
Technische Omschrijving

12 woningen
Lierkwartier Aan de Lanen – Fase 3
De Lier
02-07-2021

Hooghuis
Bouwnummers 318 t/m 329.



Inhoudsopgave

1	Algemeen	4
	1.1. Inleiding	4
	1.2. Projectgegevens	4
	1.3. Voorbehoud wijzigingen	4
	1.4. Berekening daglicht	5
	1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering	5
	1.6. Realisatie van het project	6
	1.7. Voorrang Woningborg bepalingen	6
	1.8. Bouwnummers / huisnummers	6
	1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten	6
2	Projectgegevens	7
	2.1 Hoogteligging	7
	2.2 Grondwerk	7
	2.3 Fundering	7
	2.4 Buitenriolering	7
	2.5 Bestrating	7
	2.6 Terreininventaris	8
	2.7 Vloeren	9
	2.8 Gevels	9
	2.9 Binnenwanden	10
	2.10 Daken	10
	2.11 Kozijnen	11
	2.12 Hekwerken, metaalwerken en luifels	12
	2.13 Trappen	12
	2.14 Goten en hemelwaterafvoeren	13
	2.15 Kunststeen	13
	2.16 Vloerafwerking	13
	2.17 Plafondafwerking	13
	2.18 Binnentimmerwerk	13
	2.19 Beglazing en schilderwerk	14
	2.20 Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning	14
	2.21 Tegelwerk	14
	2.22 Binnenriolering	15

	2.23 Waterinstallatie en sanitair	15
	2.24 Gasinstallatie	15
	2.25 Verwarmingsinstallatie	16
	2.26 Mechanisch ventilatiesysteem	16
	2.27 Elektrische installatie	16
	2.28 Keukeninrichting	18
3	Ruimte afwerkstaat	19
4	Aanvullende verkoopinformatie	20
	4.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling	20
	4.2 Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	21
	4.3 Koop- en aannemingsovereenkomst	21
	4.4 Betalingen tijdens de bouw	21
	4.5 Eigendomsoverdracht van uw woning	22
	4.6 De eindafrekening	22
	4.7 Hypotheek, rente en fiscus	22
	4.8 Verstrekken projectgegevens	23
	4.9 Limitering garantie	23
	4.10 Oplevering van uw woning	23
	4.11 Opleverings- en risicoregeling	24
	4.12 Ingebruikname van de woning	24

1 Algemeen

1.1. Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject Lierkwartier, Aan de Lanen fase 3 in De Lier. In het project worden in totaal 108 grondgebonden woningen en circa 47 appartementen gerealiseerd verdeeld over 3 fasen. Fase 3 bestaat uit 56 grondgebonden woningen waarvan 12 woningen in architectuurstijl Hooghuis en 44 woningen in architectuurstijl Langhuis.

In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

1.2. Projectgegevens

Deze technische omschrijving is van toepassing op fase 3 en behoort bij de 12 grondgebonden woningen in de architectuurstijl Hooghuis. De woningen bestaan uit 12 eengezinswoningen (Afkorting woningtypes: B1-H en B2-H).

Per woningtype zijn de basis plattegronden, gevels en doorsnede op tekening aangegeven. Op de optietekeningen zijn per woningtype de diverse grote opties en indelingsvarianten waaruit gekozen kan worden uitgetekend.

Tevens is bijgevoegd de koperskeuzelijst waarin de mogelijkheden staan aangegeven omtrent eventuele wijzigingen en opties. Ook staan in deze lijst de standaard opties bij de diverse bouwnummers aangegeven. Bij tegenstrijdigheden tussen tekeningen en deze ruwbouwkeuzelijst prevaleert de ruwbouwkeuzelijst.

1.3. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of -voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op tekeningen aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Van Mierlo Bouwprojecten B.V. raadt u als koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Van Mierlo zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

1.4. Berekening daglicht

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Voor dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Een en ander is afhankelijk van de daglichtberekening.

1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de geldende Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Het is niet toegestaan om kinderen jonger dan 18 jaar mee te nemen naar

het bouwterrein. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

N.B.: In verband met de uitbraak van het coronavirus zullen voor kijkmiddagen e.d. de richtlijnen van het RIVM aangehouden worden. Hierdoor kunnen er beperkingen gelden voor het organiseren van bijeenkomsten. Indien het niet is toegestaan om deze te organiseren dan zullen er foto's van de woningen (online) beschikbaar gesteld worden.

