

Algemene informatie en Technische omschrijving Defensie-eiland Zuid, Woerden

Woningtype Robuust Loodswoningen

VORM Bouw BV - Papendrecht

21 december 2017

-concept-





Deze Algemene informatie en Technische omschrijving maken onderdeel uit van de verkoopdocumenten van het project Defensie-eiland Zuid te Woerden.

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de woningen en appartementen in het plan Defensie-eiland Zuid. Het plan maakt onderdeel uit van het totaalplan Defensie-eiland Woerden, waarvan plandeel Noord inmiddels volledig is gerealiseerd en plandeel Middel wordt gebouwd. In dit document wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe de woning wordt samengesteld en afgewerkt. De technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning.

Algemene Informatie

Een woning kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwwoning. VORM Bouw B.V. adviseert u de Algemene Informatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van alle zaken aangaande uw woning.

Bouwplan

Het project is gelegen op het Defensie-eiland te Woerden. Het Defensie-eiland ligt aan de zuidoostzijde tegen het centrum van Woerden, als schakel tussen de binnenstad en het NS-Station. Hierdoor is het eiland goed bereikbaar, zowel per auto als per trein. Plandeel Zuid ligt zuidelijk op het eiland achter het gebouw De Wasserij met de schoorsteen en de Singel. Dit plandeel vormt de sluitfase van het eiland. De woningen worden omringd door bijzondere openbare plekken, zoals het Wasserijplein met de oude wasserij en de zo kenmerkende schoorsteen. Een groene kade siert de Singel en aan de voet van de fietsbrug ligt een groen stadspark.



Het Defensie-eiland werd vroeger gebruikt voor het wassen, spoelen, repareren en het opslaan van militair textiel.



Projectorganisatie

Het project Defensie-eiland Zuid is een ontwikkeling van De Wasserij C.V., een gelijkwaardige samenwerking tussen VORM Ontwikkeling B.V. en Blauwhoed B.V. en wordt gebouwd door VORM Bouw B.V..

Het ontwerp van de loodswoningen is vervaardigd door Groosman Architecten uit Rotterdam. De inrichting van de openbare ruimte is ontworpen door Karres+Brands landschapsarchitecten uit Hilversum.

Het programma van de loodswoningen op de locatie omvat 6 woningen met de identiteit Robuust.

Milieu

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, tevens zal het afval tijdens de uitvoering worden beperkt. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken;
- Waterbesparende douchekoppen en (meng)kranen;
- Waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking);
- Houten onderdelen worden waar mogelijk uitgevoerd in FSC-keurmerk;
- Zoveel mogelijk recyclebare en geprefabriceerde materialen toepassen.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2008 worden woningen voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A++ tot en met G. Een woning met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een woning met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig.



Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water, elektra en gas en wordt voorzien van een aansluiting op het CAI-netwerk. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de v.o.n.-prijs inbegrepen.

Voor de aansluiting en levering van de nutsvoorzieningen dient de verkrijger/bewoner zelf de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige aansluitkosten, huur- en abonnementskosten verbonden die niet in de v.o.n.-prijs zijn inbegrepen.

Voor de aanleg van een vaste telefoonaansluiting dient de verkrijger/bewoner zelf een dienst (met abonnement) aan te vragen een kabelexploitant. Wij verzoeken u dan ook, indien u dit wenst, zo vroeg mogelijk voor de oplevering van uw woning aan te vragen zodat de aanleg van de woningaansluiting zoveel mogelijk gecombineerd kan worden voor de oplevering.





Installaties algemeen

De installaties worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen. De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren verwerkt.

Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Algemene Informatie en Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit 2012. Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en niet bouwkundigen leesbaar te houden is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, (open) keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte
- (Entree-)hal en overloop in plaats van verkeersruimte
- Badkamer in plaats van badruimte
- Berging, bergruimte in plaats van onbenoemde ruimte
- Meterkast (mk) in plaats van meterruimte

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit ter beoordeling van VORM Bouw B.V.. Er worden door VORM Bouw B.V. geen certificaten aangevraagd en/of verstrekt.

Koperskeuze procedure

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'koperskeuzelijst', met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken. Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet mogelijk met uitzondering van de aangeboden opties in de koperskeuzelijst. Indien in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, voorzieningen niet worden aangebracht (bijvoorbeeld sanitair of tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval komt de SWK-garantie (deels) te vervallen. De koper wordt hierover vooraf geïnformeerd. Meer informatie over de koperskeuze procedure vindt u in de 'Kopersinformatie' documentatie.

Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de koperskeuzelijst is mogelijk tot een vooraf door de aannemer te bepalen/bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Indien na het verstrijken van de sluitingsdata nog wijzigingen gewenst zijn, zal individueel worden bekeken of deze nog uitvoerbaar zijn en in behandeling kunnen worden genomen.

SWK-garantie

De woning wordt gebouwd en verkocht onder garantie van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). VORM Bouw B.V. is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, die het garantiecertificaat zal verstrekken. Verderop in dit document wordt hier nader op ingegaan.





Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de woningen, bijvoorbeeld instandhouding/onderhoud nutsvoorzieningen, etc., wordt verwezen naar de koop- en aannemingsovereenkomsten en de notariële akten met bijlagen als de leveringsakte.

Artist impressions en tekenwerk

Het ontwikkelen van een plan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, er steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening is gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij er op dat tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. U kunt de meest recente versie van de tekeningen met de toekomstige inrichting opvragen bij De Wasserij C.V.



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(-en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

Hoogteligging

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de gemeentelijke dienst van de gemeente Woerden nader vastgesteld.

Grondwerk

Voor de aanleg van de parkeervoorzieningen, funderingen, rioleringen, kabels en leidingen, bestratingen etc. worden de nodige grondwerken verricht. De bodemafluiting van de kruipruimte – indien van toepassing- bestaat uit een laag schoon zand.

Erfafscheiding

De woningen hebben aan de berging. Tussen de tuinen van de woningen en de bergingen worden geen erfafscheidingen toegepast. Deze dienen burens onderling te regelen.

Bij hoekwoningen met de bouwnummers 28 en 33 wordt aan de zijkant van het perceel een draadmathekwerk met klimplanten geplaatst, op een gemetselde tuinwand.

Tussen bouwnummer 27 en 33 wordt aan de achterzijde een gemetselde tuinwand geplaatst.

Buitenriolering

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater, indien mogelijk, wordt afgevoerd naar open water. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

Terreinverhardingen/- inrichting en parkeerplaatsen

Bij de woningen behoort (behoudens bij bouwnummer 33) aan de achterzijde van het perceel een achterpad bestaande uit grijze betontegels.

Alle civieltechnische werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte rondom de locatie worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Ten tijde van de oplevering van de woningen zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit kan, voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, omstandigheden met zich meebrengen en is geen reden om de woningen niet op te leveren. Alle woningen zullen ten tijde van de oplevering goed bereikbaar zijn.

Gezamenlijke ondergrondse parkeergarage

De woningen hebben een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage op plandeel zuid.

De privé opstelplaats voor de auto's bevindt zich in deze afgesloten en overdekte parkeergarage onder maaiveldniveau. De garage wordt ontsloten middels een hellingbaan voorzien van verkeerslichten voor het reguleren van het in- en uitrijden en afgesloten door middel van een elektrisch bedienbaar toegangshek. De hellingbaan wordt tevens voorzien van staptreden en een loopdeur naast het toegangshek ten behoeve van ontsluiting per voet. Daarnaast beschikt



de garage over een lift (specificaties via de liftleverancier) die is gesitueerd naast de hellingbaan.

Het regenwater van de stallingsgarage wordt afgevoerd via schrobputten. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

Dektuin

De dektuin is gelegen bovenop het betonnendek van de ondergrondse parkeergarage en bestaat uit een laag dakbedekking en wordt afgewerkt met 20cm lavadrain. Hierop worden grijze betonnen staptiegels (40x60 cm) geplaatst van de achtergevel naar de berging.

Bouwnummer 33 krijgt stalen trap vanuit de tuin, naar het dak van de inrit van de stallinggarage.

Bergingen

De loodswoningen Robuust hebben standaard een prefab houten berging. Bouwnummer 33 heeft een inpanidige berging. Alle bergingen zijn bereikbaar via achterom. De bergingen worden voorzien van een vloer van betontegels (30x30cm) op zand.

Funderingsconstructie

De woningen worden gefundeerd middels een geïsoleerde constructievloer die deel uitmaakt van het dek van de onderliggende parkeergarage. Aantallen en afmetingen van de vloeren en funderingsconstructies, alsmede de aanlegdiepte van de fundering, worden bepaald door de constructeur.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonelementen die in het werk worden aangestort met beton. De zogenaamde V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond.

