HRP planontwikkeling

haenes vastgoedontwikkelaars

De Zuidlanden buurtschap *'Jabikswoude'*

15 royale woningen

Jabikswoude en De Zuidlanden

De Zuidlanden is een stadsdeel aan de zuidkant van Leeuwarden. Het gebied bestaat uit verschillende zogenaamde buurtschappen met namen als Techum, Wiarda en Jabikswoude. Bij de inrichting blijven bestaande natuurlijke waterlopen, monumentale boerderijen en de afgegraven terp behouden. Het nieuwe stadsdeel ademt nadrukkelijk de sfeer van het dorpse leven. Bovendien is er veel aandacht besteed aan duurzaam bouwen en wonen.

Wonen in Leeuwarden

Leeuwarden is een mooie en veilige stad om te wonen en te werken. De Friese hoofdstad biedt voor elk wat wils; een eigen theater, bioscopen, een filmhuis, horeca en talloze restaurants. Er is een breed winkelaanbod en het voorzieningenniveau past bij dat van een hoofdstad. Leeuwarden heeft goede voorzieningen voor wat betreft het openbaar vervoer. Kortom, 'Ljouwert' is met recht verkozen tot de Culturele Hoofdstad van Europa in 2018!

Thuis in Jabikswoude

Jabikswoude is het tweede buurtschap in De Zuidlanden. Net als in Techum, vindt u straks ook hier die prachtige afwisseling van diverse woningtypes en dorpse straatjes met een geheel eigen sfeer en karakter. Tegelijk is de stad altijd dichtbij met al haar voorzieningen. En straks kunt u vanuit Jabikswoude ook gebruik maken van verschillende (nieuw te realiseren) onderwijs-, zorg-, sport- en winkelfaciliteiten. De Brede school (peuterspeelzaal, kinderopvang en drie basisscholen) en het warmtekrachtstation zijn al in gebruik genomen.

Iedere 30 minuten rijdt de stadsbus langs de wijk. Vervolgens bent u in 15 minuten in het centrum van de stad. Per trein kunt u in de toekomst vanaf het nieuwe NS station Werpsterhoek rechtstreeks naar Heerenveen, Groningen of de Randstad. Iedereen van jong tot oud, sportief of natuurliefhebber zal een goede thuisbasis hebben in Jabikswoude!

Op stap in de omgeving

In en rond Jabikswoude is veel te beleven. Wandelen, varen en zwemmen kan dichtbij huis. Of trek er op de fiets op uit en geniet van het Friese landschap om de hoek. Ook buiten het nieuwe stadsdeel heeft u voldoende keus: uitwaaien op het strand, in het recreatiegebied Kleine Wielen of het Park Vijversburg bij Tietjerk. Terrasje pakken of shoppen in de stad is altijd een optie. En via de snelweg A31 en het spoor bent u snel onderweg naar een nieuwe bestemming.

Kenmerken van het plan

Het plangebied Jabikswoude dat wordt gerealiseerd, is opgedeeld in bouwblokken. Deze blokken worden in twee fasen ontwikkeld. Overeenkomstig het Inrichtingsplan Jabikswoude kent ieder bouwblok een gemengd aanbod woningtypes. Dit bestaat uit rij-, twee-onder-een kap, patio- en vrijstaande woningen. Ook zullen de woningen en gevels zich onderscheiden qua uiterlijk. Variatie en geborgenheid staan centraal in het nieuwe woongebied.

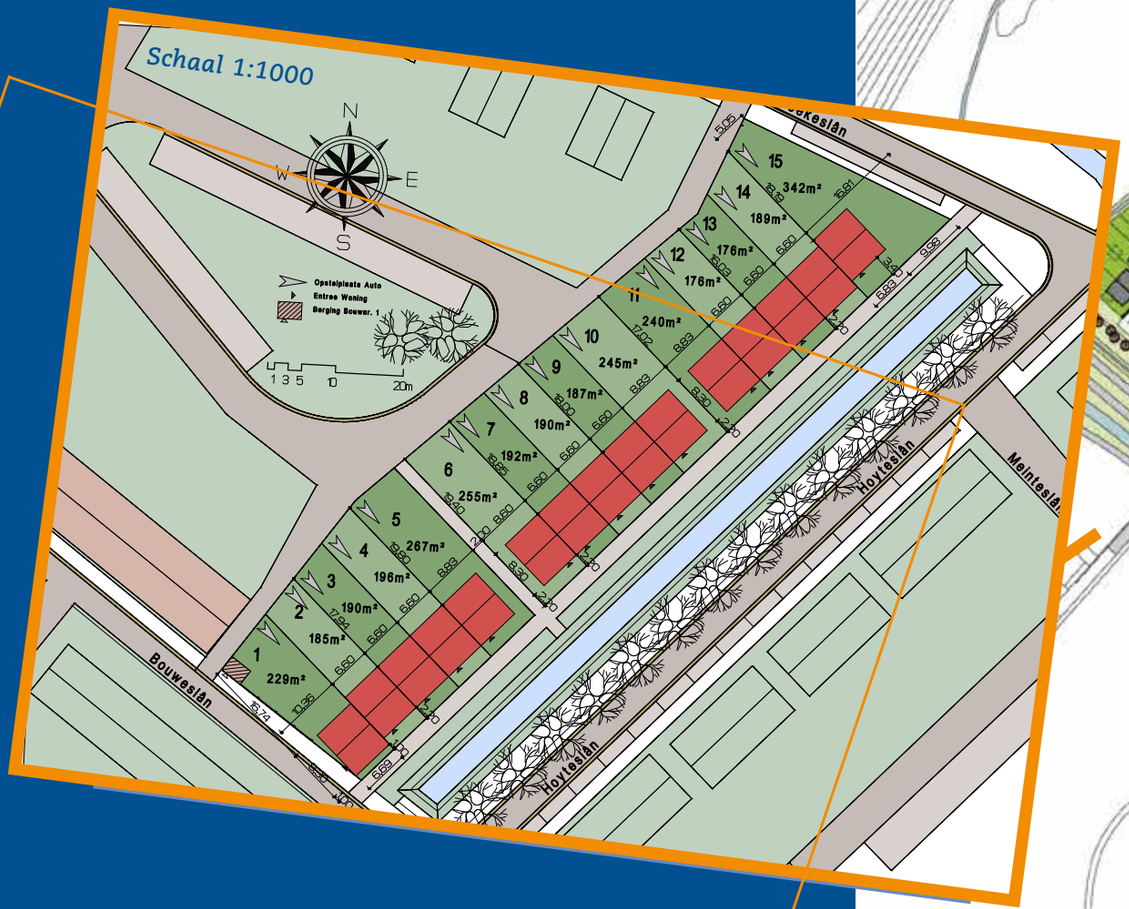
Woningen HAenES en HRP Planontwikkeling

HAenES en HRP hebben 15 prachtige royale woningen in drie blokken ontwikkeld. De woningen zijn ontworpen door Architectenbureau L. Wijma uit Oudega. De kavels variëren in oppervlakte van 176 tot 342 m^2. De tuingerichte woningen grenzen aan de voorkant aan een eigen straatje met waterpartij en zijn via de achterzijde bereikbaar met auto. Alle woningen hebben de mogelijkheid voor een garage op het eigen terrein. De woningen zijn ruim bemeten met binnenwerkse maten van 6.300 meter breed en 7.560 meter diep. Met een veelzijdige indeling worden alle ruimtes optimaal benut. Optioneel kan gekozen worden voor vele en verrassende uitbreidingen. Op de verdieping zijn standaard 3 slaapkamers en een complete badkamer voorzien van tegels en sanitair. De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is voorzien van een ruime kap met mogelijkheid voor een 4de en 5de kamer te maken.

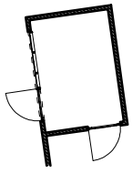
Onderhoud en duurzaamheid

U kiest met deze woning voor een praktische, riante en duurzame woning met vele mogelijkheden. De woningen worden uitgevoerd met een aantal uitgangspunten uit het 'Passiefhuis' principe. Warmteverliezen worden zoveel mogelijk beperkt door hoge isolatiewaarden van wanden, vloer en dak. Dat wil zeggen; de woning heeft een dikke warme jas. Tevens is gekozen voor onderhoudsarme en duurzame bouwmaterialen. Driedubbele beglazing, kunststof kozijnen en een aantal zonnepanelen zijn dan ook standaard.

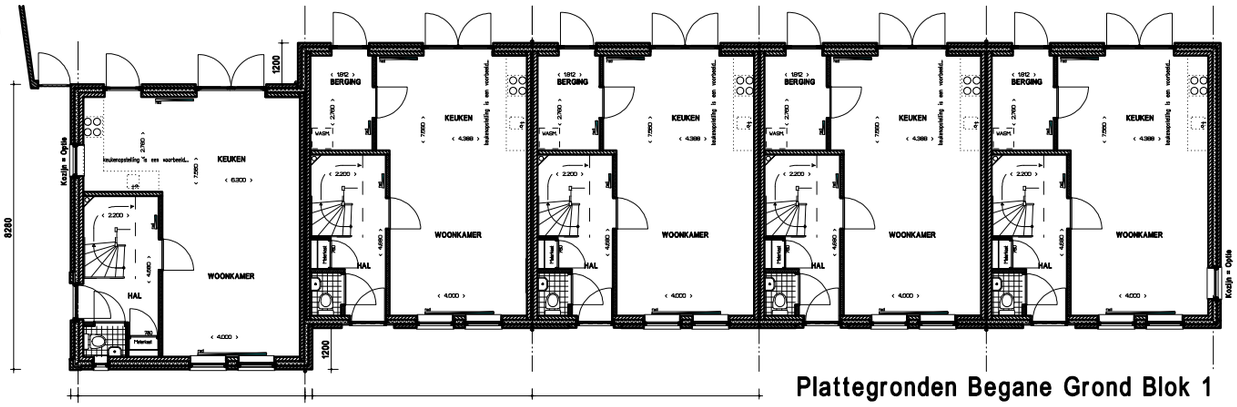
Schaal 1:3000



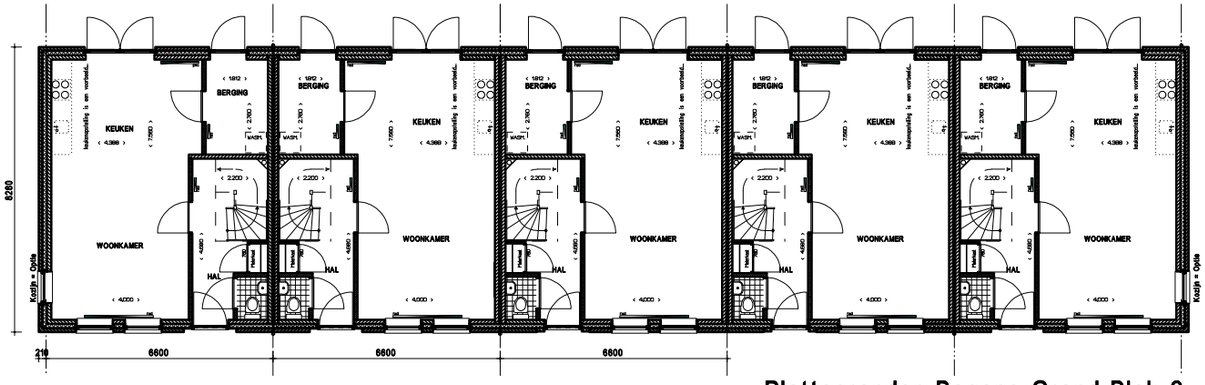
Begane grond (basis)