1.6. Realisatie van het project

Ontwikkeling	Bouwondernemer	Verkoop	
BPD Ontwikkeling	Van Mierlo Bouwprojecten B.V. Aartsdijkweg 1 2676 LE Maasdijk	Olsthoorn Westland Patijnenburg 16 2671 JD Naaldwijk	BPD

De bouw wordt uitgevoerd door Van Mierlo Bouwprojecten B.V. en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

1.7. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving (=TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

N.B. Zie voor een nadere toelichting over Woningborg art. 5.1.

1.8. Bouwnummers / huisnummers

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u als koper verstrekt.

1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor kopers;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen t.o.v. de werkelijke uitvoering.

2 Projectgegevens

2.1 Hoogteligging

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer exclusief vloerafwerking (peil) wordt door de gemeente vastgesteld. Vanuit dit peil worden alle hoogten gemeten. De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de woningen is ca. 100 mm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur circa 20 mm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen. De bovenkant van de vloer van de vrijstaande berging ligt op 50 mm onder voorgenoemd peil.

De verdiepingshoogte in de woningen is minimaal 2,60 meter.

2.2 Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt geëgaliseerd opgeleverd; waar nodig de terrein verlopen volgend. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning, welke geschikt is voor de bestemming Wonen.

Als bodemafsluiting in de inspectieruimte onder de begane grondvloer wordt een ca. 100 mm dik zandpakket toegepast. Onder de bestratingen (niet zijnde de staptegels) op de kavel wordt een schoon zandpakket van ca. 100 mm dikte aangebracht. Onder de bestratingen van de gemeenschappelijke achterpaden wordt een schoon zandpakket van ca. 200 mm dikte aangebracht.

2.3 Fundering

De fundering van de woning bestaat uit betonpalen waarover betonbalken worden aangebracht. De vrijstaande tuinbergingen en garage worden gefundeerd op betonpalen. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

2.4 Buitenriolering

De buitenriolering van de woningen wordt vervaardigd van kunststof leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De vuilwater leidingen worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

De afvoer van het regenwater wordt, eventueel gecombineerd met een of meerdere woningen, naar een molgoot in de voortuin geleid die vervolgens het regenwater naar de straat leid. Het regenwater wordt dus op straatniveau geloosd, en via het trottoir op straat of op open water worden geloosd. De hemelwaterriolering van de vrijstaande berging wordt geloosd op het achterpad. Indien de vrijstaande berging niet grenst aan een achterpad, dan wordt de hemelwaterriolering geloosd in een grindkoffer.

Onder de woningen is een drainage aangelegd, welke wordt aangesloten op de (terrein)riolering c.q. het open water. Tevens zijn er de benodigde spoelputten, inspectieputten en uitstroombakken opgenomen. Deze kunnen zich mogelijk binnen uitgeefbaar gebied bevinden. Voor een goed functionerend drainagesysteem is periodiek onderhoud noodzakelijk. De bewoner dient zelf voor dit onderhoud zorg te dragen na oplevering, en is mogelijk via spoelputten op straat niveau. Ondanks de drainage kan niet gegarandeerd worden dat de inspectieruimte onder de woning droog blijft. Het drainagesysteem geldt als een voorziening buiten de woning en is daarmee uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De woning is voorzien van één kunststof regenton met een inhoud van 200 liter. De regenton wordt aangesloten op de afvoer van het regenwater en is voorzien van een overstroom mechanisme om te voorkomen dat deze overloopt. Wanneer de afvoer van regenwater gecombineerd is met een of meerdere woningen kan het ook voorkomen dat meerdere regentonnen worden aangesloten op dezelfde afvoer. Dit kan invloed hebben op de mate waarmee een regenton vult tijdens een regenbui.

2.5 Bestrating

De plaats van de bestratingen zijn op de (situatie)tekening aangegeven. De afmetingen van de bestrating zijn:

Betontegels, afmeting 400x600x50 mm, kleur grijs:

- De bestrating van het looppad naar de voordeur in de voortuin uitgevoerd in losse staptegels;

Betontegels, afmeting 300x300x45 mm, kleur grijs:

- De bestrating van de gemeenschappelijke achterpaden;

2.6 Terreininventaris

De plaats van de erfafscheidingen en groenvoorzieningen zijn conform de juridische (situatie)tekening. De vrije hoekpunten van de erfgrenzen van het perceel worden aangegeven met geïmpregneerde perkopalen.

Groenvoorzieningen:

- Een lage beukenhaag, ca. 0,6 meter hoog bij aanplanten, op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de voor-, achter- en/of zijtuinen;
- Een hoge beukenhaag, ca. 1,5 meter hoog bij aanplanten, op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de achter- en/of zijtuinen;
- Klimplanten (Hedera o.g.) op de metalen hekwerken van ca. 1,8 meter hoog (excl. de eventuele draaipoorten) 5 planten per meter, ca. 0,6 meter hoog bij aanplanten.