Wanden

De woningscheidende wanden zijn dragend en worden uitgevoerd als een betonnen muur. Incidenteel is de scheiding uitgevoerd middels een systeemwand.

De binnenspouwbladen ter plaatse van de voor- en achtergevels van de woningen worden uitgevoerd in HSB (houtskeletbouw).

Bij de woning zijn eveneens de binnenspouwbladen uitgevoerd in HSB (houtskeletbouw) of in een betonnen muur uitgevoerd wanneer het onderdeel uit maakt van de constructie.

De niet dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte separatiwand of als een systeem(voorzet)wand. Waar nodig volgens het Bouwbesluit worden isolerende of geluidbeperkende materialen toegepast.

Daken

De daken van Robuust hebben een kanaalplaat dak, met afdekking die bestaat uit een strook van 1m in aluminium felsdak, overig is APP dakbedekking.

Op het dak van de woning worden zonnepanelen, de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.



Gevels

De gevels van de woningen zijn hoofdzakelijk uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur (met de vereiste isolatiewaarde) met een binnenspouwblad van HSB (op een aantal posities beton of kalkzandsteen) en een buitenspouwblad (buitengevel) van metselwerk. Aan de achterzijde heeft de gevel een gedeelte afgewerkt met gevelstuc.

Bij gevelopeningen in het metselwerk worden waar nodig in kleur gemoffelde stalen lateien of geveldraggers opgenomen voor de opvang van het metselwerk.

In het metselwerk worden de nodige dilataties opgenomen. Om de gevelconstructie te ventileren worden waar nodig ventilatievoorzieningen in de gevels opgenomen.

Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt. In het gevelwerk worden op verschillende plaatsen aluminium daktrimmen met kraal en aluminium of steenachtige waterslagen aangebracht.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw®. De cilinders van alle buitendeuren, inclusief berging, zijn per woning afzonderlijk gelijksluitend.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en- deuren van de woningen worden voorzien van transparant, hoogrendement, isolerende, dubbele beglazing (HR++).

De entreedeur van de woning wordt uitgevoerd in aluminium. De gevelkozijnen worden in basis uitgevoerd middels onderhoudsarme kunststof kozijnen. Schuifpuien in aluminium.

Onder de raamkozijnen met borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht. De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen.

Bij puien die doorlopen tot de vloer worden geen vensterbanken aangebracht.

Binnenkozijnen en –deuren

De binnenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als plaatstalen montagekozijnen en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag in kleur. De binnendeuren van de woningen worden uitgevoerd als (dichte) stompe deuren. Alle binnenkozijnen van woningen zijn zonder een bovenlicht uitgevoerd, behoudens de meterkast en technische ruimten.

De binnenkozijnen van de badkamer en de toiletruimten worden voorzien van een (kunst)stenen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De deuren van de toiletruimten en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De deur van slaapkamer 1 bij bouwnummers 30 t/m 33 worden uitgevoerd met extra ventilatieroosters.



Trappen en balustraden

Alle trappen in de woningen worden uitgevoerd als een vuren houten trap, voorzien van een (vuren) houten leuning. Ter plaatse van de aansluiting met de vloeren en plaatselijk langs de trap wordt een houten spijlenhekwerk aangebracht.

Trapbomen, trapspillen en hekwerken worden dekkend geschilderd in kleur wit. De traptreden en eventuele stootborden worden alleen afgewerkt met grondverf.

Indien noodzakelijk worden trappen uitgevoerd met een afgeschuinde (/lepe) hoek, welke op tekening staat aangegeven.

Metaalwerk

De voorzijde van de woning is voorzien van een stalen UNP-kader wat wordt behandeld en waar nodig in kleur gemoffeld.

In de woonkamer van bouwnummers 30 t/m 33 is een stalen kolom opgenomen die onderdeel uitmaakt van de hoofdconstructie. Deze kolom, inclusief de brandwerende coating, mag dan ook nooit en ter nimmer verwijderd worden.

Wand- en plafondaafwerking

Alle wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd, behoudens de meterkast, de technische ruimten en de betegelde of gespoten wanden. De wanden van het toilet worden boven het tegelwerk voorzien van wit structuur spuitwerk. De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden, met uitzondering van de douchehoek, voorzien van een anhydriet dekvloer. De dekvloer in de badkamer en de douchehoek wordt uitgevoerd als een zandcement dekvloer voorzien van tegelwerk.

Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel entree deur en bovenkant afwerk vloer bedraagt circa 35 mm. De koper dient er zorg voor te dragen dat, door toepassing van een vloerafwerking, aan een maximale opstap van 20 mm wordt voldaan (Bouwbesluit, Artikel 4.27 lid 3).

Schilderwerk

Het houten binnentimmerwerk alsmede de houten trappen (trapbomen, -spillen en hekken) worden dekkend geschilderd in de kleur wit. De traptreden en eventuele stootborden worden alleen afgewerkt met grondverf. De leuning blijft onbeschilderd.

Binnentimmerwerk

In de woningen worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woning aangebracht.

Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer(s) en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk conform de documentatie van de tegelshowroom.

De vloer van de badkamer(s) wordt ter plaatse van de doucheopstelling op afschot getegeld. De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 1500 mm + vloer en boven het



tegelwerk voorzien van spuitwerk. De wanden van de badkamer(s) worden betegeld tot aan het plafond. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt.

De koper kan een keuze maken uit een aantal mogelijkheden. Om maximaal aan de individuele wensen van de verkrijger/bewoner te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden de keuze van het tegelwerk naar eigen inzicht te wijzigen bij een vooraf geselecteerde tegelshowroom. De tegelshowroom zal hiervoor een offerte aanbieden. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de Kopersinformatie en de standaard koperskeuzelijst.

Sanitair

De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van sanitair. Hiervoor verwijzen wij naar de sanitair omschrijving van uw woningtype.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde sanitairshowroom de keuze van het sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De sanitairshowroom zal hiervoor een offerte aanbieden. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de Kopersinformatie en de standaard koperskeuzelijst.

Keuken

In de koopsom is een keuken inbegrepen. Ontwerp en uitvoering is conform de documentatie van de keukenleverancier. Het is mogelijk de samenstelling, opstelling en apparatuur van de keuken in overleg met de keukenleverancier, tegen een meerprijs naar wens te wijzigen. De precieze uitvoering van de keuken dient wel tijdig nader afgestemd te worden met de keukenleverancier. Het eventueel aan te passen of verplaatsen van installatieonderdelen gebeurt voorafgaand aan de oplevering. De levering en montage van de keuken vindt plaats na de oplevering van de woning. De voorwaarden hiervoor treft de koper aan in de Kopersinformatie.

Keukeninstallatiepunten conform separate keukeninstallatietekeningen.

Installatievoorzieningen

De aantallen, situering en functies van installatieonderdelen zijn op de tekening van de woningen indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten van bedoelde installatieonderdelen kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk.

Gasinstallatie

Vanuit de meterkast wordt er een afgedopte gasleiding gelegd naar de keuken. Een tweede gasleiding wordt gelegd en aangesloten t.b.v. het verwarmingstoestel (CV-ketel).

Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof met aluminium inlage.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- De spoelopstelling in de keuken
- De spoelinrichting van het toilet
- De koudwaterkraan van de fontein



de toekomst



- De wastafelmengkraan
- De mengkranen t.b.v. bad en/of douche
- De wasmachineaansluiting in de techniekruimte
- De cv-ketel in de techniekruimte

Vanaf de cv-ketel wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- De spoelopstelling in de keuken
- De wastafelmengkraan in de badkamer(s)
- De mengkranen in de badkamer(s) t.b.v. bad en/of douche

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en bestaat onder andere uit afvoerleidingen voor wandclosets, fontein, wastafels, douche, bad, wasmachine en de HR-combiketel.

De binnenriolering wordt aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN-1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten. Wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimten in de regel op 30 cm vanaf de vloer, schakelaars op 105 cm. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouw, kunststof in de kleur wit.

Leidingen worden in basis in de wand weggewerkt, behoudens in de meterkast en technische ruimten. De woningen zijn voorzien van omvormers t.b.v. de zonnepanelen.

Ter plaatse van de voor- en achtergevel van de woning zal een lichtpunt (inclusief armatuur) geplaatst worden.

Zonnepanelen

De woningen worden uitgevoerd met zonnepanelen. Hierdoor wordt er een EPC bereikt van minimaal 0,4.

Rookmelders

Alle woningen worden voorzien van de wettelijk benodigde NEST-rookmelder(s) welke is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Wasmachine en –droger

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van de wasmachine. Naast de wasmachineaansluiting wordt een enkele wandcontactdoos aangebracht, aangesloten op een aparte groep, ten behoeve van een wasdroger.