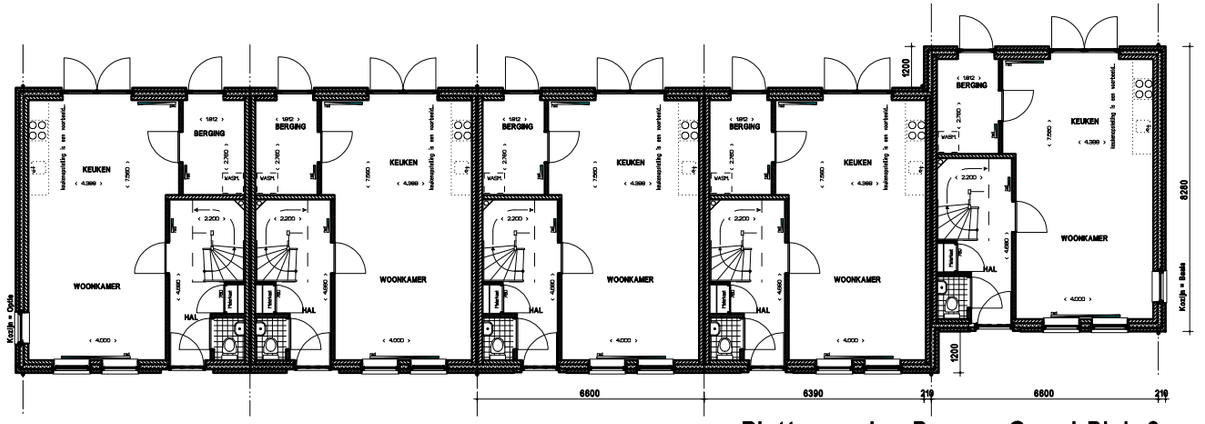
Berging Bouwnr. 1



Plattegronden Begane Grond Blok 1



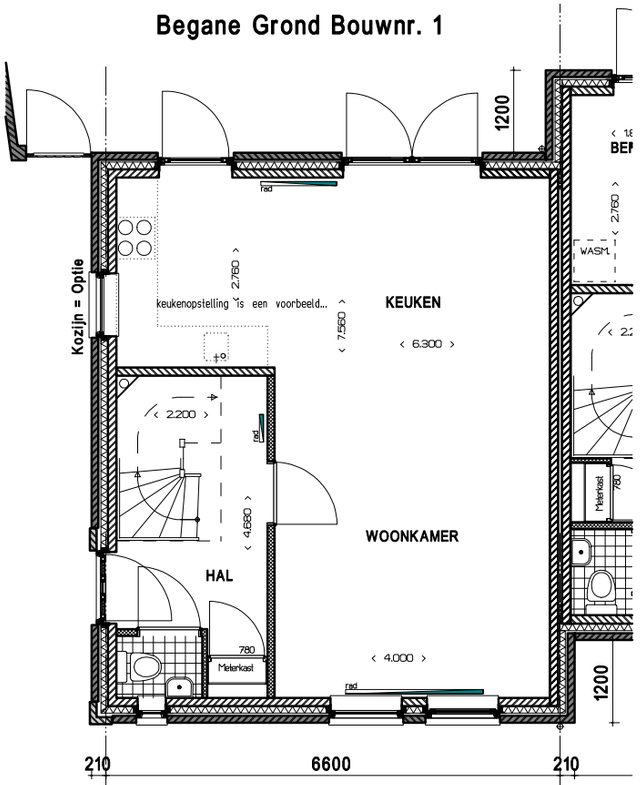
Plattegronden Begane Grond Blok 2

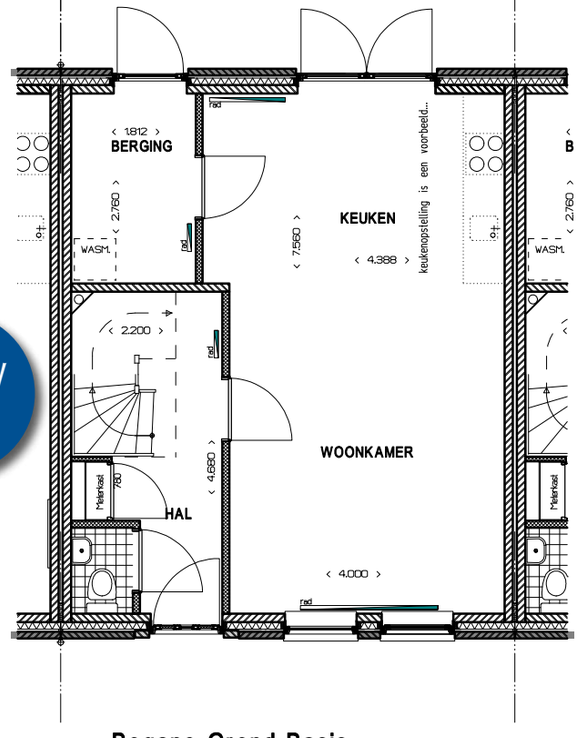


Plattegronden Begane Grond Blok 3

schaal 1:200

Begane Grond Bouwnr. 1



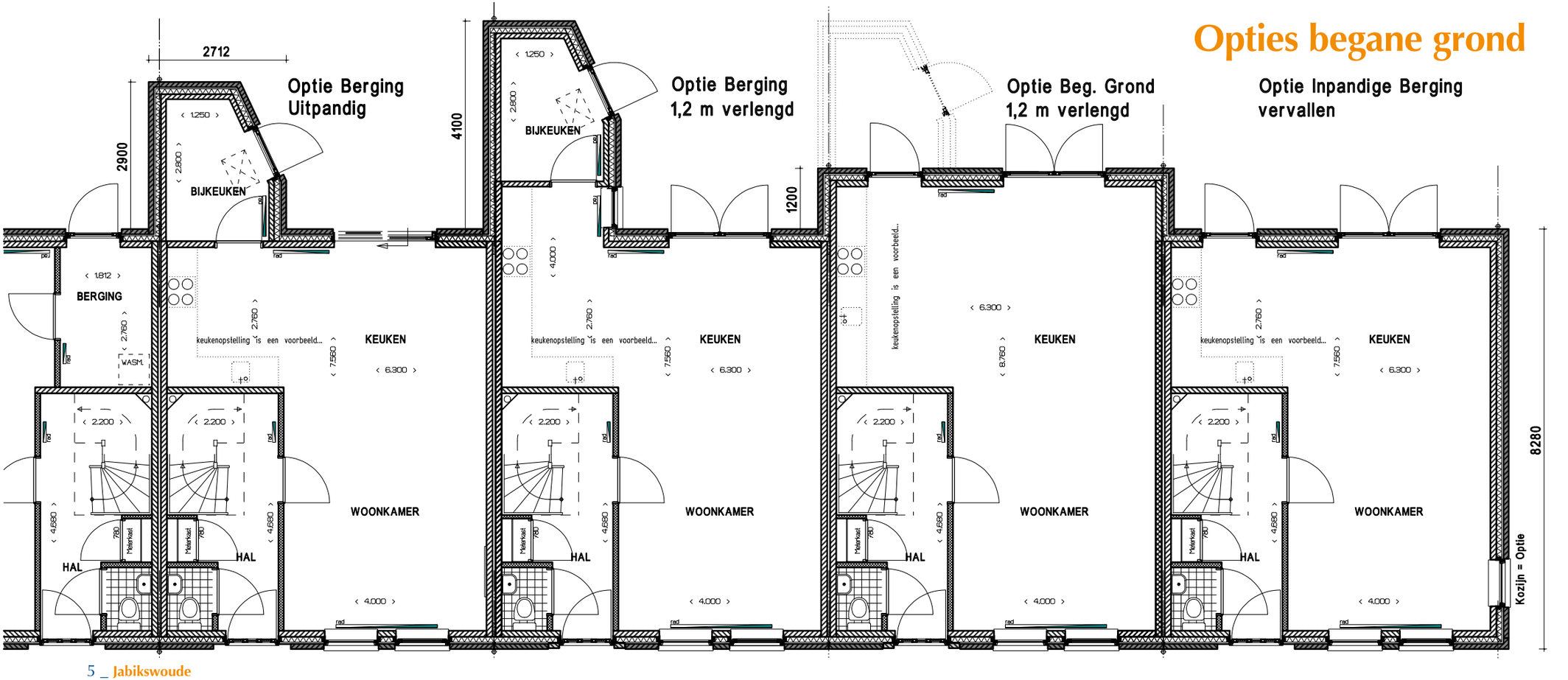


schaal 1:100

Begane Grond Basis

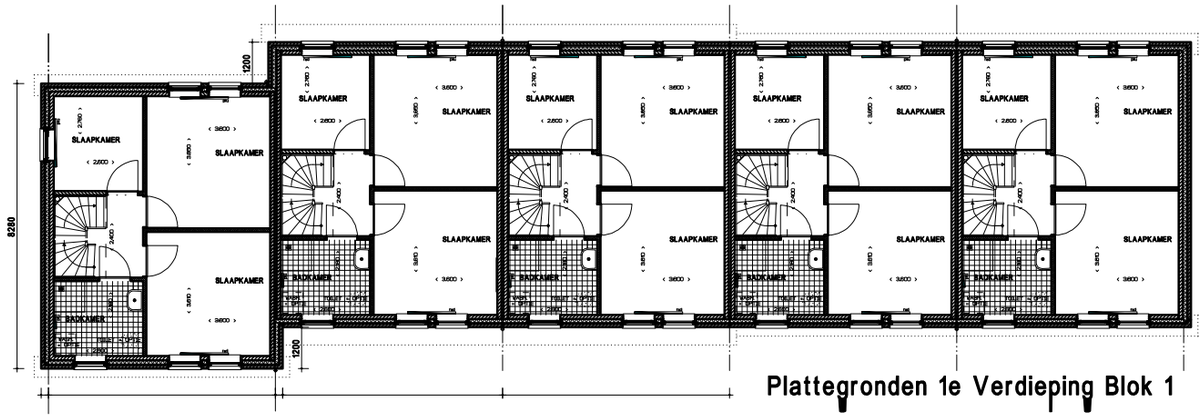
Achtergevel Basis | Beg. Grond 1,2 m verlengd = Optie | Dakvenster = Optie | Berging 1,20m verlengd = Optie | Schuifpui = Optie | Berging Uitpandig = Optie

Opties begane grond

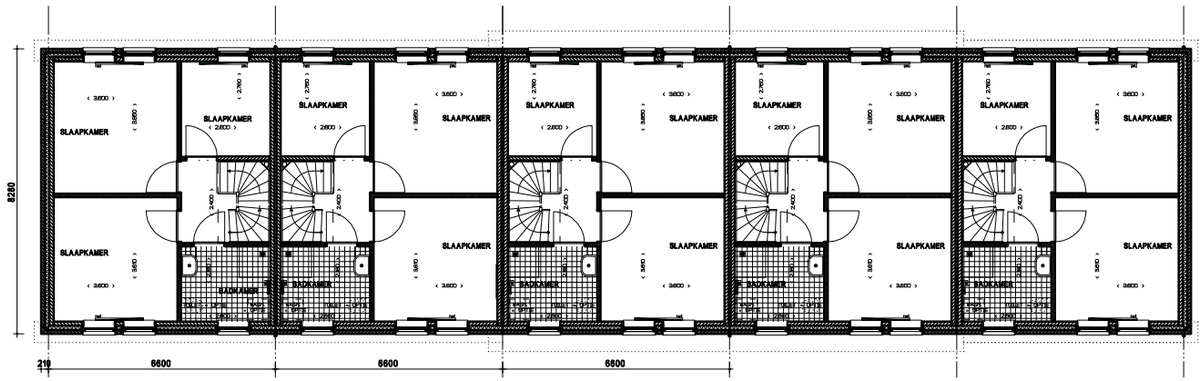


schaal 1:200

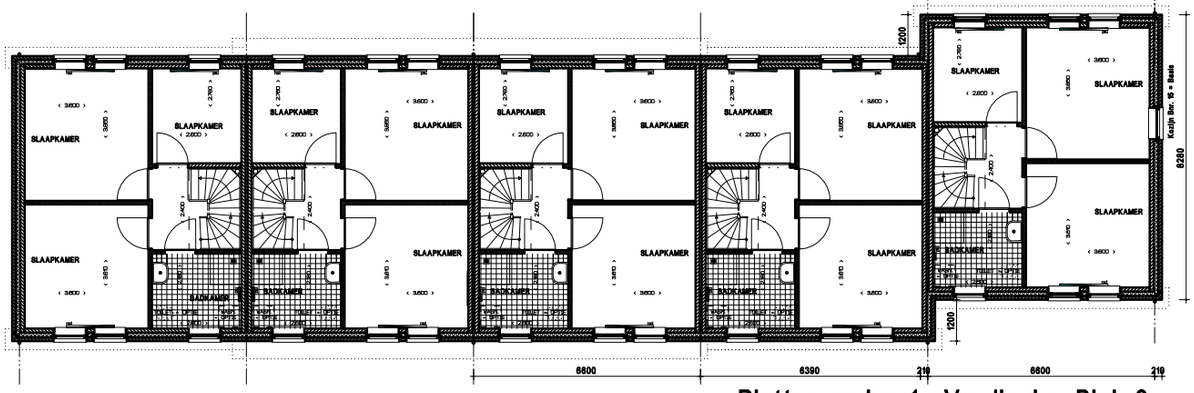
1e verdieping (basis)