Het aanbrengen van groenvoorzieningen (o.a. bomen) is afhankelijk van het plantseizoen en kan dus daardoor na de oplevering plaatsvinden. De groenvoorzieningen kunnen bij het aanbrengen ook nog niet volledig volgroeid zijn c.q. hekwerken niet volledig begroeid zijn.

Hekwerken:

- Metalen hekwerk (dubbelstaafmat) ca. 1,8 meter hoog in de kleur antraciet op de erfgrens van de grens (conform situatietekening) met het openbare gebied en de achter- en/of zijtuinen;

- Bij de bouwnummers 318 t/m 329 wordt het hekwerk voorzien van een afsluitbare (gelijksluitend met de woning) draaipoort;

2.7 Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en worden per woning onderbroken. In deze begane grondvloer wordt per woning één geïsoleerd inspectieluik voorzien van een luikoog opgenomen zodat de inspectieruimte onder de vloer (mogelijk deels) bereikbaar wordt. De inspectieruimte wordt zwak geventileerd.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen kanaalplaatvloer en worden per woning gedilateerd. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden (h.o.h. ca. 1,2 meter), mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen. Bij de trapgaten wordt een metalen raveelijzer toegepast, welke verdiept wordt uitgevoerd middels een sponning in de vloerelementen.

De vloer van de vrijstaande tuinberging wordt uitgevoerd als een betonvloer met vorstrand.

2.8 Gevels

De gevels worden opgebouwd uit de volgende materialen:

Buitenspouwblad:

- Schoonwerk metselwerk plint. Metselverband wildverband, waalformaat, type steen handvorm. Kleur(en) en uitvoering volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Schoonwerk metselwerk gevel. Metselverband wildverband, waalformaat, type steen handvorm. Kleur(en) en uitvoering volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De gemetselde rollagen als op tekening weergegeven in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Het metselwerk wordt uitgevoerd met doorstrijkmortel, terug liggend. Kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De benodigde open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- De benodigde dilatatievoegen van het gevelmetselwerk ter voorkoming van scheurvorming in het gevelmetselwerk blijven open en worden niet verder afgewerkt;
- De Eternit Cedral Wood op de tekeningen aangegeven gevelbekleding in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Waar nodig worden boven de gevelkozijnen thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien of geveldraggers toegepast, of worden prefab betonnen lateien toegepast. Kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De prefab betonnen raamdorpels onder de gevelkozijnen in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De buitengevels van de woningen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen thermische isolatie.

Binnenspouwblad:

- De binnenspouwbladen bestaan uit prefab betonnen elementen.

2.9 Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuur uitgevoerd in prefab betonnen elementen. Niet dragende binnenwanden binnen de woning worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70 mm. De niet dragende binnenwanden in de badkamer en/of toilet worden waar nodig 100 mm dik uitgevoerd, conform tekening. Daar waar de lichte scheidingswanden aansluiten op andere wandmaterialen worden veerankers met flexibele pur toegepast. Ter plaatse waar lichte scheidingswanden aansluiten op hellende dakvlakken wordt een kunststof U-profiel toegepast.

Het kan voorkomen dat een constructieve wand onderdeel is van de binnenwandstructuur en daarom wordt uitgevoerd in prefab beton of kalkzandsteen, indien nodig in een afwijkende dikte.

2.10 Daken

Hellende daken:

- De hellende daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde dak-elementen voorzien van panlatten en afgedekt met keramische dakpannen. Kleur(en) en uitvoering volgens kleur- en materiaalstaat;
- De dak-elementen zijn voorzien van dragende knieschotten, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. De dragende knieschotten zijn een constructief bouwelement en het is niet mogelijk om deze zonder meer te verwijderen na oplevering;
- Ten behoeve van het schuine dak worden, waar constructief nodig, stalen kolommen en liggers aangebracht;
- Per woning wordt minimaal één (met gereedschap) afneembaar toegangsluik in de knieschotten aangebracht voor inspectie van de achtergelegen ruimte. Er kunnen leidingen voorkomen in deze ruimte en is dus niet bedoeld als opslag ruimte. Schade door verkeerd gebruik vallen buiten de garantievoorwaarden;
- De sierelementen als onderdeel van de kap (makelaar / windveer / sierklossen / e.d.) zijn van hout geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat;
- In het schuine dakvlak aan de voorzijde zijn mogelijk houten dakkapellen opgenomen, zoals aangegeven op tekening. De zijkanten (zijwangen) worden bekleed met gevelstroken (Eternit o.g.). Kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De dakkapel zal aan de binnenzijde zijn voorzien van een houten vensterbank. De afwerking aan de binnenzijde is gelijk aan de afwerking van de schuine kap;
- De dakoverstekken worden uitgevoerd in hout en geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Platte daken:

- Het platte dak van de optionele uitbouwen wordt uitgevoerd in een prefab betonnen kanaalplaatvloer, met daarop thermische harde-isolatie, waarover een 2-laagse bitumineuze dakbedekking met sedum vegetatie wordt aangebracht;
- Het platte dak van de vrijstaande bergingen is een ongeïsoleerd houten dak, waarop een 1-laagse dakbedekking met sedum vegetatie wordt aangebracht;
- De dakranden van de woning worden afgewerkt middels een blank aluminium daktrim;
- De dakranden van de vrijstaande bergingen worden afgewerkt middels een blank aluminium daktrim.

In de daken van de woningen worden de afvoeren van de mechanische ventilatie en de riool ontluchting aangebracht. Waar mogelijk en toegestaan worden verschillende leidingen buiten het dak ondergebracht in een verzamelkap.

2.11 Kozijnen

Buitenkozijnen:

- De gevelkozijnen worden vervaardigd van hardhout. De ramen en deuren worden, (met uitzondering van de woningtoegangsdeur), uitgevoerd in hardhout met de benodigde tochtprofielen;
- De vlakke of geprofileerde voordeuren zijn van plaatmateriaal met geïsoleerde vulling en voorzien van een brievenklep en glasopening(en) conform tekening;
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- De deurhoogten van de buitendeuren van de woning zijn minimaal circa 2,30 m;
- In de kozijnen zijn zelfregelende aluminium ventilatieroosters en/of susroosters opgenomen, gemonteerd op het glas, kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De glasroeden in de buitenkozijnen, zoals aangegeven op tekening, zijn zogenaamde plakroeden die aan de binnen en buitenzijde op de beglazing zijn aangebracht. Tussen de beglazing wordt een kader opgenomen, zogenoemde "Wiener Sprossen";
- Hefschuifpuien in de achtergevel worden vervaardigd van hardhout. De hefschuifpuien bestaan uit twee delen en één daarvan als schuivend deel uitgevoerd;
- Indien het buitenkozijn op de begane grond bij de achtergevel is uitgevoerd met dubbel openslaande deuren, is er één deur als loopdeur uitgevoerd;

De kleuren van de gevelkozijnen, de ramen, de deuren en de aluminium ventilatieroosters en/of susroosters zijn volgens de kleur- en materiaalstaat. Zowel buiten- als binnenzijde van de gevelkozijnen, de ramen, de deuren en de aluminium ventilatieroosters en/of susroosters worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

Binnenkozijnen:

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig kleur Kristalwit afgewerkt plaatstaal met bovenlichten voorzien van blank glas; de bovenlichten in de kozijnen van de meterkast en trapkast (indien van toepassing) worden voorzien van een dicht paneel eventueel voorzien van een ventilatiesleuf;
- De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig kleur Kristalwit afgewerkte dichte opdekdeuren met honingraatvulling. De deur van de meterkast wordt tevens voorzien van een kunststof ventilatierooster(s) of open sleuf;
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,30 meter. Bij trapkasten en/of bij schuine kapconstructies kan dit afwijken;
- De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

Hang- en sluitwerk:

- Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2, voorzien van anti- kerntrek(beslag);
- De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk;
- De buitendeuren zijn voorzien van een zogenaamd driepuntssluiting (exclusief de deur van de vrijstaande tuinberging);

- De cilinders zijn per woning, inclusief tuinberging en eventuele draaipoort, gelijksluitend;
- De draaiende ramen zijn voorzien van raamboompjes met slot;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal (Berkvens Buvalux Extra o.g.). De navolgende sloten worden toegepast:
 - o Woonkamer en slaapkamers loopslot;
 - o Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
 - o Techniekruimte en trapkast (indien van toepassing) loopslot;
 - o Meterkast knopkastslot.