CAI en telefoon

In de woning zullen de volgende aansluitpunten ten behoeve van de aansluiting de centrale antenne inrichting (CAI) en telefoon worden gerealiseerd.

Woonkamer:

- 1 x bedrade CAI-aansluiting
- 1 x bedrade telefoonaansluiting

Slaapkamers:

- 1 x loze leiding t.b.v. CAI of telefoon (keuze via koperskeuzelijst aan te geven)

Ventilatievoorziening

De woningen worden geventileerd door het toevoeren van verse lucht via ventilatieroosters in de gevel en het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht via een CO₂ – gestuurd ventilatiesysteem.

De verdekt weggewerkte ventilatieroosters worden geplaatst in de spouw boven de buitenkozijnen. De ventilatieroosters zijn zelfregelend. Dat wil zeggen dat ze reageren op de winddruk en de ventilatiebehoefte. De mechanische afzuiginstallatie is CO₂–gestuurd. De bediening van de ventilatie geschiedt door middel van een CO₂–sensor in de woonkamer, maar kan door middel van de nevenbediening in de keuken handmatig worden geregeld. De oude lucht wordt via lucht-afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer, keuken en de opstelplaats van de wasmachine (techniekrimte) afgevoerd via een ventilatie-unit naar het dak. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de technische ruimte.

Aandachtspunt met betrekking tot de wasemkap

Geadviseerd wordt een wasemkap met recirculatie te plaatsen, die geschikt is voor toepassing in dit ventilatiesysteem. Uw keukenleverancier kan u hierover adviseren.

Centrale verwarmingsinstallatie

Voor de verwarming van de woning en voor de bereiding van warm tapwater, wordt de woning voorzien van een gasgestookte hoog rendement (HR)-combiketel. Deze combiketel wordt geregeld met een kamerthermostaat in de woonkamer.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven (volgens de geldende voorschriften):

Woonkamer	20 °C
Keuken	20 °C
Slaapkamers	20 °C
Badkamer	22 °C
Toilet(ruimte)	Onverwarmd
(Entree)hal/ overloop/ onbenoemde ruimte	15 °C
Buitenberging	Onverwarmd
Inpandige berging	Onverwarmd



De CV-ketel bij woningtype Robuust wordt uitgevoerd met een 2-zone regeling. Op de begane grond wordt vloerverwarming toegepast. Op de overige vloerniveaus worden radiatoren of convectoren aangebracht, waarvan de indicatieve locaties zijn aangegeven op tekening. Deze zijn individueel regelbaar middels thermostatische radiatorkraan waarmee de betreffende temperatuur in de betreffende ruimte kan worden begrensd. De distributieleidingen vanaf de verdelers naar de verwarmingslichamen, worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de dekvloer.

Opleveren en schoonmaken

De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd.



Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

De aannemingsom wordt u gedeclareerd in termijnen. De koopsom wordt voldaan bij de levering. Het aannemingsgedeelte wordt voldaan naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van uitstelrente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente hebben voldaan.

Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wacht u tot u van ons een factuur ontvangt, waarop de al vervallen termijnen in rekening zijn gebracht.

- Indien u over 'eigen geld' beschikt, betaalt u de factuur.
- Indien u niet over 'eigen geld' beschikt, en ook de hypotheekakte nog niet is gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U hebt dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen uitstelrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK-bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.



Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum- verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten welke niet in de aannemingsovereenkomst zijn begrepen zoals:

- De uitstelrente (bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie van de hypotheek;
- Specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek. Deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke.

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf hiervoor zorg te dragen

Prijswijziging

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in de overdrachtsbelasting of het BTW tarief na ondertekening koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Vrij op naam

De koopsom en aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dit houdt in dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Honoraria gebouw gebonden partijen als makelaar, installatie adviseur, architect en constructeur;
- Notariskosten verband houdend met eigendomsoverdracht;
- Leges bouwvergunningen;
- Kosten SWK;
- De eenmalige aansluitkosten van collectieve nutsvoorzieningen als gasaansluiting, elektra, telefoon, centrale antenne, water en riolering. Eventuele verplichte abonnementsgelden en eenmalige aansluitkosten ten einde een aansluiting te kunnen verkrijgen zijn niet in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst begrepen;
- BTW over de grond;
- BTW over de bouwtermijnen (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting.



De kosten in verband met de financiering van uw woning evenals gemeentelijke heffingen en abonnementen zijn niet in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst begrepen.

