



VENNEBORG

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10 eengezinswoningen



Deze technische omschrijving TO.PR00163.01 d.d. 1 april 2026 bestaat uit:
De genummerde bladzijden 1 t/m 20. Deze technische omschrijving maakt
onverbrekelijk deel uit van de op gesloten aannemingsovereenkomst voor
het bouwnummer _____, in het plan Venneborg te Uitgeest.

Getekend d.d.

SBB Ontwikkelen en Bouwen

D.M. Bloem
Directeur Ontwikkelen en Bouwen

Getekend d.d.

Koper(s)

Bouwonderdelen

Grondwerk

Voor het aanleggen van funderingen, leidingen, hagen, tuinen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De tuinen van de woningen worden op hoogte gebracht met grond. De grondafwerking geschiedt tot aan de erfgrens.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat zowel het schone hemelwater als het vuile huishoudelijke afvalwater volgens plaatselijke voorschriften op het gemeenteriool worden aangesloten. De hemelwaterafvoeren zijn gemaakt van zink.

Funderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken aangebracht.

Beganegrondvloeren

Onder de vloeren van de woningen wordt een kruipruimte aangebracht. De vloeren van de begane grond zijn opgebouwd uit betonnen elementen. Deze vloer is aan de onderzijde geïsoleerd. Op de ruwe vloer wordt in een later stadium een afwerkvloer aangebracht.

Dragende wanden

De dragende woningscheidende wanden en de kopgevelwanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een (nagenoeg) ankerloze spouwmuur. De dikte van de (kopgevel-)wanden is afhankelijk van de situatie en is door de constructeur bepaald.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de eerste en tweede verdieping van de woningen worden uitgevoerd als een gewapend betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer. Achter eventuele knieschotten wordt geen afwerkvloer aangebracht.

GEVELS

Buitengevels

De buitengevels van de woningen zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit diverse materialen. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in metselwerk.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden gemaakt van hardhout. Alle bewegende delen in de kozijnen van de woningen worden voorzien van profielen voor tochtwering, met uitzondering van de deur van de buitenberging. Onder de gevelkozijnen, boven vloerniveau, worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht en aan de binnenzijde vensterbanken. Bij gevelkozijnen die tot aan de beganegrondvloer doorlopen, worden aan de buitenzijde cementgebonden kantplanken toegepast welke voorzien zijn van isolatie. Bij kozijnen die tot de (verdiepings-)vloer lopen, worden aan de binnenzijde geen vensterbanken aangebracht.

Buitendeuren

De woningentreedeur van de woningen worden uitgevoerd als een vlakke deur. De deur van de buitenberging wordt uitgevoerd in hardhout. Indien op de geveltekening aangegeven, zal de deur worden voorzien van een glasopening.

Hang-en-sluitwerk

Alle deuren en ramen in de gevelkozijnen van de woningen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren zijn gelijksluitend.

Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren, wordt hoogwaardig isolerend glas aangebracht. De gevelkozijnen, waarbij beveiliging voor doorvallen noodzakelijk is, worden voorzien van gelaagd, isolerend glas of een valbeveiliging.

Buitenschilderwerk

De houten gevelkozijnen worden fabrieksmatig voorbehandeld. Nadat de houten gevelkozijnen op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen voorzien van een dekkend verfsysteem. Ook eventuele houten betimmeringen en/of panelen worden voorzien van een dekkend verfsysteem. Indien het afwerken van de houten kozijnen en eventuele betimmeringen en panelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

Verblijfskasten

Op meerdere plekken in de gevels zijn er verblijfskasten aangebracht voor vleermuizen en vogels. Deze kasten worden toegepast om de biodiversiteit van de omgeving te bevorderen.

DAKEN

Hellende daken

De hellende daken worden uitgevoerd met geprefabriceerde dakelementen. De dak-elementen worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten en worden opgebouwd uit houten daksporen, waartussen isolatie is aangebracht. De onderzijde van de dakelementen (binnenzijde van de woning) wordt voorzien van wit plaatmateriaal. De daken worden afgedekt met keramische dakpannen en worden aan de onderzijde voorzien van een zinken goot. Indien aangegeven op de verkooptekening, worden dakramen opgenomen.

Dakkapellen

De dakkapel wordt opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk waartussen isolatie wordt aangebracht. De buitenkozijnen van de dakkapel worden uitgevoerd in hardhout. De zijgevels (wangen) van de dakkapel worden voorzien van metselwerk. De dakconstructie wordt geïsoleerd en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Alle dakkapellen worden afgewerkt met een aluminium daktrim. De binnenzijde van de dakconstructie wordt voorzien van een beplating.