2.12 Hekwerken, metaalwerken en luifels

Metaal/kunststof werken:

- Metalen of kunststof plaatje met de huisnummeraanduiding op de gevel gemonteerd naast de voordeur;
- De cv-verdeler van de vloerverwarming wordt voorzien van een omkasting indien deze in een verblijfs- of verkeersruimte is gesitueerd, in een lichte kleur (RAL 9010). Wanneer de verdeler in de techniekruimte op zolder of in een trapkast wordt geplaatst wordt er geen omkasting aangebracht;
- De door de kap stekende kopgevels of schoorstenen conform tekening worden afgewerkt met een metalen (gecoat staal) afdekkap in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Luifels:

- De luifel boven de voordeur wordt uitgevoerd als een houten betimmering, voorzien van 1-laags dakbedekking met blank aluminium daktrim.

2.13 Trappen

Trappen:

- De trap van begane grond naar de eerste verdieping in de woningen is een dichte, vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal bij alle woningtypes;
- De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping in de woningen is een open, vurenhouten trap bij alle woningtypes;
- De trappen zijn eventueel voorzien van één of twee lepe hoek(en). De lepe hoek wordt afgetimmerd. De lepe hoek(en) is noodzakelijk voor de aanleg van installaties in de woning. De positie van de lepe hoek(en) is indicatief weergegeven op tekening. De definitieve positie van de lepe hoek(en) wordt bepaalt aan de hand van installatie tekeningen.

Traphekken/leuning:

- De vrije beëindiging van een trapgat wordt voorzien van een houten traphek met ronde spijlen, of een dichte beplating indien aan de trapzijde een leuning aanwezig is, geschilderd in de kleur wit;
- Traptreden en stootborden worden alleen voorzien van een grondlaag en niet afgelakt. De schroef-, spijkergaatjes, e.d. worden niet dicht gemaakt en blijven in het zicht;
- Langs de muurzijde van de trap worden ronde transparant gelakte leuning aangebracht.

2.14 Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink, positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;
- De goten bij de hellende daken van de woning worden uitgevoerd als een bakgoot in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat;
- De stuiknaden van de gootbetimmering sluiten niet strak aan t.b.v. noodzakelijk onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatie openingen.

2.15 Kunststeen

- De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in antraciet kunststeen;
- De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet Bianco C) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels;
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn van donker grijze kunststof (fabricaat Isostone o.g.).

2.16 Vloerafwerking

- De betonvloeren van de woningen worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer dik ca. 70 mm, op de begane grond worden daarin de vloerverwarmingsleidingen opgenomen;
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel en afgewerkte vloer niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entreehal. Wij houden een theoretische vloerafwerking van 15 mm aan;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren;
- De vloer van de vrijstaande tuinberging wordt niet nader afgewerkt;
- Ter plaatse van het inspectieluik in de begane grondvloer is een matomranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien;
- De vloergeedeeltes achter de dragende knieschotten worden niet van een afwerkvloer of verdere afwerking voorzien.

2.17 Plafondafwerking

- Op de in de woning voorkomende betonnen plafonds, m.u.v. de meterkast, wordt spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;
- De onderzijde van de hellende dakvlakken en de knieschotten blijven onbehandeld (bruine/groene spaanplaat).

2.18 Binnentimmerwerk

- De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt voorzien van een kitvoeg ter plaatse van de overgang van kozijn naar beton, vensterbanken en wandtegels;
- De trapgaten worden afgewerkt met plaatmateriaal, de ruimte tussen de trapbomen en wanden worden niet afgewerkt;

- De kopse zijde van eventuele vrijstaande binnenwanden worden voorzien van houten afwerklatten.

2.19 Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Isolerende beglazing (HR++) wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning. De deur van de vrijstaande tuinberging wordt beglaasd met enkel gelaagd glas voorzien van matte folie. Indien nodig wordt de isolerende beglazing geluidwerend of brandwerend uitgevoerd;
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van helder glas (met uitzondering van het bovenlicht in het binnendeurkozijn van de meterkast en kast onder de trap indien van toepassing);
- De gevelkozijnen op de begane grond zijn in de basis niet voorzien van letselwerende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen).

Schilderwerk:

- Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkende beitsverf, kleur volgens de kleuren materiaalstaat;
- De trapbomen, traphekken en spullen worden één keer dekkend geschilderd in een lichte kleur (RAL 9010);
- De traptreden en stootborden zijn voorzien van grondverf. Bij een trapkast is de onderzijde van de trap voorzien van grondverf;
- De muurleuning langs de trap worden transparant afgelakt.

2.20 Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Echter, een muur die behangklaar is, is vaak onvoldoende vlak voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.). Door de koper dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen voor andere afwerkingen;
- Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

2.21 Tegelwerk

- De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat;
- De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk is standaard zilvergrijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard grijs.