Opschortingsrecht (5% regeling)

Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk? U dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventueel meer - en minderwerk) te hebben overgemaakt. De bouwondernemer zal de notaris een borgstelling doen toekomen ter grootte van 5% van de aanneemsom via de Nationale Borg-Maatschappij N.V. Dat geeft u de garantie dat de bouwondernemer de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Deze dienen in het algemeen binnen drie maanden te zijn opgelost. Pas daarna wordt de borgstelling opgeheven. Een en ander is opgenomen in de algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor woningen met toepassing van de SWK Garantie en Waarborgregeling, welke u bij het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst ter hand wordt gesteld.

Oplevering

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verbestek/onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke, ten opzichte van de huidige brochure, de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie met koperswijzigingen van elektra, water, sanitair, radiatoren/convectoren en MV-unit.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of “werken” van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de woning is gebouwd van “levende” materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Kopersadvisering & individuele wijzigingen

Kopers krijgen een persoonlijke kopersadviseur toegewezen. Wensen zullen beoordeeld worden op haalbaarheid en kostenconsequenties. De stand van de uitvoering is hierin een bepalende factor. Via showrooms voor sanitair, tegelwerk natte ruimten en keukenopstelling kunnen kopers hun individuele wensen kenbaar maken.

Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet mogelijk alleen bij de loodswoningen zijn hier een aantal standaard opties voor uitgewerkt. Alle meer- of minderkosten voortvloeiend uit persoonlijke wensen van de koper zullen worden verrekend. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd zonder schriftelijke overeenstemming.

Koperskeuze procedure

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde ‘koperskeuzelijst’, met mogelijke alternatieven en meerwerkopties. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te



maken. Hierbij valt te denken aan uitbreiding van de installaties, vergroten / verkleinen van ruimten, windschermen, enzovoort. Onze kopersadviseur wil u daarbij graag van dienst zijn in een persoonlijk gesprek.

Vereniging van Eigenaren

Iedere woningeigenaar wordt bij de notariële overdracht automatisch lid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging draagt zorg voor onder andere verzekering en onderhoud van de gemeenschappelijke eigendommen. Door middel van stemrecht heeft iedere eigenaar invloed op deze activiteiten en dus ook invloed op de hoogte en besteding van de maandelijkse bijdrage.



Algemene bepalingen

Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen maken. De bouw en controle daarop zijn bij De Wasserij C.V. en VORM Bouw B.V. in goede handen. Gelijktijdig met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Alle kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisaties worden ingeschakeld ten behoeve van een optimaal woongenot van de door u gekozen woning.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen en appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van de woningen in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventie-waarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract.

Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!



de toekomst



SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze technische omschrijving kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK - regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Wat betekent het garantiecertificaat voor u?

Als u een woning met SWK Garantie koopt, betekent dat onder meer het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het SWK waarborgcertificaat verplicht de verkoper zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is zes jaar van kracht. Op sommige onderdelen is dit korter (zie hiervoor de garantievoorwaarden).
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van S.W.K. Dat biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de ontwikkelaar als verkoper en u als koper duidelijk zijn vastgelegd.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van SWK
- Door bemiddeling van SWK wordt uw woning door een ander afgebouwd mocht de ondernemer tussentijds failliet gaan, terwijl de schade (tot een bepaald maximum) door S.W.K. wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan SWK uitspraak doen die bindend is voor koper en ondernemer.

Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV dagen vallen niet onder werkbare dagen.



de toekomst



Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen is de koop/aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

Oplevering en sleuteloverdracht

Uiterlijk twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw woning te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw woning. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw woning.

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald en omschreven gelden onverkort voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden zoals omschreven in de SWK-garantie- en waarborgregeling. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Klantgericht bouwen

VORM Bouw B.V. heeft het keurmerk Klantgericht Bouwen dat door de Stichting Klantgericht Bouwen wordt uitgegeven. Deze stichting is opgericht door de brancheorganisatie Bouwend Nederland samen met de Vereniging Eigen Huis en heeft als doel de nieuwbouwkwaliteit en de klantgerichtheid van ontwikkelaars en bouwers op een hoger niveau te brengen. Om het keurmerk te mogen blijven voeren dient VORM Bouw B.V. aan de door de stichting gestelde normen en eisen te blijven voldoen en zullen hierop jaarlijks beoordeeld worden door de Stichting Klantgericht Bouwen.

Zie hiervoor ook de flyer en de website www.klantgerichtbouwen.com.



de toekomst