BINNENINRICHTING EN -AFWERKING

Binnentrappen

De vaste trappen in de woningen worden gemaakt van vurenhout en krijgen een fabrieksmatige voorbehandeling met dekkende grondverf. Alle trappen worden

uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden). Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt een spijlen hekwerk aangebracht.

Binnenwanden

De “niet-dragende” binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken of metal-stud met een dikte van circa 70 mm. De scheidingswanden tussen de slaapkamers onderling worden uitgevoerd in een zwaardere kwaliteit gipsblokken ten behoeve van de vereiste geluidsisolatie. De binnenwanden worden afgewerkt zoals hieronder is omschreven.

Wandafwerking

De wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt of blijven onafgewerkt (er wordt geen bouwbehang aangebracht). Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of te verven. Kleurverschil in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden en kleine onregelmatigheden zijn conform de voorschriften toegestaan.

Het begrip ‘behangklaar’ bij kalkzandsteenwanden betekent dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op de wanden wordt aangebracht. Het resultaat is dat de wanden glad genoeg van oppervlak zijn om te worden behangen. Het begrip ‘behangklaar’ bij gasbeton- of gipswanden betekent dat tijdens het verlijmen van de elementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met lijm. Zichtbare gaatjes groter dan circa 12 mm worden gevuld. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een mortel. Het resultaat is dat de wanden glad genoeg van oppervlak zijn om te worden behangen.

De wanden in de volgende ruimten worden behangklaar afgewerkt:

- de entree, woonkamer, keukenruimte, op de begane grond;
- de overloop, slaapkamer(s) op de eerste verdieping;
- de onbenoemde ruimte(n) op de tweede verdieping.

De wanden in de overige ruimten in de woning blijven onafgewerkt.

Wandtegelwerk

De wanden in de toiletruimte en de badruimte worden betegeld met keramische tegels (afmetingen circa 250 x 330 mm en liggend verwerkt) en afgewerkt met witte voegen. Het wandtegelwerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.250 mm boven de vloer, boven het wandtegelwerk wordt spuitwerk aangebracht. Het wandtegelwerk in de badruimte wordt aangebracht tot aan het plafond.

Vloertegelwerk

De vloeren van de toiletruimte en de badruimte worden betegeld met keramische tegels (circa 300 x 300 mm) en afgewerkt met grijze cementvoegen.

In de badruimte wordt de douchehoek betegeld met kleine keramische vloertegels (circa 150 x 150 mm), aangebracht op afschot.

- Tussenwoningen:
De douchehoek heeft een afmeting van circa 900 x 900 mm.
- Rug-aan-rugwoningen:
De douchehoek heeft een afmeting van circa 900 x 1000 mm en wordt voorzien van een douchegoot-WTW.

Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokend verwerkt.

Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden voorzien van structuur spuitwerk en de V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn van plaatstaal en worden fabrieksmatig afgelakt. De kozijnen met bovenlicht worden, afhankelijk van de situatie, voorzien van enkel glas of een paneel. In de plaatstalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen die worden voorzien van een bijpassend deurkrukgarnituur. De bad- en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkasten en de trapkast krijgen een kastslot. Overige deuren krijgen een loopslot. Er worden geen stofdorpels aangebracht. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de toilet- en de badruimte worden kunststeen dorpels geplaatst.

Keukeninrichting

In de woningen wordt geen keukeninrichting aangebracht. De mogelijke indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van de woning. In de keukenruimte worden op basis van deze mogelijke indeling de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht:

- twee dubbele wandcontactdozen (circa 1.250 mm boven de vloer);
- een enkele wandcontactdoos (circa 100 mm boven de vloer);
(ten behoeve van een koelkast);
- een enkele wandcontactdoos (circa 2.250 mm boven de vloer);
(ten behoeve van de recirculatiekap);
- een bedraad aansluitpunt voor een elektrisch kooktoestel;
- een lege leiding ten behoeve van een aansluitpunt voor een boiler;
- een lege leiding ten behoeve van een aansluitpunt voor een vaatwasser;
- een lege leiding ten behoeve van een aansluitpunt voor een oven;
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering;
- een afgedopt aansluitpunt voor warm water en koud water;
- een aansluitpunt koud water voor de vaatwasser inclusief kraan;
- een afzuigpunt voor mechanische ventilatie (deze zijn niet bestemd voor de afzuigkap. Afzuiging koken dient te geschieden via een recirculatiesysteem).

