a. volgens berekening. De temperatuurregeling geschiedt door thermostaatkranen op de radiatoren als na-regeling. E.e.a. conform de technische verkooptekeningen.

De capaciteit van de installatie berekent 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 (toilet ruimte) 18° C
- Zolder (onbenoemde ruimte) 18° C

De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking geschikt is.

De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, omdat anders de (cementdek) vloer te warm gaat worden en schade het gevolg kan zijn. Laat u echter goed informeren of u inderdaad de juiste bedekking aanschaft.

Meestal worden er in de technische omschrijving gegevens vermeld welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is.

Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand niet hoger mag zijn dan:

- voor een stenen vloerafwerking 0,02 m² k/w.
- voor een parket vloerafwerking 0,07 m² k/w.

Ventilatie

De ventilatie wordt uitgevoerd als een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit betekent dat er in de gehele woning verse lucht wordt toegevoerd door de diverse ventilatieventielen in het plafond.

De “vuile” lucht wordt afgevoerd door enkele ventilatieventielen in het plafond, de plaats bepaling van de toevoer- en afzuigventielen wordt door de installateur bepaald, ter indicatie zijn de ventielen wel op de technische verkooptekeningen weergegeven.

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 cai- en telefoonaansluiting	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.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast het voordeurkozijn een beldrukker.

De woningen zijn voorzien van een loze cai- en telefoonaansluiting in de woonkamer en slaapkamer 1.

De plaats van de op de technische verkooptekening aangegeven aansluitpunten zijn informatief. De definitieve plaats kan enigermate 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 150 x 150 mm worden gelijmd aangebracht op de volgende wanden:

-  Toilet tot circa 1200 mm vanaf de vloer.
-  Badkamer tot onderkant plafond.

De standaard grijze vloertegels van 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 chrom, muurbuis en chromen sifon.

Badkamer

Wastafel met wastafelkraan chrom, keramisch planchet, ronde spiegel, muurbuis en chromen sifon. Een putje in de douchehoek, opbouw thermostatische douche kraan, glijstang en handdouche.

Terreininrichting

Bestratingen

Vanaf de openbare weg tot aan de voordeur wordt een pad gemaakt van grijze gerecyclede 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 gewolmaniseerde rabatdelen. Het platte dak van de berging is opgebouwd uit een houten balklaag met underlayment beplating met daarop EPDM dakbedekking. De afmeting van de berging is conform de technische verkooptekeningen m.u.v. woningtype Boogschutter daar wordt een inbandige berging toegepast e.e.a. conform de technische verkooptekening.

Overige

Instandhoudingsverplichtingen

Vanuit de gemeente worden een aantal verplichtingen opgelegd welke voor u als koper/eindgebruiker ook gelden. Het gaat om de instandhoudingsverplichting van de ondergrondse waterberging van tenminste 1m³, nestkasten en de hoge en lage hagen welke omschreven staan onder de kop erfafscheidingen.

Oplevering

Schoonmaak en oplevering

Voor de oplevering worden het sanitair, de tegels en de beglazing gewassen. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Oplevering aan de kopers vindt uitsluitend plaats nadat alle verschuldigde bedragen zijn voldaan. Bedieningsvoorschriften worden gebundeld en in enkelvoud, tijdens oplevering overhandigd.

Na de oplevering geldt nog een onderhoudstermijn van 3 maanden. Een aantal maanden na oplevering van de woning zal een energie-label worden toegezonden.

Krimpscheurtjes

Krimpscheurtjes kunnen ontstaan bij vloeren, wanden en bij plafond/wand aansluitingen. Krimpscheurtjes kunnen ook ontstaan op naden van vloerelementen. Met name bij spuitwerk kan dit zichtbaar worden. Deze kunnen 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.

Aannemingsovereenkomst

Direct na de toewijzing wordt een 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 overeenkomstig 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 in 2-voud door ons aan de koper te zenden 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 gemeoid 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. de 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.

Vrijwaring en aansprakelijkheid

De uitgever van deze brochure, in geprinte of elektronisch vorm, is niet aansprakelijk voor verandering / verminderingen in de geprinte of de elektronisch tekst dan wel tekeningen. Wij zijn evenmin aansprakelijk voor de veranderingen / verminderingen 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.