Tegelpakket 1 basis: B1-H en B2-H:

(Bouwnummers 318 t/m 329)

- Wandtegels ca. 20 x 25 cm staand verwerkt, standaard uitgevoerd in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;
- Vloertegels ca. 20 x 20 cm, standaard uitgevoerd in de kleur antraciet, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;

- Tegelhoogte toilet tot ca. 1.500 mm en daarboven spuitwerk;
- Tegelhoogte badkamer plafond hoog.

Zie de projectspecificatie c.q. de monster-panelen van de projectshowroom/tegelleverancier voor nadere informatie over het standaard tegelwerk.

2.22 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden voorzien van een wit kunststof muurbuis. Leidingen van kunststof die in het zicht komen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de kleur wit uitgevoerd. Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties en de wasmachine wordt als opbouwleidingwerk uitgevoerd.

2.23 Waterinstallatie en sanitair

Waterinstallatie:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmte unit naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Sanitair:

Het sanitair wordt conform tekening aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

Sanitair: B1-H en B2-H:

(Bouwnummers 318 t/m 329)

Fabricaat sanitair: Villeroy & Boch, O.NOVO kleur wit:

- Inbouwreservoir ViConnect;
- Diepspoelcloset O.novo DirectFlush met zitting met SoftClosing;
- Fonteincombinatie 360x275 mm met wit kunststof sifon en muurbuis;
- Wastafelcombinatie met wit kunststof sifon en muurbuis;
- Kunststof doucheput met r.v.s. geborstelde deksel 200x200 mm ten behoeve van de betegelde douchehoek;
- Vierkante spiegel 600x600 mm met spiegelklemmen boven de wastafel.

Fabricaat kranen: Grohe, type/lijn: Costa-L (verchromd):

- Toiletkraan Costa-L;
- Wastafelmengkraan met hoge uitloop Costa-L;
- Douchemengkraan met handdouche (New Tempesta) en een glijstang.

Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair.

2.24 Gasinstallatie

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

2.25 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt aangesloten op het Warmtenet Westland van HVC Energie. In de meterkast komt een warmte-unit. Hier wordt de centrale verwarmingsinstallatie en warmwaterleiding op aangesloten. De aansluiting van de gebouwinstallatie op het primaire net geschiedt met een warmtewisselaar (indirect), derhalve is het noodzakelijk de gebouwinstallatie te voorzien van een expansievat. Op zolder in de techniek zone wordt het expansievat aangebracht.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De woning is standaard voorzien van comfortklasse 4 door HVC. Deze comfortklasse is gelijk aan de volgens Woningborg eisen met de warmwatercapaciteit van CW-4. Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

▪ Woonkamer en keuken	22° Celsius
▪ Badruimte	22° Celsius
▪ Entree	18° Celsius
▪ Slaapkamer(s)	22° Celsius
▪ Interne verkeersruimte	18° Celsius
▪ Toiletruimte	18° Celsius
▪ Zolder en onbenoemde ruimte	18° Celsius
▪ (Vrijstaande) Berging	onverwarmd

De woning is voorzien van een Master-Master regeling. Per vertrek kan de temperatuur onafhankelijk van elkaar geregeld worden, met uitzondering van de toilet- en verkeersruimte(s). In de woonkamer, slaapkamers en op zolder wordt een kamerthermostaat aangebracht.

De installatie wordt compleet met vulslang, ontluchtingssleutels en bedieningsvoorschriften opgeleverd. De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming uitgelegd als hoofdverwarming op basis van een laagtemperatuursysteem. De vloerverwarmingsverdeler wordt geplaatst onder de trap op de begane grond zoals aangegeven staat op tekening. Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning op de begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen. Op de verdieping(en) worden radiatoren en/of convectoren van de fabricaat Jaga toegepast.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. De badkamer wordt voorzien van een elektrische badkamerradiator, afmetingen volgens berekeningen installateur.

2.26 Mechanisch ventilatiesysteem

In de woningen wordt een geavanceerd mechanisch CO2 gestuurd afzuigsysteem aangebracht. Door middel van een CO2 sensor in de woonkamer wordt de afvoer gestuurd. De toevoer wordt voorzien met natuurlijke toevoer via zelfregelende

ventilatioeroosters en/of susroosters welke op het glas van de gevelkozijnen van de verblijfsruimten worden gemonteerd.

De plaats van de mechanische ventilatorunit is conform tekening. In de keuken is de hoofdbediening aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen.

Op het systeem worden de volgende ruimtes aangesloten; de badkamer, het toilet, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig in de vloeren. Ter plaatse van de opstellingsruimte van de afzuigunit worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt. De afzuigpunten staan indicatief op tekening aangegeven. De positie van deze afzuigpunten kunnen niet verplaatst worden.