Afbouwtimmerwerk

De trapgatsparingen, de aansluiting tussen trapbomen en wanden worden afgetimmerd met plaatmateriaal. De binnenwanden die vrij eindigen worden afgewerkt met een houten kopregel. De gevelkozijnen en de dakramen (indien van toepassing) worden, daar waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verfsysteem dat in één laag wordt aangebracht:

- de binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde;
- de aftimmeringen van de gevelkozijnen in dezelfde kleur als de kozijnen aan de buitenzijde;
- de trapgataftimmeringen;

- de trapbomen en trapspillen van de vaste trap;
 - de waterleidingen in de toilet- en badruimte, voor zover deze in het zicht blijven.
- De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

INSTALLATIES

Sanitair

De badruimte en de toiletruimten van de woningen worden uitgerust met sanitair voorzien van het KIWA-garantiekeurmerk. Het sanitair is van het fabricaat Geberit en heeft de standaardkleur wit. De verchromde kranen zijn van het fabricaat Grohe. De volgende combinaties worden aangebracht:

Toiletruimte:

- een wandcloset met toiletmodule, achterwand en kunststof drukplaat;
- een kunststof zitting met deksel;
- een fontein (circa 250 x 360 mm);
- een fonteinkraan;
- een chrome plugbekersifon en vloerbuis.

Badruimte:

- een wastafel (circa 475 x 600 mm);
- een wastafelmengkraan;
- een chrome plugbekersifon en vloerbuis;
- geen spiegel en geen planchet.

Douchecombinatie:

- een doucheput (circa 150 x 150 mm);
- een douchegoot-WTW aangesloten op de douchemengkraan enkel voor bouwnummers 1, 2, 9 en 10. De andere woningtypes worden dus niet voorzien van een douchegoot-WTW.
- een thermostatische douchemengkraan;
- een glijstang met doucheslang en handdouche;

Voor de wasmachine en condensdroger, zoals op tekening staat aangegeven, worden de volgende aansluitpunten aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos (ten behoeve van een wasmachine);
- een lege buisleiding (ten behoeve van een condensdroger);
- een wasmachinekraan;
- een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis.

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppings-mogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen zijn tot 90 graden Celsius hittebestendig en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk. De leidingen op de tweede verdieping worden uitgevoerd als zichtleiding.

Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen in de badruimte

en toiletruimte worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimten worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.

Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie van de woningen bestaat uit een luchtwaterwarmtepomp. De buitenunit van deze warmtepomp is gesitueerd in de berging van iedere woning. De warmtepomp zorgt tevens voor warm tapwater. De woningen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. De positie van de vloerverdelers voor de vloerverwarming staat op de kopers-contracttekeningen aangegeven. Op de verdiepingen wordt de badkamer voorzien van een elektrische radiator.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen van de SWK garantie- en waarborgregeling. De installatie wordt geregeld door middel van een in de woonkamer en slaapkamers geplaatste thermostaten. Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt en onderhouden. Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt en onderhouden:

- Entree 18°C
- Woonkamer 22°C
- Keukenruimte 22°C
- Toiletruimte 18°C (niet verwarmd)
- Overloop 18°C (niet verwarmd)
- Badruimte 22°C
- Slaapkamer(s) 22°C
- Onbenoemde ruimte (zolder) 22°C (alleen verwarmd indien noodzakelijk)

Warmwatervoorziening

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warmtepomp. De tappunten voor warm water worden in de keuken en badkamer aangebracht. Daarnaast wordt een biolervat van 200 liter geïnstalleerd, dat fungeert als voorraadvat voor het tapwater. Dit biolervat zorgt voor een efficiënte opslag van het door de warmtepomp opgewarmde water, waardoor een constante en betrouwbare warmwatervoorziening wordt gegarandeerd, ook bij piekgebruik.

Ventilatie-installatie

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met een mechanische ventilatie in- en afvoer door middel van een ventilatie-unit. De ventilatie-unit wordt aangebracht in de technische ruimte. De bediening voor het ventilatiesysteem wordt aangebracht nabij de woonkamer. De verzinkte plaatstalen kanalen worden zo veel mogelijk opgenomen in de betonvloer van het bovenliggende plafond en/of de leidingkokers. De kanalen worden in de technische ruimte (deels) uitgevoerd als zichtleidingen.

De volgende ruimten worden voorzien van een afzuigpunt:

- Keukenruimte (niet bestemd voor de afzuigkap);
- Toiletruimte(n);
- Badruimte;
- Onbenoemde ruimte (een afzuigpunt nabij plaatsingsruimte wasmachine).

De natuurlijke ventilatietoevoer geschiedt, waar nodig, door middel van ventilatie-roosters die zijn geplaatst in of boven de (raam-)kozijnen en/of zijn verwerkt in de hellende daken. Deze zijn voorzien van een verhoogde geluidswering.

Elektrotechnische-installatie

Deze installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de berging. De leidingen in de berging worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit (inbouw). In de berging worden witte kunststof opbouwwandcontactdozen en schakelaars toegepast. Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk. De plaats van de elektravoorzieningen is op de kopers-contracttekeningen aangegeven. De wandcontactdozen in de woning worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars en/of combinaties in de woning en de elektravoorzieningen in de berging worden op circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie gereed voor gebruik.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. De belinstallatie bestaat uit een beldrukker bij de woningentreedeur, een schel in de entree van de woning en een transformator in de meterkast.