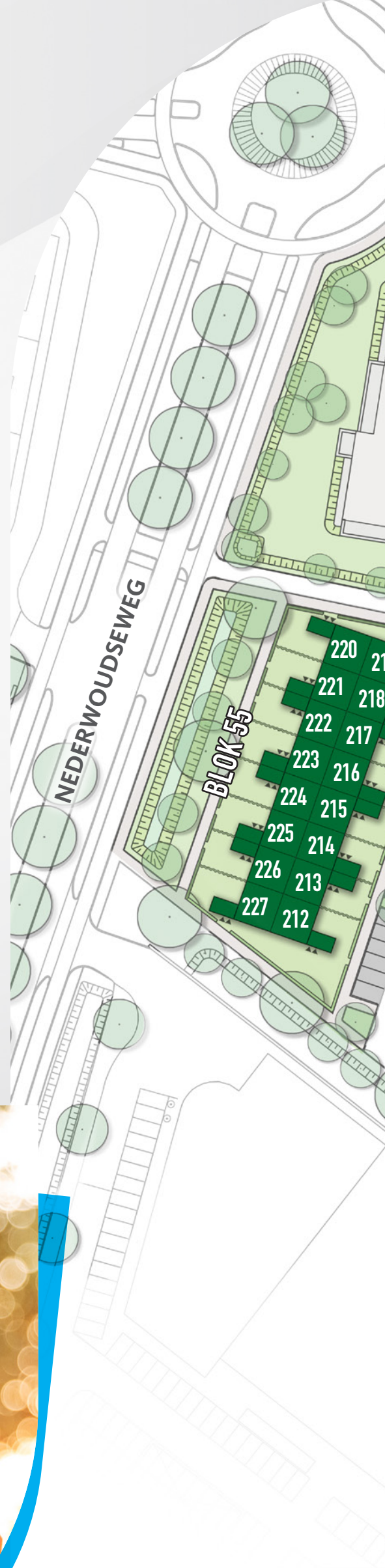
Erfafscheidingen

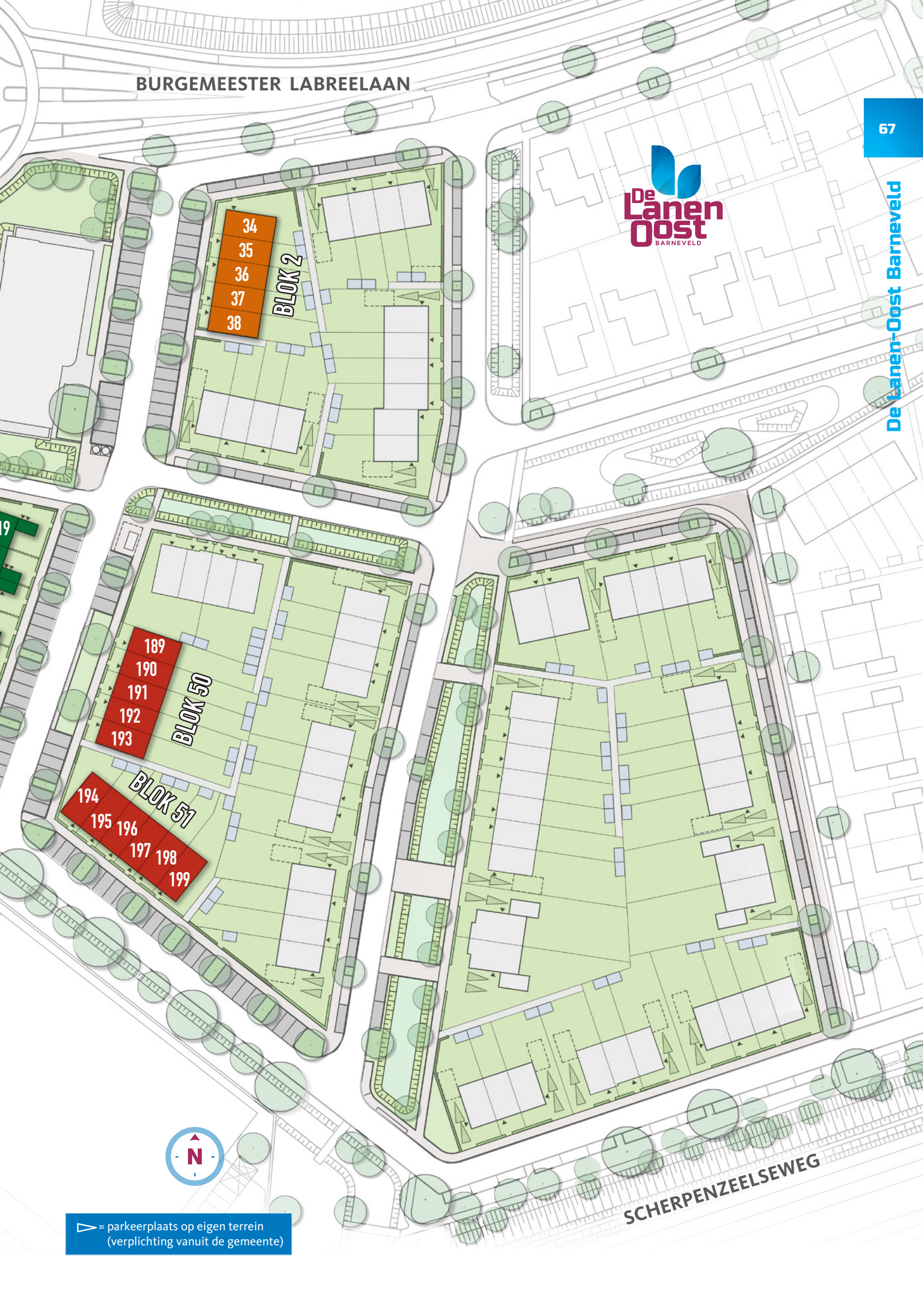
De perceelgrootte van de tuinen wordt aangegeven met perkoenpalen tot ca. 400 mm boven de grond op de hoeken van de erfperceelgrenzen.