Plattegronden 1e Verdieping Blok 1



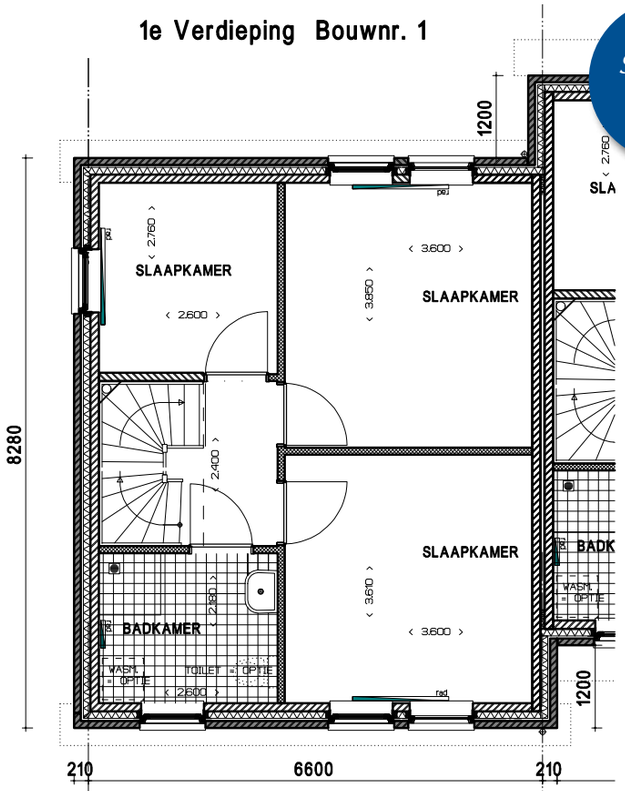
Plattegronden 1e Verdieping Blok 2

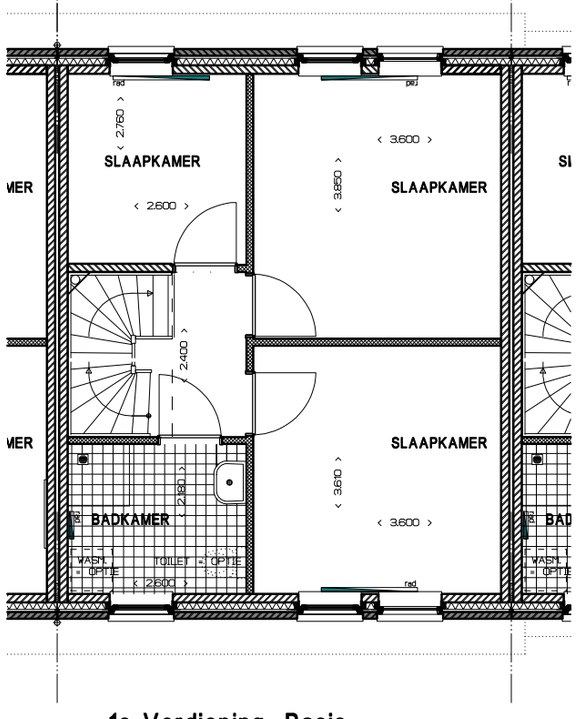


Plattegronden 1e Verdieping Blok 3

schaal 1:100

1e Verdieping Bouwnr. 1

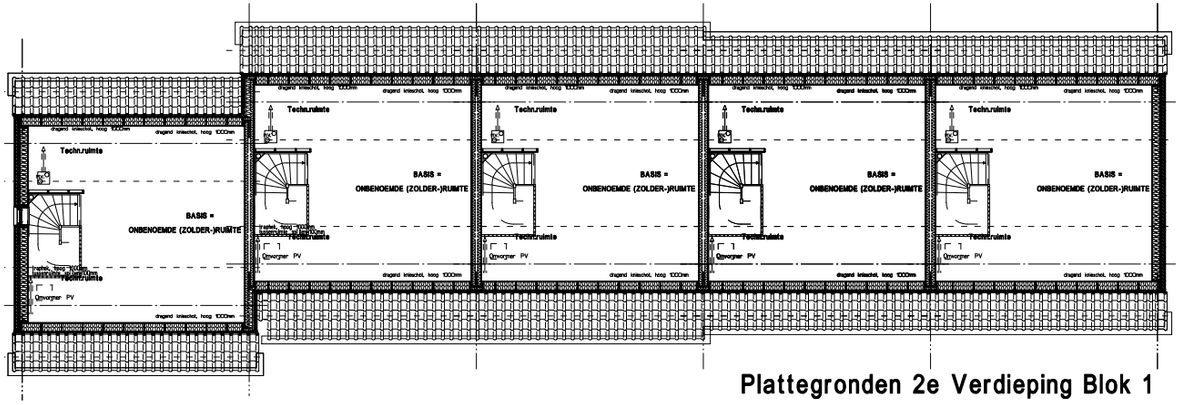




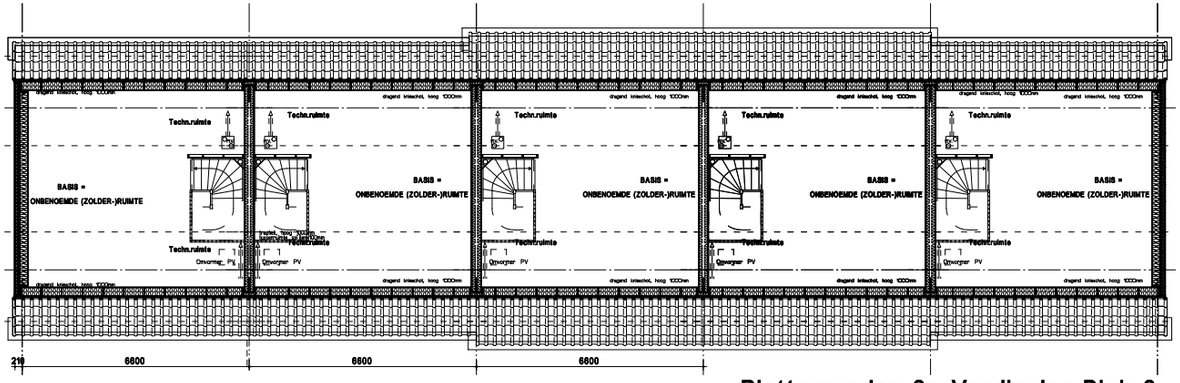
1e Verdieping Basis

schaal 1:200

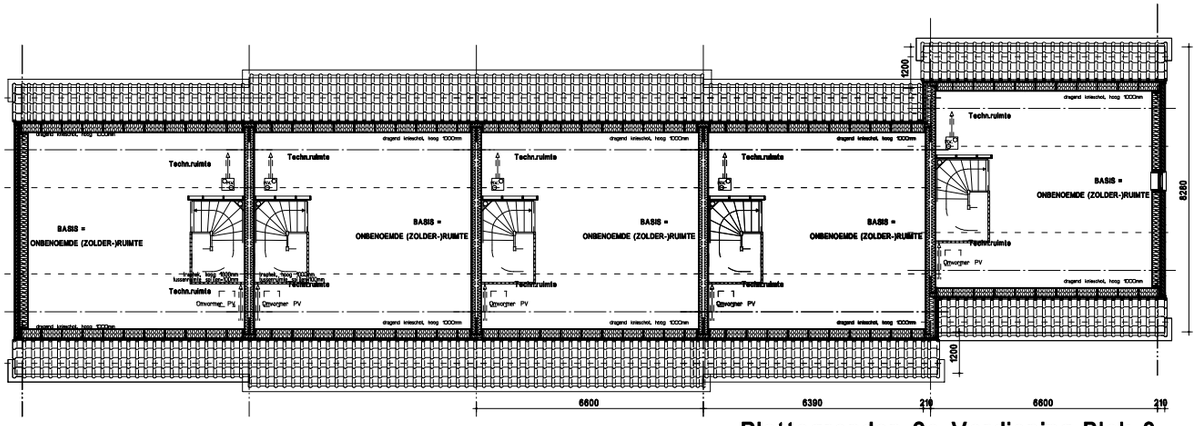
2e verdieping (basis)