Indien er een standaard optie is om de keuken te verplaatsen van de voorzijde naar de achterzijde van woning of andersom, dan worden de afzuigpunten mee verplaatst naar een standaard positie nabij de keuken (Nadere omschrijving conform kopersoptielijst/-tekeningen).

2.27 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem behalve in de vrijstaande berging, garage en in de technische ruimten (opbouwsysteem). De aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven.

Het schakelmateriaal is van het type Jung AS500 en wordt uitgevoerd in een witte uitvoering (vrijwel gelijk aan RAL 9010). Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht, schakelaars worden tenzij anders vermeld op circa 105 cm hoogte van de vloer aangebracht. Wandlichtpunten worden aangebracht op circa 210 cm hoogte van de vloer.

De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 8 groepen, waarvan er een aantal groepen in gebruik zijn;

- Er wordt één onbedrade leiding voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer en één in slaapkamer 1, e.e.a. conform tekeningen. Tenzij anders vermeld worden onbedrade leidingen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht;
- Er wordt een loze leiding voor een wasdroger aangebracht nabij de standaard aansluiting voor de wasmachine;
- Naast de voordeur van de woning en naast de deur naar de achtertuin is een buitenlicht-aansluitpunt voorzien aangesloten op de installatie van de woning.

Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien (plaats volgens indicatieve keukenopstelling):

- 3 onbedrade leidingen voor eventuele keukenapparatuur;
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- 1 enkele twee fase (2x230 Volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Iedere woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit: een kunststof beldrukker (naast de voordeur op het kozijn gemonteerd), een bel (in de entreehal) en een trafo (in de meterkast). Tevens zijn de woningen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders blijven werken.

De woning is voorzien van één of meer zonnepanelen (PV-panelen) om te voldoen aan de energie prestatie coëfficiënt (EPC 0,26) eisen. De panelen zijn opgenomen op het schuine dak van de woning. De indicatieve locatie en het aantal panelen is aangegeven op de tekeningen, deze kan verschillen al naar gelang van de ligging en vorm van de woning. De panelen leveren stroom welke op de elektriciteitsvoorziening van de woning wordt aangesloten, dit gebeurt middels een zogenaamde omvormer met werkschakelaar aangebracht op zolder in de techniek zone. De elektriciteitsvoorziening wordt aangesloten op een aparte groep in de meterkast. Via het koperskeuzetraject is voor sommige woningen uitbreiding van de basisinstallatie mogelijk.

De vrijstaande tuinberging krijgt een lichtpunt met schakelaar en wandcontactdoos (opbouwinstallatie), aangesloten op de installatie van de woning.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van glasvezelaansluiting tot in de meterkast. De kosten voor eventuele aansluiting op het CAI-net en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door deze aanbieders van deze diensten geen standaard bekabeling (meer) van de straat naar de woningen aangelegd. U dient voor deze diensten zelf een aanvraag in te dienen bij de aanbieder van uw keuze.

2.28 Keukeninrichting

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Rioolafvoer en aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens indicatieve keukenopstelling.

U dient rekening te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamd re-circulatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten vanwege de ventilatiebalans in uw woning. Tevens kunnen wij geen medewerking verlenen aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten van een afzuigkap met afzuigmotor, omdat de woning daarmee niet meer aan de EPC-eisen voldoet.

3 Ruimte afwerkstaat

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	2	zandcement	behangklaar**	sputwerk
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	3	tegels	tegels tot 1,5 m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Keuken	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Trapkast (indien van toepassing)	6	zandcement	onafgewerkt	onderzijde trap grondverf
Overloop	2	zandcement	behangklaar	sputwerk
Slaapkamer 1	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Slaapkamer 2	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Slaapkamer 3	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Badkamer	4	tegels	tegels tot plafond hoog	sputwerk
Zolder	7	zandcement	onafgewerkt	onafgewerkt
Buiten berging	8	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblifsruimte | 6. Berguimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenuimte |
| 4. Badruimte | (Verblifsruimte is tevens Verblifsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblifsgebied, verblifsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

** Behangklaar:

Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Echter, een muur die behangklaar is, is vaak onvoldoende vlak voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.). Door de koper dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen voor andere afwerkingen.

4 Aanvullende verkoopinformatie

4.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

De bouwer is aangesloten bij Woningborg N.V. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

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 financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting 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 ingeschreven, 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.

De Woningborg-garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

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 (zoals 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 die van de garantie zijn uitgesloten.

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen buiten de garantie.