Bij de blok 55 (bwnrs. 219 t/m 227) wordt de lichtgroene haag uitgevoerd als een lage haagbeuk en veldesdoorn aangevuld met gele kornoelje (gele bloei en hoog 0,6 m'). De donkergroene haag wordt uitgevoerd als een hoge haagbeuk en veldesdoorn aangevuld met gele kornoelje (gele bloei en hoog 1,80m').

Bij de blokken 2, 50, 51 en 55 (bwnrs. 212 t/m 219 en 227) wordt de lichtgroene haag uitgevoerd als een lage haagbeuk en veldesdoorn aangevuld met meidoorn (witte bloei en hoog 0,6 m').

De donkergroene haag wordt uitgevoerd als een hekwerk (hoog 1,80 m') met hедера. 🌿





▷ = parkeerplaats op eigen terrein (verplichting vanuit de gemeente)



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!



 **VAN GINKEL
KEUKENS**

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



A young girl with long hair, wearing a white dress, is running away from the camera through a field of tall grass. She is holding a paper airplane in her right hand. The sun is low in the sky, creating a warm, golden glow and silhouetting the girl. The background is a soft, hazy sky with some clouds.

**Barneveld is
zo'n plaats waar
kinderen nog
heerlijk buiten
kunnen spelen**

Project- partners

FVDM BV

Drielandendreef 40-B
3845 CA Harderwijk
033-2534627



Raadhuisplein 2
3771 ER Barneveld
Tel. 14 0342
barneveld.nl



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



Javastraat 76
2585 AS Den Haag
Tel. 070 350 57 51
schippers-bna.nl



Berlicumseweg 10
5248 NT Rosmalen
Tel. 073 641 21 33
visserenbouwman.nl

THEOVANLEUR
architectuur presentaties bv

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



Plesmanstraat 2
3833 LA Leusden
033 462 12 23
opmaat.nl



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





Midden Nederland
MAKELAARS



Bel 0342 423 400

Kampstraat 32, 3771 AV Barneveld



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Bel 0342 474 000

Apeldoornsestraat 95, 3781 PM Voorthuizen



wonenindeBurgt.nl