Plattegronden 2e Verdieping Blok 1



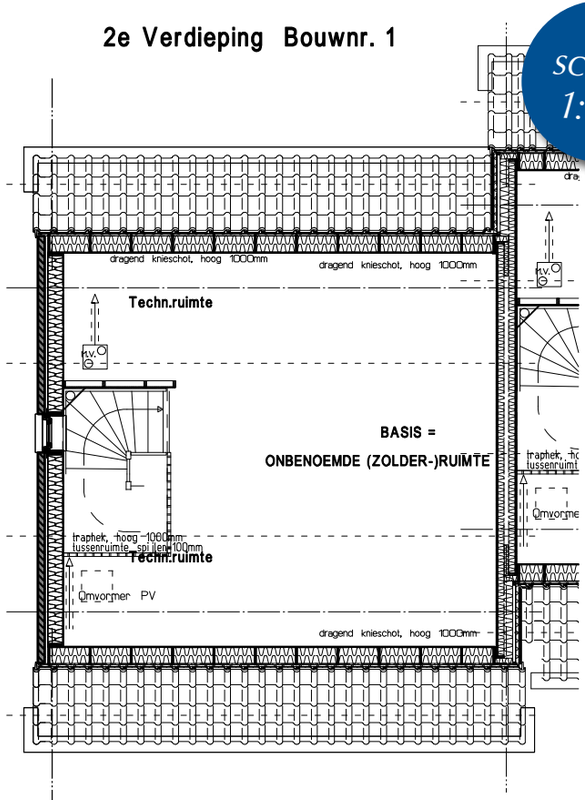
Plattegronden 2e Verdieping Blok 2

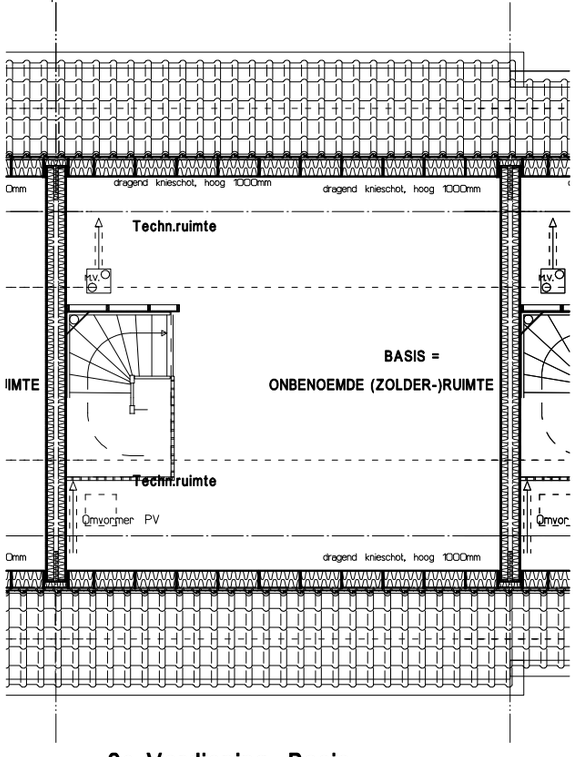


Plattegronden 2e Verdieping Blok 3

schaal 1:100

2e Verdieping Bouwnr. 1

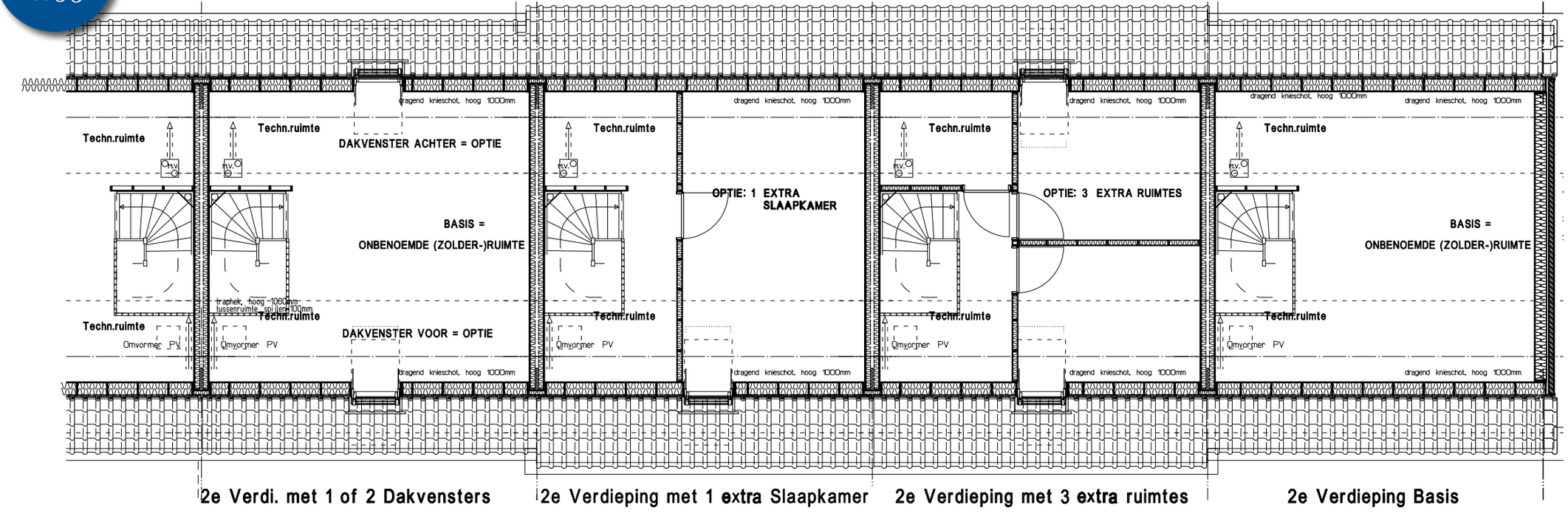




2e Verdieping Basis

schaal 1:100

Opties 2e verdieping



Gevelaanzichten (basis)

Voorgevels

schaal 1:200

berging | Zijgevel Links Blok 1 | Voorgevel Blok 1

Zijgevel Links Blok 2 | Voorgevel Blok 2

Zijgevel Links Blok 3 | Voorgevel Blok 3

schaal 1:200

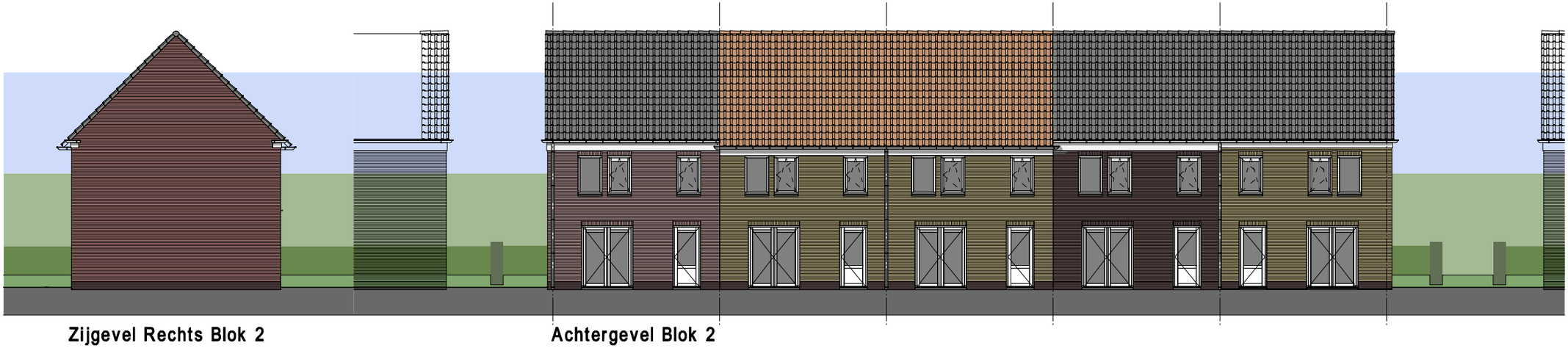
Gevelaanzichten (basis)