4.2 Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de bouw van de woningen geschieden 'vrij op naam', dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsommen daarvan is opgenomen, de koopsom van de grond, de kosten van de omgevingsvergunning en de bouw, de honoraria voor architect en constructeur, de kosten van de Woningborg-garantieregeling, de aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit, de verkoopkosten, de notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de BTW volgens geldend tarief.

In de aanneemsom zijn enkele (mogelijke) kosten niet inbegrepen: eventuele waarborgsommen voor de levering van gas, water en elektriciteit, de aansluitkosten voor de telefoon en het centraal antennesysteem. Ook de kosten die u moet maken om de financiering van uw woning te realiseren (zoals hypotheekafsluitprovisie, notariskosten voor de hypotheekakte, rente over vervallen termijnen en rente tijdens de bouw) zijn niet in de koop- en/of aanneemsom begrepen.

4.3 Koop- en aannemingsovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkoper en u als koper vastgelegd en in de aannemingsovereenkomst die van de ondernemer (de aannemer) en u als koper.

Deze overeenkomsten kennen een bedenktijd van één kalenderweek. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen en de verkoper verplicht zich de bijbehorende grond aan de koper te (doen) leveren, de koper verplicht zich de koop-/aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen zowel verkoper als de ondernemer en de koper een kopie: de originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte voor de eigendomsoverdracht opmaakt.

4.4 Betalingen tijdens de bouw

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. u betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. u heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;

3. u hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd. Hiervoor ontvangt u twee facturen:

1. een factuur voor 25% van de kosten bij opdracht (na ontvangst van de door u als koper ondertekende offerte);
2. een factuur voor 75% van de kosten bij oplevering van de woning (te voldoen voorafgaand aan de oplevering).

4.5 Eigendomsoverdracht van uw woning

De eigendomsoverdracht van de grond met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. In de koopovereenkomst wordt daarvoor een uiterste termijn overeengekomen; vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte worden getekend.

4.6 De eindafrekening

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag de notaris van uw geldgever/hypotheekbank zal ontvangen en welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

4.7 Hypotheek, rente en fiscus

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. In de meest voorkomende gevallen zal een geldgever/hypotheekbank op het moment van passeren van de hypotheekakte van u verlangen dat minimaal een bedrag gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen in depot blijft en dat deze -mocht u geen volledige financiering hebben afgesloten- uit uw eigen middelen zoals hiervoor bedoeld bij de notaris worden voldaan. Over het bedrag dat in depot bij de geldgever/hypotheekbank (achter)blijft ontvangt u rente. Deze rente wordt in mindering gebracht op de hypotheekrente die u moet betalen. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente minus eventuele depotrente;
- kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht, BTW e.d.;

- afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt en eventuele kosten van taxatie, hetgeen een vereiste van uw geldgever/hypotheekbank kan zijn.

Uw makelaar of uw financieel adviseur kan u exact vertellen welke bedragen fiscaal aftrekbaar zijn.

Een hypotheek is altijd maatwerk, gebaseerd op de totale koopsom en uw financiële mogelijkheden. De uiteindelijke woonlasten en de hoogte van het benodigde hypotheekbedrag kunnen de financieel adviseurs nauwkeurig voor u berekenen. Ook een hypotheekaanvraag kunnen zij voor u verzorgen. Let bij de aanvraag van uw hypotheekofferte of de geldig



heidsduur van de offerte overeenkomt met de termijnen genoemd in uw aannemingsovereenkomst (geldigheidsduur van minimaal 9 maanden).

4.8 Verstrekken projectgegevens

Buiten de koperscontractstukken zullen er geen andere project gerelateerde documenten door de ondernemer aan u als koper worden verstrekt.

4.9 Limitering garantie

Indien u als koper ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Indien de optie casco badkamer/toilet wordt gekozen dan wordt gesteld dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

4.10 Oplevering van uw woning

Circa drie weken voor de geprognostiseerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor een voorschouw van de woning die circa 1 week voor de oplevering zal plaatsvinden.

Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Circa twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de bouwer uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door de bouwer gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwer en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

4.11 Opleverings- en risicoregeling

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens. Wat betreft de koopsom: de 'Risicoregeling Woningbouw' is op dit plan niet van toepassing. Dit betekent, dat een eventuele stijging van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw voor rekening en risico van de bouwer komt.

De overeengekomen koopsom kan dus niet verhoogd worden, ook al gaat de bouw door onvoorziene omstandigheden méér kosten dan begroot was.

4.12 Ingebruikname van de woning

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Leggen van tegelvloeren

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat u als koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.