Achtergevels

Zijgevel Rechts Blok 1

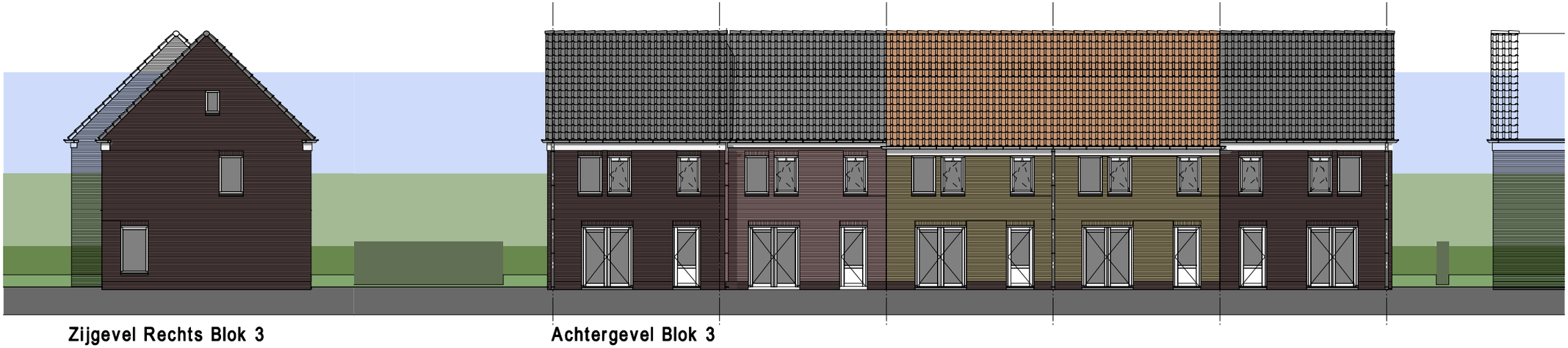
Achtergevel Blok 1

Dakvenster = Optie



Zijgevel Rechts Blok 2

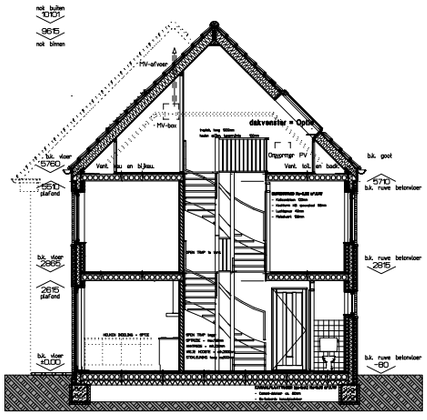
Achtergevel Blok 2



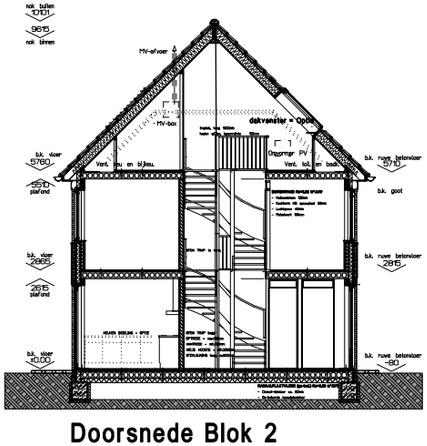
Zijgevel Rechts Blok 3

Achtergevel Blok 3

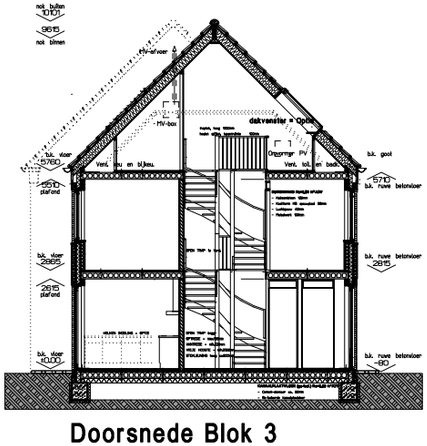
Dwarsdoorsnedes



Doorsnede Blok 1



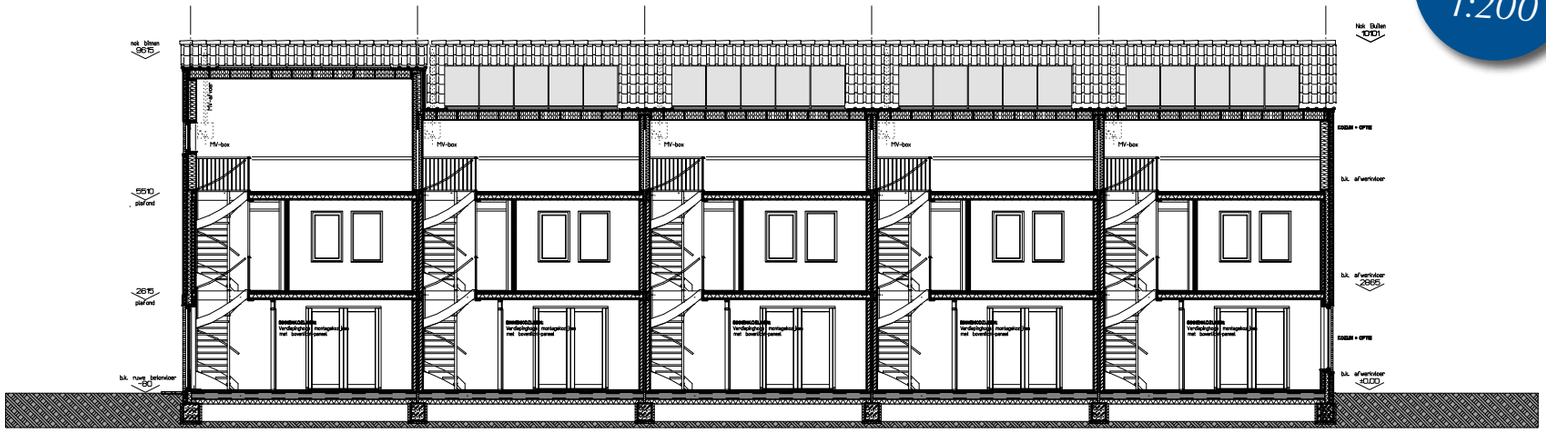
Doorsnede Blok 2



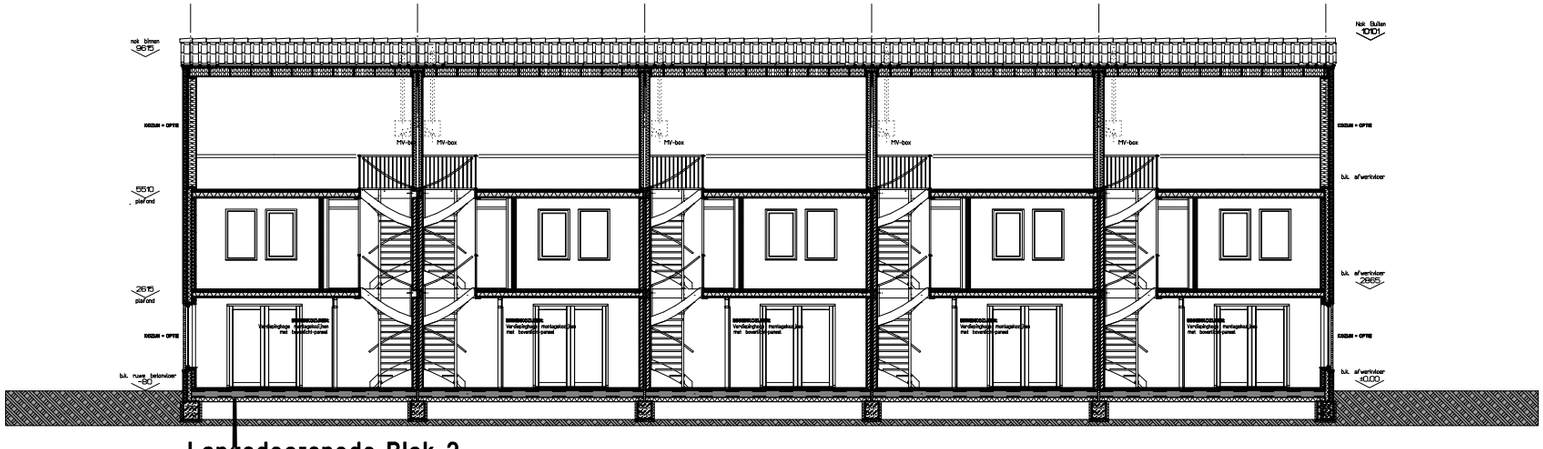
Doorsnede Blok 3

Langdoorsnedes

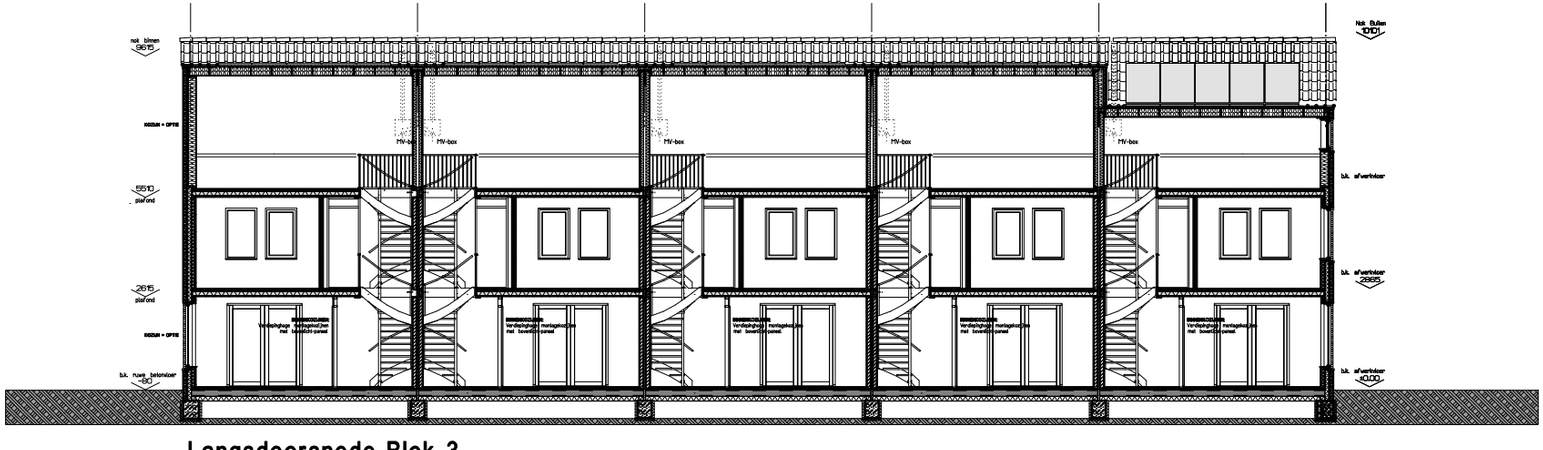
schaal 1:200



Langsdoorsnede Blok 1

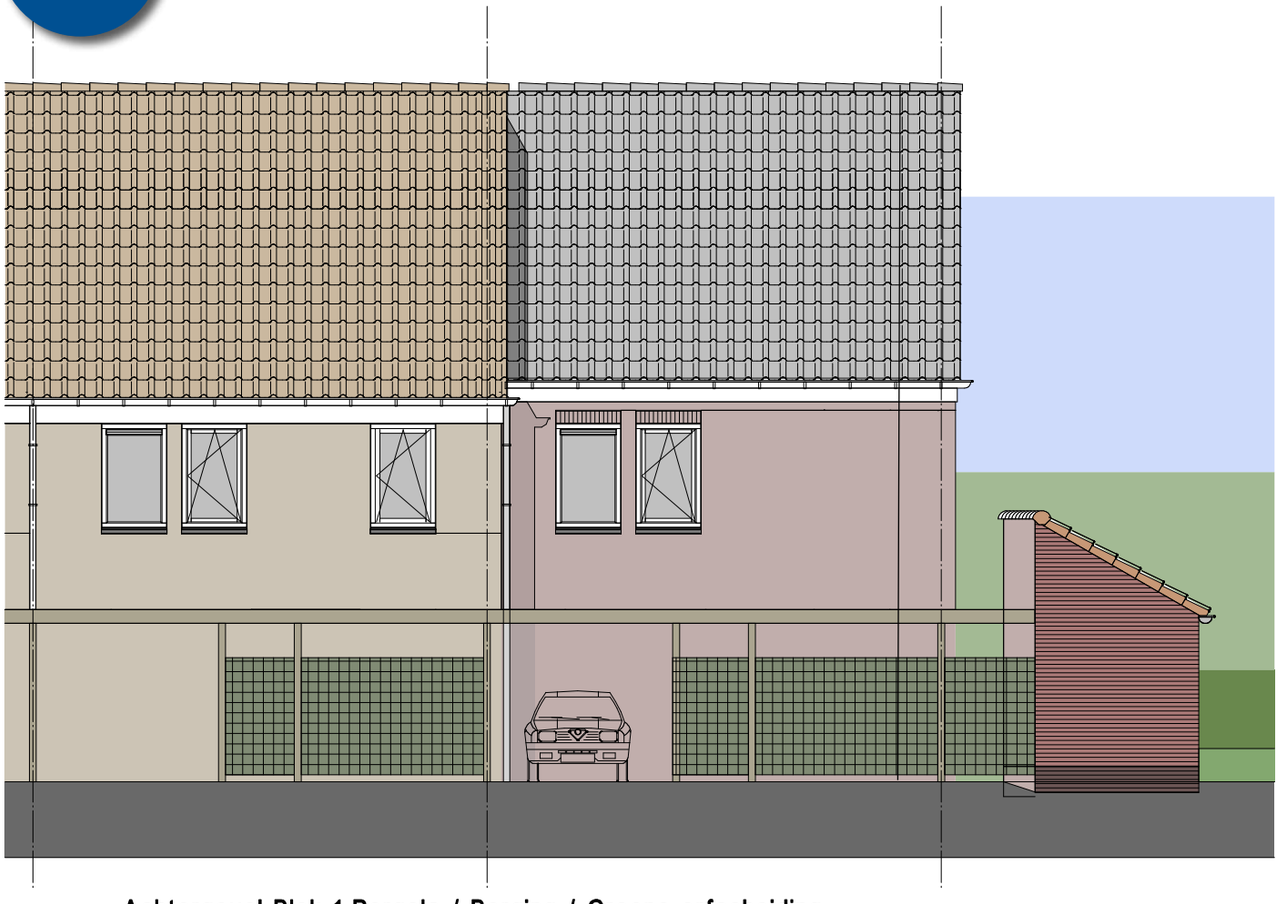


Langsdoorsnede Blok 2

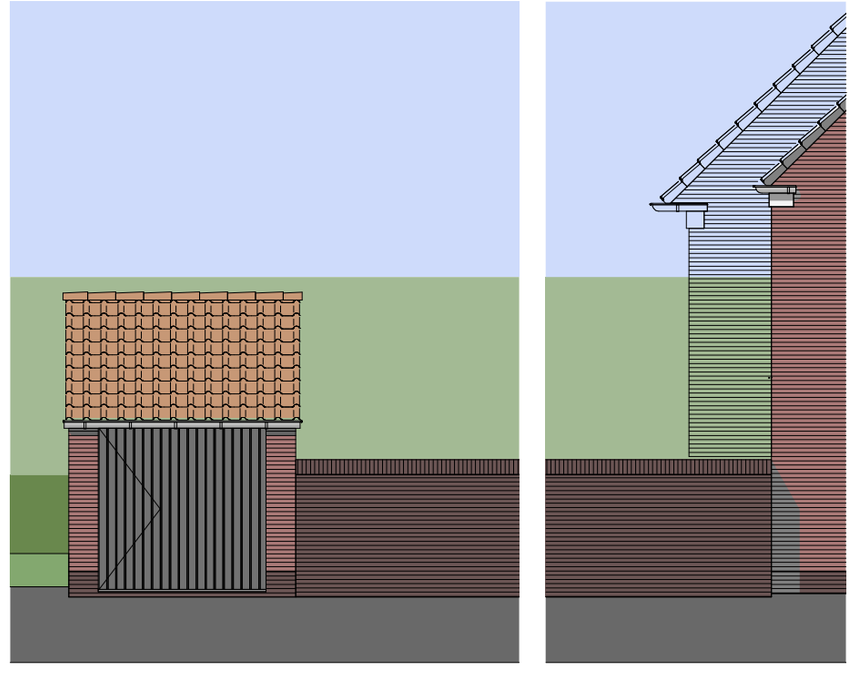


Langsdoorsnede Blok 3

schaal 1:100



Achtergevel Blok 1 Pergola / Berging / Groene erfscheiding



Zijgevel Links Blok 1 Berging / Tuinmuur

Technische omschrijving 15 woningen Jabikswoude De Zuidlanden Leeuwarden

1 Peil en grondwerk

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de boven- kant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht. Ten behoeve van de fundering en riolering, leidingen e.d. zullen de nodige ontgravingen worden verricht. De uit de ontgraving verkregen grond zal aflopend worden geëgaliseerd over het bouwterrein vanaf de woning tot aan de erf grens. Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans, er is dus geen aan- en afvoer van grond. Overtollige grond, ook van mogelijke zand cunetten voor bestratingen, zal op kosten van de koper tegen kostprijs worden afgevoerd naar het gemeente depot.

2 Riolering en drainage

De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buizen met hergebruikgarantie en aangesloten op het gemeenteriool. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal wat tot 90° hittebestand is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast, d.w.z. dat het vuilwater van de binnenriolering naar het gemeenteriool en het regenwater van de hwa's gescheiden wordt afgevoerd. Het systeem is belucht en voorzien van de nodige ontstoppingsmogelijkheden. De hemelwater-afvoeren bestaan uit grijsgekleurd, slagvast recyclebaar pvc en worden met voldoende daartoe geëigende bevestigingsmiddelen aan de achterliggende constructies bevestigd. Er wordt 1 drainagestreng onder de woning aangebracht. De aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

3 Terreinverharding

Er worden geen bestratingen en zand geleverd en/of aangebracht.

4 Fundering en kruipruimte

Op basis van de sonderingsresultaten wordt het volgende funderingssysteem toegepast: funderingsbalken en constructiedelen van gewapend beton, op vooraf vervaardigde betonnen heipalen; e.e.a. conform het advies van de constructeur en onder goedkeuring van de gemeente. Onder de begane grondvloer wordt een kruipruimte aangebracht. In de begane grondvloer wordt een geïsoleerd vloerluik opgenomen. In de kruipruimten wordt als bodemafsluiter een zandlaag (d.10cm) aangebracht tenzij er een zandlaag aanwezig is.

5 Vloeren

De begane grondvloer van de woning en eventuele aanbouw wordt uitgevoerd als een vrijdragende prefab geïsoleerde betonnen systeemvloer volgens KOMO-attest, met een isolatiewaarde van Rc $\geq$ 3.5 m2K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als prefab ongeïsoleerde betonnen kanaalplaatvloeren volgens KOMO-attest.

6 Metselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in gevelsteen (baksteen) volgens monster. De buitenspouwmuren worden geïsoleerd met spouwisolatie, met een isolatiewaarde Rc $\geq$ 4.5 m2K/W. De kleur en structuur van het voegwerk zal worden uitgevoerd conform kleurenschema opgesteld door architect. In het gevelmetselwerk worden voldoende ventilatievoorzieningen aangebracht. Waar nodig wordt het metselwerk voorzien van dilatatievoegen.

7 Binnenwanden

De binnen spouwbladen en dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De lichte scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd in cellenbeton of gipsblokken. Uitvoering en aansluitdetails volgens voorschriften van de fabrikant.

8 Staalconstructie en metaalwerken

In de steenachtige wanden kunnen stalen lateien worden opgenomen conform advies van de constructeur. Verder worden stalen constructiebalken en -profielen toegepast op plaatsen en met zwaarte zoals aangegeven door de constructeur. Daarnaast worden bij de bouwkundige realisatie diverse (metalen) bevestigingsmiddelen toegepast zoals uit de aard van het werk noodzakelijk blijkt.

9 Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige vochtwerende stroken, condensprofielen, tochtprofielen, slijtstrippen en degelijk hang- en sluitwerk in licht metalen uitvoering, volgens eisen Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Alle buitendeuren zijn voorzien van cilindersloten met 1-sleutelsysteem. In de voordeur wordt geen brievenbus aangebracht. Onder de buitenkozijnen, welke op de begane grond tot vloerpeil doorlopen, worden prefab betonnen kantplanken aangebracht.

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in stalen verdiepingshoge montagekozijnen met bovenlichtpaneel. De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig van een standaard kleur voorzien. De binnendeuren zijn van het type opdek en worden fabrieksmatig in een standaard kleur aangeleverd

'Hoge isolatiewaarden voor wanden, vloer en dak'

en zijn daar waar nodig brandwerend uitgevoerd. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.
De volgende sloten worden in de binnendeuren van de woningen aangebracht:

- voor- en achterdeur - cilinderslot
- badkamer/toilet - vrij/bezetslot
- meterkast - kastslot
- ouderslaapkamer - loopslot
- overige deuren - loopslot

In principe worden onder de binnendeuren geen dorpels gemonteerd, tenzij een correcte afwerking een dorpel noodzakelijk maakt.

10 Trappen

De beide vaste trappen zijn open vurenhouten trappen met leuningen en een hekwerk ter afscherming van de trapgaten. In de traptreden worden geen slijtstrippen aangebracht. Deze complete trappen worden met een grondverflaag aangeleverd maar niet in het werk afgeschilderd.

11 Binneninrichting, binnentimmerwerk

Er wordt geen keuken, keukenmeubilair en/of keukenapparatuur geleverd en/of gemonteerd. Voor plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard aansluitpunten voor elektra, gas en riolering. Voorzieningen wasemkap door keuken leverancier. Eventuele aanpassingen in het installatiewerk zijn tegen meerprijs mogelijk. De meterkast wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de nutsbedrijven en voorzien van een meterbord en ventilatieopeningen. Daar waar nodig zullen aftimmeringen met mdf plaat worden aangebracht. Trap, ventilatiekanalen en standleidingen worden met mdf plaat betimmerd. Onder lichtkozijnen waarvan de onderdorpel hoger ligt dan het vloerpeil worden houten vensterbanken met een kunststof toplaag (werzalit) en een maximaal overstek van 100 mm aangebracht. Er worden geen vloerplinten geleverd en of aangebracht. Ter plaatse van de behangklare wand-/gipsplafond aansluitingen worden vuren plafondplinten aangebracht. Voorts worden alle kleine timmerwerkzaamheden uitgevoerd welke voor een correcte oplevering van de woning noodzakelijk zijn. De 2e verdieping wordt casco opgeleverd en is niet afgetimmerd.

12 Daken

De hellende daken van de woningen worden uitgevoerd in geïsoleerde dakelementen, met een isolatiewaarde Rc ≥ 6,0 m2K/W. De daken worden bedekt met dakpannen, bevestigd volgens NEN-normen.

13 Dekvloeren en stukadoorswerk

Uitgezonderd de meterkasten worden alle beton vloeren afgewerkt met een cementdekvloer, dik ca. 5 cm. Binnen in de woning worden alle steenachtige wanden behang klaar afgewerkt, met uitzondering van de 2e verdieping. Wanneer door verkrijgers wordt gekozen voor een wandafwerking anders dan behangwerk is het mogelijk dat eventuele kleine oneffenheden van de behangklare wanden door verkrijgers zelf weggewerkt dienen te worden. De betonplafonds alsmede de wandgedeeltes boven 1.50 cm + peil in het toilet worden voorzien van spuitwerk. Eventuele gipsplafonds en hellende dakvlakken (prefab dakelementen) op de tweede verdieping zijn onafgewerkt.

14 Tegelwerk en kunststeen

De vloeren in de badkamer en het toilet worden afgewerkt met vloertegels. Kleur en soort nader te bepalen. De rechte wanden in de badkamer worden tot het plafond betegeld en de wanden in het toilet tot ca. 150 cm +peil. Overige ruimten worden niet van vloer- en wandtegels voorzien. Voor wand- en vloertegels is een basis voorstel in de aanneemsom begrepen. Er is een monsterbord beschikbaar met daar op de voorgestelde wand- en vloertegels.

15 Beglazing en schilderwerk

In de buitenkozijnen van de woning wordt een isolerende drievoudige (triple) HR++-beglazing aangebracht met een U-waarde =<0,9 W/m2K en passend in de EP-berekening. Indien aanwezig worden alle houten onderdelen aan de buitenzijde in het werk volgens KOMO-voorschriften dekkend afgeschilderd. Binnen-schilderwerk wordt niet uitgevoerd.

16 Loodgieterswerk

Aan de woning worden zinken dakgoten aangebracht. De hemelwaterafvoeren van de woning zijn uitgevoerd in kunststof. De binnenriolering wordt samengesteld uit pvc met KOMO-keurmerk en volgens voorschriften zoals gesteld in NPR-3216 aangelegd. Alle sanitaire toestellen worden met de nodige stankafsluiters op de binnenriolering aangesloten. Ter plaatse van de opstelplaats van de wasautomaat wordt eveneens een rioleringsleiding met stankafsluiter aangebracht. Vanaf de watermeters wordt een koudwaterleiding aangelegd naar toiletreservoir(s), fontein, wastafelcombinatie, bad c.q. douchemengkraan, opstelplaats voor de wasautomaat en de plaats van de door derden te leveren en plaatsen spoelunit in de keuken. Vanaf de warmteunit worden warmwaterleidingen naar de wastafel, douchemengkraan alsook de plaats van de door derden te leveren en plaatsen spoelunit in de keukenaangelegd. In de koop-/aanneemsom begrepen is het leveren en aanbrengen van een zeer zorgvuldig samengesteld sanitairpakket. Dit sanitairpakket bestaat uit de volgende onderdelen:

Toilet beganegrond:

Closetcombinatie

- Sphinx Econ duoblokpot AO wit
- Sphinx Econ duoblokreservoir 3/6ltr wit
- Sphinx Econ closetzitting met deksel wit
- Shell hoekstopkraan chroom

Fonteincombinatie

- Sphinx Econ fontein 40x33cm wit
- Grohe Costa-L toiletkraan laag model
- Shell hoekstopkraan chroom
- Viega plugbekersifon 32mm chroom
- Viega vloerbuis 32mm chroom

Badkamer 1e verdieping:

Douchecombinatie

- Grohe 1000 douchethermostaatkraan met glijstangset
- vd Berg vloerdoucheput 15x15cm met rvs deksel

Wastafelcombinatie

- Sphinx Econ wastafel 60x45cm wit
- Grohe Costa-L wastafelmengkraan met ketting

- Shell hoekstopkraan chroom (2 st.)
- Viega plugbekersifon 32mm chroom
- Viega vloerbuis 32mm chroom
- spiegel 40x60cm
- Carrara&Matta kunststof planchet wit

Als gekozen wordt voor inbouwreservoir met hangende toiletpot brengt dit extra kosten met zich mee voor timmer- en tegelwerk, zie optielijst.

17 Elektra, PTT en CAI

Omschrijving Installatie:

Meterkast
In de meterkast het leveren en monteren van een verdeelinrichting met een voldoende aantal groepen, voorzien van een hoofdschakelaar en twee aardlekschakelaars, aangesloten op een aardsysteem of –elektrode met een verspreidingsweerstand van minder dan 167 Ω.
Tevens is er in de meterkast een dubbele wandcontactdoos aangebracht (bij stadsverwarming wordt de stadverwarmingsunit hierop aangesloten). Vanaf de meterkast te leveren en te monteren de volgende aansluitpunten (exclusief verlichtingsarmaturen), schakelaars en wandcontactdozen alsmede de hiervoor benodigde leidingen en bedrading.

Entree:
1 lichtpunt
1 wandlichtpunt (buiten)
1 serieschakelaar gecombineerd met een enkelvoudige geaarde wandcontactdoos
1 wisselschakelaar
1 rookmelder

Toiletruimte:
1 lichtpunt
1 enkelpolige schakelaar

Woonkamer / keuken:
3 lichtpunten
1 enkelpolige schakelaar
2 serieschakelaars
6 dubbele geaarde wandcontactdozen
1 enkele geaarde wandcontactdoos op 2,25m + vloer
1 bedrade aansluitdoos t.b.v. een kooktoestel
1 bedrade aansluitdoos voor magnetron of vaatwasser
1 onbedrade aansluitdoos t.b.v. een warmwatertoestel
1 aansluitpunt standenschakelaar t.b.v. bediening ventilatie unit
1 ledige 19mm telefoonleiding
1 ledige 19mm antenneleiding
1 ledige 19mm buisleiding t.b.v. vaatwasser of magnetron

Berging:
1 wandlichtpunt
1 enkelpolige schakelaar gecombineerd met een enkelvoudige geaarde wandcontactdoos
1 enkele geaarde wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine

Overloop:
1 lichtpunt
1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op de zolder
1 wisselschakelaar gecombineerd met een enkele geaarde wandcontactdoos
1 rookmelder

Badkamer:
1 lichtpunt
1 wandlichtpunt
1 serieschakelaar
1 enkele geaarde wandcontactdoos
1 centraal aardingspunt met aansluitingen op de waterleiding, de CV-radiator en het aardings net in de dekvloer.

Slaapkamer 1:
1 lichtpunt
1 enkelpolige schakelaar
3 dubbele geaarde wandcontactdozen

Slaapkamer 2:
1 lichtpunt
1 enkelpolige schakelaar
2 dubbele geaarde wandcontactdozen

Slaapkamer 3:
1 lichtpunt
1 enkelpolige schakelaar
2 dubbele geaarde wandcontactdozen

Zolder:
1 lichtpunt
1 wisselschakelaar gecombineerd met een enkele geaarde wandcontactdoos
1 contactdoos t.b.v. de mechanische ventilatie unit
1 aansluitpunt PV-installatie

Mede tot de uitvoering behoren:
Het leveren en monteren van een bedrade 16mm buisleiding t.b.v. een thermostaat.
Het leveren en monteren van een complete belinstallatie bestaande uit een in de verdeelinrichting opgenomen beltransformator, een bel in de hal en een beldrukker op het voordeurkozijn.
Op het dak wordt 5 m^2 zonnepanelen aangebracht, compleet aangesloten in de meterkast. Deze panelen kunnen 620 kWh leveren.

UITVOERING
De installatie uit te voeren als een gemodificeerd centraaldozensysteem volgens NEN 1010 en de voorschriften van het stroom leverend bedrijf.
Waar mogelijk de leidingen in muren en vloeren weggewerkt met toepassing van inbouwschakelmateriaal en wandcontactdozen anders met leidingen in zicht en opbouwschakelmateriaal en wandcontactdozen.
Schakelaars en wandcontactdozen van het fabricaat Gira Standaard 55 in zuiver wit glanzend.
Alle wandcontactdozen te voorzien van randaarde.
Dubbelewandcontactdozenzullenwordenuitgevoerdals ‘compact’.
Uitgangspunt t.b.v. het freeswerk is dat de binnenwanden zijn ge-

maakt van Ytong en het binnenspouwblad + de woning scheidende muur gemaakt van kalkzandsteen.
Opmerkingen:
Schakelaars te monteren op een hoogte van 1,05 meter.
Wandcontactdozen te monteren op een hoogte van 0,30 meter (boven het aanrecht op 1,20 meter).
Lichtaansluitpunten af te monteren met een aansluitsteen, doch exclusief armaturen.

18 Verwarming

De woning wordt op de beganegrond en op de verdieping verwarmd als hoofdverwarming door middel van radiatoren.

Temperaturen

Bij de berekening wordt uitgegaan van de volgende lokaaltemperaturen:

- Woonkamer 20° C.
- Keuken 20° C.
- Slaapkamers 20° C.
- Badkamer 22° C.
- Entree + overloop 15° C.
- Berging 15° C.
- Toilet vorstvrij.
- Zolder 15° C.

De toe te passen afmetingen van de radiatoren met de daarbij behorende warmteafgiftes zijn gebaseerd op norm EN442.

Stadsverwarming

Leveren en monteren stadsverwarmingsunit door derden.
Om de CV-installatie te kunnen regelen zal er tussen de stadsverwarmingsunit en de CVinstallatie een Honeywell zoneregeling type Y-VC8615AG1100 o.g. worden geplaatst.

Radiatoren

De radiatoren en plaatconvectoren zijn van het fabricaat Henrad type Softline 4-Plus (voorzien van boven-, en zijbekleding) o.g. en zijn zoveel mogelijk onder de ramen geprojecteerd.
De radiatoren worden fabrieksmatig in standaardkleur gebroken wit gespoten.

Koud en warmwatervoorziening

De aansluiting van de stadsverwarmingsunit op de koud- en warmwaterleiding wordt bedrijfsklaar opgeleverd.
Voor de regeling is opgenomen:
Een Honeywell Round aan/uit t.b.v. stadsverwarmingsunit.

Verdere toebehoren

Bij de oplevering van de CV-installatie worden de nader te noemen hulpmaterialen toegeleverd;

- een bedieningsboekje voor de stadsverwarmingsunit;
- een vulslang 3,5m. P.V.C. met slangwartels;
- een sleutel voor de ontluchtingskraantjes;
- een sleutel voor de aftappers;
- een sleutel voor de vul- en aftapkraan.

19 Ventilatie

Nederlanders brengen gemiddeld 80% van de tijd binnen door. Een schoon en behaaglijk binnenmilieu is dan ook van groot belang, alle reden dus om hier veel aandacht aan te besteden. De woning is daarom voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Dit verversen gebeurt door toevoer van verse buitenlucht door de roosters in de kozijnen en mechanische afvoer. Het ventilatiesysteem in de woning bestaat uit een kanalenstelsel, dat door middel van afzuigventielen op de ventilatie-unit is aangesloten. Via de afzuigventielen, die geplaatst zijn in toilet, badkamer en keuken wordt de binnenlucht afgezogen. Luchtcirculatie ontstaat doordat er spleten onder de deuren zitten.
Leveren en aanbrengen van een afzuigkap in de keuken valt buiten deze omschrijving. De afvoer van de eventuele wasemkap dient aangesloten te worden op de daartoe geëigende aansluitmogelijkheid in de keuken. Het is NIET toegestaan de wasemkap op het mechanische ventilatiesysteem aan te sluiten.

20 Energie Prestatie Norm en Isolatie

De woningen zijn uitgevoerd met een aantal uitgangspunten uit het Passief-huis-principe. Warmte verliezen zoveel mogelijk beperken door constructies toe te passen met hoge Rc-waarden, het voorkomen van koudebruggen en het maken van 'luchtdichte' aansluitingen (infiltratie), het beperken van energieverliezen door ventilatie wordt beperkt door te ventileren op momenten dat het nodig. Vloer en wandconstructies worden uitgevoerd met een Rc-waarde 3,5 en 4,5 m2K/W. De dakconstructies worden uitgevoerd met een Rc-waarde ≥ 6,0 m2K/W De woning wordt voorzien van 3-voudige beglazing en kunststof kozijnen met dubbele luchtdichting. Er wordt luchtdicht gebouwd en de detaillering en aansluitingen worden uitgevoerd zonder koudebruggen. Naast de geringe warmtebehoefte, door beperking van transmissie en infiltratie verliezen. De omhullende buitenconstructie van de woningen is dusdanig geïsoleerd dat, tezamen met de rendementscijfers van de verwarmings- en ventilatie installatie een Energie Prestatie Norm (EPN) van 0.4 of gunstiger wordt behaald.

21 Diversen

De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd; het sanitair, tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het terrein bij de woningen wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

De kosten van gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer zijn gemaakt voor zijn bouwkundige werkzaamheden komen tot de eerste oplevering voor rekening van deze ondernemer. Energieverbruik voor bijvoorbeeld droogstoken t.b.v. parketvloeren in de woningen komt voor rekening van de verkrijger.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor oplevering uit te voeren behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in de eerstvolgende 'goed weer periode' uit te voeren, zonder dat dit de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

De woningen worden aangeboden en gebouwd volgens de op dit moment geldende gemeentelijke bouwverordeningen, normen, eisen, bouwbesluit en verdere bepalingen. Kostenverhogende zaken ten gevolge van wijzigingen hierin welke moeten worden doorgevoerd voor het aanvragen van de definitieve bouwvergun-ning zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.
De ondernemer behoudt zich het recht voor om kleine wijzigingen in de constructie en /of uitvoering aan te brengen, indien dit de bouw zijns inziens bevordert. Deze wijzigingen mogen echter nim-

mer kwalitatief en /of kwantitatief een vermindering inhouden; dit ter beoordeling van de projectontwikkelaar.

Tijdens de bouw is het voor verkrijger niet toegestaan werkzaamheden in de woning uit te voeren, dit in verband met de aansprakelijkheden en verzekeringen van de ondernemer.

Met betrekking tot het spuitwerk wordt gewezen op mogelijke vorming van haarscheurtjes ter plaatse van aansluitingen tussen de verschillende constructieonderdelen. Hiervoor is de ondernemer niet aansprakelijk te stellen. Indien de verkrijger zelf behangwerk c.q. een andere wandafwerking gaat aanbrengen wordt erop gewezen dat er zettings- en krimpscheuren op kunnen treden omdat tijdens het eerste jaar van bewoning de diverse constructies zich gaan 'zetten' en er nog veel vocht uit de woning moet verdampen. Geadviseerd wordt zoveel mogelijk en goed te ventileren en de mechanische ventilatieunit nooit uit te schakelen. Op de koop- / aanneemsom is geen risicoregeling van toepassing. Prijswijzigingen van lonen en materialen kunnen dus niet aan de verkrijger worden doorberekend, behoudens een wijziging in het wettelijk vastgestelde btw-tarief, thans vastgesteld op 21%.

Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

Contractstukken

Deze, bij de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde notaris gedeponeerde en door partijen getekende verkoopbro-chure, alsmede de bij de notaris gedeponeerde en door partijen gewaarmerkte aanvullingen en/of wijzigingen zijn voor partijen bindend. Tot de bindende contractstukken behoren:

- de koop-/aannemingsovereenkomst
- het (eventuele) optie- en keuzeformulier
- verkoopbrochure

Hierbij geldt dat het eerder vermelde prevaleert boven het erna vermelde.

Koopsom

De koopsom is vrij-op-naam, hetgeen betekent dat de onder-staande kosten bij de woningprijs zijn inbegrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- architecten- en constructeurhonorarium
- notarishonorarium t.b.v. de transportakte
- makelaarscourtage / verkoopkosten
- legeskosten bouwvergunning
- kosten bodemonderzoek (sonderingen)
- 21% btw
- kadastrale uitmetingskosten
- bouwvergunning
- aansluitkosten water, elektra, CAI, telefoon en riolering
- Woningborg-waarborgcertificaat
- Kosten welke niet in de koopsom zijn opgenomen zijn:
- financieringskosten, zoals kosten hypotheekakte, afsluitpro visie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten
- kosten van meer- en minderwerk
- rentekosten over de eventueel reeds vervallen grondkosten en overige bouwtermijnen zoals aangegeven in de koop-/ aannemingsovereenkomst

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt middels een 'akte van levering' welke passeert bij de projectnotaris. De overdracht vindt plaats nadat eventuele ontbindende en/of opschortende voorwaarden als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u tevens overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheeknemer (= geldverstrekker). Voor de datum van transport ontvangt u van de notaris de (concept) akte van levering alsmede de nota van afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag staat aangegeven.

De volgende bedragen kunnen/zullen vermeld staan:

- grondkosten
- eventuele vervallen bouwtermijnen rente over de vervallen, maar nog niet betaalde grondkosten tot de transportdatum
- rente over de vervallen bouwtermijnen tot de transportdatum
- notariskosten met betrekking tot de hypotheekakte
- financieringskosten, zoals kosten hypotheekakte, afsluitpro-visie en taxatiekosten

Belasting en financiële aspecten

Afhankelijk van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm worden de hypotheeklasten voor een deel door de overheid 'betaald', het zogenaamde 'belastingvoordeel'. Dit krijgt gestalte door:

A de fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente

B de aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluit provisie en taxatiekosten

Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde huurwaardeforfait. Normaliter vindt de verrekening van het belastingvoordeel jaarlijks plaats.

Maandelijks belastingvoordeel

Het is in veel gevallen ook mogelijk het hierboven genoemde belastingvoordeel maandelijks te ontvangen. U dient in dat geval bij de Belastingdienst een verzoek om voorlopige teruggaaf inkomstenbelasting / premie volksverzekering aan te vragen. In de praktijk betekent dit dat per maand de teveel ingehouden belasting aan u wordt terugbetaald.

Betalingen

De termijnen voor de betalingen staan aangegeven in de koop-/ aannemingsovereenkomst. De grondkosten worden bij notarieel transport voldaan, voor de overige (bouw)termijnen ontvangt u een factuur van de ondernemer.

Opties (meer- en minderwerk)

Het laten bouwen van een woning komt vaak maar eens in een mensenleven voor. Op zich al reden genoeg om stil te staan bij individuele wensen. Het is mogelijk om in nader overleg en na goedkeuring sommige onderdelen van de woning te wijzigen of aanvullende werkzaamheden te laten uitvoeren. U zult merken dat er voldoende mogelijkheden zijn uw toekomstige woning af te laten stemmen op uw persoonlijke wensen. Omwille van een goede bouworganisatie is het echter wel wenselijk om meer- en minderwerk zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor aanvang van de bouw, kenbaar gemaakt te hebben. Tijdens de bouw kunnen om organisatorische redenen geen wijzigingen meer gehonoreerd worden.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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.

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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (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.

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Opleveringsdatum

De oplevering geschiedt binnen het aantal werkbare werkdagen zoals in de koop-/aannemingsovereenkomst is bepaald. Tijdens de bouw zult u worden geïnformeerd omtrent de te verwachten opleveringsdatum. Zodra de datum definitief is vastgesteld worden de verkrijgers hiervan ongeveer drie weken van tevoren schriftelijk in kennis gesteld middels het verzoek tot betaling van de laatste termijn.

Wijzigingen tijdens de bouw

Deze brochure is met veel zorg samengesteld. Er moet echter een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van de volgende zaken:

- De (kleuren)impressies geven een indicatieve indruk van de woningen weer. Zowel aan kleurstelling alsook aan detailleringen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De maatvoeringen op de brochuretekeningen zijn zo nauwkeurig mogelijk aangegeven doch kunnen marginaal wijzigen ten gevolge van technische en/of architectonische overwegingen zoals die bij de nadere uitwerking van het bouwplan door de architect noodzakelijk worden geacht. Deze vloeien mogelijk voort uit eisen van overheid en/of nutsbedrijven.
- Meubelen, kasten en keukeninrichting e.d. worden niet meegeleverd doch dienen slechts om een ruimtelijke indruk van de vertrekken te geven.
- Het getekende openbare terrein op de impressies en situatietekening is aangegeven op basis van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedsfeer van de ondernemer.
- Installatietechnische voorzieningen (lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatiekanalen etc.) staan zo nauwkeurig mogelijk, doch schematisch op de tekeningen aangegeven en kunnen om diverse uitvoeringstechnische redenen in werkelijkheid ietwat afwijken in grootte en plaats.

Bouwstoffen

De bouwstoffen dienen getransporteerd, opgeslagen en verwerkt te worden overeenkomstig de voorschriften van de hierop van toepassing zijnde normen, normontwerpen, kwaliteitseisen en beoordelingsrichtlijnen, dan wel overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in de desbetreffende KOMO-attesten, KOMO-certi-ficaten, fabrikantsvoorschriften of beoordelingsrichtlijnen.

CAR-verzekering

Onverminderd zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid, verzekert de ondernemer tot en met de dag waarop het werk als opgeleverd beschouwd wordt de risico's van verlies of beschadiging van het werk met inbegrip van de fundering alsmede de bouwstoffen en bouwmaterialen, welke ten behoeve van het werk op de bouwplaats of elders aanwezig zijn. Onder de verzekering zijn inbegrepen verlies of beschadiging uit eigen gebrek, constructiefouten, fouten in ontwerp, ondeugdelijke materialen, onvoldoende deskundigheid, een en ander met terzijdestelling van het bepaalde in de art. 249 en 276 van het Wetboek van Koophandel.

De vorenvermelde verzekering ontslaat de aannemer niet van zijn verplichtingen alle schade volledig te herstellen en het werk zonder doorberekening van kosten volgens het bestek op te leveren. Met ingang van de dag van oplevering dient de opstal door de verkrijger verzekerd te worden.

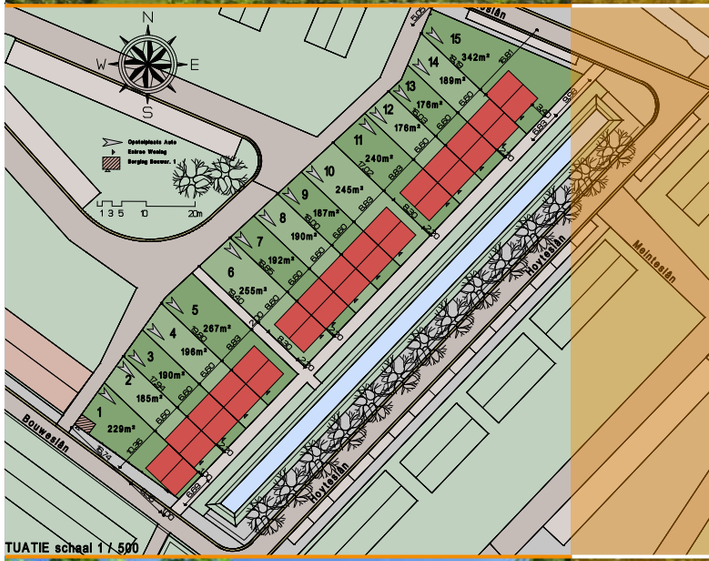
Succes gewenst...

Het gehele bouwteam wenst u succes met uw beslissing om tot aankoop van één van deze schitterende woningen over te gaan. Wij garanderen u onze volledige inzet met betrekking tot de bouw en hopen u als mogelijk toekomstige bewoner te zijner tijd de sleutels te kunnen overhandigen.

Verklaring

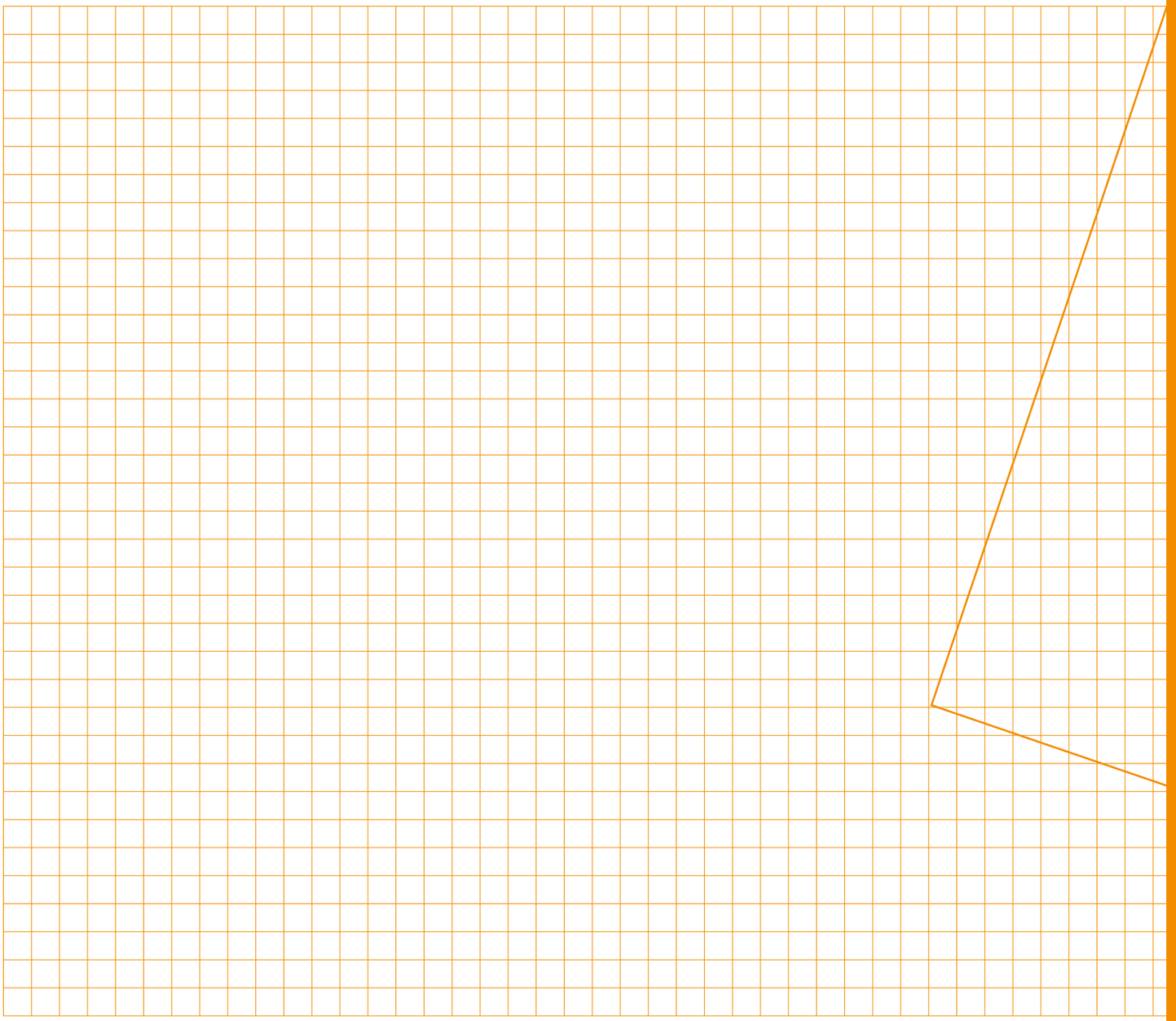
Deze brochure met bijlagen is met de uiterste zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud ervan geen rechten worden ontleend.

December 2015



Onderdeel	Materiaal	Kleur	Code/opmerkingen
VOORGEVEL woning 1, 4, 6, 10 + 14	BAKSTEEN volgens monster	ORANJE-ROOD	genuanceerd voegwerk donkergrijs
VOORGEVELS woning 2, 3, 8, 9, 12 en 13	BAKSTEEN volgens monster	GEEL-BRUIN	genuanceerd voegwerk grijs
VOORGEVEL woning 5, 7, 11 en 15	BAKSTEEN volgens monster	ROOD / PAARS	genuanceerd voegwerk donkergrijs
ZIJGEVEL woning 1 en 10	BAKSTEEN volgens monster	ORANJE-ROOD	genuanceerd voegwerk donkergrijs
ZIJGEVEL woning 5 en 6	BAKSTEEN volgens monster	GEEL-BRUIN	genuanceerd voegwerk grijs
ZIJGEVEL woning 11 en 15	BAKSTEEN volgens monster	ROOD / PAARS	genuanceerd voegwerk antraciet
ACHTERGEVEL woning 1, 4, 10 + 14	BAKSTEEN volgens monster	ORANJE-ROOD	genuanceerd voegwerk donkergrijs
ACHTERGEVELS woning 2, 3, 5, 6, 8, 9, 12 en 13	BAKSTEEN volgens monster	GEEL-BRUIN	genuanceerd voegwerk grijs
ACHTERGEVEL woning 7, 11 en 15	BAKSTEEN volgens monster	ROOD / PAARS	genuanceerd voegwerk donkergrijs
TRASRAAM ALLE WONINGEN EN BERGINGEN	BAKSTEEN volgens monster	ROOD / PAARS	genuanceerd voegwerk antraciet
TUINMUUR + ROLLAAG Zijgevel Bouwnummer 1	BAKSTEEN volgens monster	ROOD / PAARS	genuanceerd voegwerk antraciet
GEVELS BERGING Bouwnummer 1	BAKSTEEN volgens monster	ORANJE-ROOD	genuanceerd voegwerk donkergrijs
KOZIJNEN	KUNSTSTOF	GEBROKEN WIT	RAL 9002
RAMEN	KUNSTSTOF	GEBROKEN WIT	RAL 9002
VOORDEUREN	KUNSTSTOF, geïsoleerd	ZWARTGROEN	ColorNed 081 = RAL 6012
OVERIGE DEUREN	KUNSTSTOF	GEBROKEN WIT	RAL 9002
RAAMDORPELSTEEN	KUNSTSTEEN of GEBAKKEN	ANTRACIET	
LIJST rond voordeurkozijn woning 2, 5, 7, 8, 11, 12 en 15	POLYESTER of PLAATMATERIAAL	GEBROKEN WIT	RAL 9002
ROLLAAG rond voordeurkozijn overige woningen	BAKSTEEN volgens monster	PAARS-ROOD	genuanceerd voegwerk antraciet
DAKPANNEN woning 2, 3, 8, 9, 12 en 13	RÖBEN, Flandern+ gebakken pan	HOLLANDS ROOD	
DAKPANNEN alle overige woningen	RÖBEN, Flandern+ gebakken pan	ANTRACIET	
PV- PANELEN	GLAS / ALUMINIUM	ZWART	Zwarte omranding
GOOT	ZINKEN MASTGOOT	ZINK NATUREL	Op verzinkte beugels
HEMELWATER AFVOEREN	PVC	GRIJS	
LIJST ONDER DAKGOOT	POLYESTER of PLAATMATERIAAL	GEBROKEN WIT	RAL 9002
PLAFOND GOOTOVERSTEK (woning 2, 3, 8, 9, 12 en 13)	PLAATMATERIAAL	GEBROKEN WIT	RAL 9002

Aantekeningen



HRP planontwikkeling

Ontwikkeling _ HRP planontwikkeling
Postbus 755 • 9200 AT • Drachten

haenes vastgoedontwikkelaars

Ontwikkeling _ HAenES vastgoedontwikkelaars
Postbus 22 • 9000 AA Grou

Makelaardij Hoekstra

Verkoop _ Makelaardij Hoekstra
Willemskade 9 • 8901 BB Leeuwarden
t 058 233 73 33 f 058 233 73 34
i www.makelaardijhoekstra.nl
e leeuwarden@makelaardijhoekstra.nl

ARCHITECTENBUREAU L.WIJMA

Ontwerp _ Architectenbureau L. Wijma
It West 60 • 9216 XE Oudega

WONINGBORG Bouwzekerheid

Waarborg _ Woninborg
Postbus 805 • 2800 AV GOUDA
t 0182 58 00 04 f 0182 51 02 45
w www.woningborggroep.nl
e info@woningborggroep.nl

Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld, desondanks kunnen aan de inhoud hiervan geen rechten worden ontleend. Onder voorbehoud van goedkeuringen en vergunningen / december 2015.