Rookmelders

De woningen worden, waar nodig, voorzien van een of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De plaats van de rookmelders is op de tekeningen aangegeven.

Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor data en communicatie in de ruimten worden lege buisleidingen en inbouwdozen aangebracht. De lege inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De plaats van de lege aansluitdozen is op de kopers-contracttekeningen aangegeven.

PV-panelen

Op het dak van de woning komen PV-panelen. Het aantal PV-panelen is bepaald volgens berekeningen van de adviseur en heeft een relatie met de BENG-berekening. De aantal panelen is op de kopers-contracttekeningen aangegeven.

Zonwering

Enkel bouwnummers 1, 2, 9 en 10 wordt voorzien van elektrisch handbediende screens voor alle ramen. De andere woningtypes worden dus niet voorzien van zonwering.

TERREININRICHTING

Buitenberging

De vloer van de buitenberging bestaat uit een ongeïsoleerde betonnen vloer. De wanden van de bergingen worden uitgevoerd in hout. De daken van de bergingen worden voorzien van een sedumdak. Dit is opgebouwd uit een technisch substraat met een plantaardige laag bestaande uit sedum. Dit draagt bij aan de biodiversiteit in de omgeving en beter leefklimaat.

De vloeren, wanden en daken van de bergingen worden niet geïsoleerd. Er worden natuurlijke ventilatievoorzieningen in de bergingen aangebracht.

De buitenunit van de warmtepomp is gesitueerd in de buitenberging. De benodigde ventilatie wordt gerealiseerd door middel van een rooster in de kopgevel.

Bestratingen

De tuinen worden overeenkomstig met de in de situatietekening aangegeven bestrating uitgevoerd. Bestrating met betontegels in de kleur standaard grijs, afmeting tegels circa 300 x 300 mm.

Zij- en achterpaden in openbaar gebied

Eventuele zij- en/of achterpaden die grenzen aan de percelen van de woningen worden aangelegd op openbaar gebied. Het beheer, onderhoud en de instandhouding zijn voor rekening van de gemeente. Er kan voorafgaand aan de definitieve aanleg van deze zij- en achterpaden sprake zijn van een ‘tijdelijke situatie’ waarin de gemeente gebruik zal maken van loopschotten o.i.d. Voor de plaats van de zij- en achterpaden verwijzen wij naar de situatietekening.

Hagen

In het plan worden uit stedenbouwkundig oogpunt op diverse plekken hagen aangebracht. Het beheer, onderhoud en de instandhouding (verplichting) van de hagen zijn ook voor rekening van de koper van het perceel. De jonge aanplant zal enkele seizoenen nodig hebben om tot volle wasdom te komen. Voor de plaats van de hagen verwijzen wij naar de situatietekening. Indien de aanplant van de hagen vanwege het jaargetijde voor de oplevering van de woningen niet mogelijk is, zal de beplanting binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

Pergola

Langs en tussen de voortuinen van de woningen wordt een houten pergola geplaatst.

Algemene technische informatie

Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovenvermelde bepalingen van het SWK.

Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op de informatie die SBB Ontwikkelen en Bouwen heeft ontvangen van de architecten, de gemeente en de adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van bijvoorbeeld overheidseisen of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan verhinderen.

De bouwer is gerechtigd tijdens de (af-)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen

afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de woning. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of definitieve terreinmaten.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, stoepen, groenstroken, hagen, tuinmuren, parkeerplaatsen, e.d.) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens.

Ook hierin kunnen inmiddels wijzigingen zijn aangebracht. Deze vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de bouwer. De indeling en uitvoering van de standaard woningen worden omschreven in de technische omschrijving en worden weergegeven in de standaard (contract)tekeningen. Indien de (contract)tekeningen verschillen van de tekstgegevens, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

De eventuele impressies, uitgewerkte indelingssuggesties en perspectieftekeningen in deze technische omschrijving geven een goede indruk van de woningen en de woonomgeving. De impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie, er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. De eventueel aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelings-suggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de koopsom.

Peil van de woning

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entree. Deze maat wordt 'het PEIL' (-P-) genoemd en wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

Materialen en kleuren

De keuze van de materialen en kleuren geschiedt door de architect.

Constructeur

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen heeft de constructeur het funderingssysteem bepaald. De berekeningen van de constructeur dienen te zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Een duurzame woning

Duurzaamheid heeft veel facetten. Het gaat niet alleen om het milieu en het klimaat, maar ook om klantgerichtheid, kwaliteit, veiligheid en zorg voor medewerkers. Al deze aspecten maken dan ook deel uit van het gevoerde duurzaamheidsbeleid, dat is voorzien van de benodigde keurmerken. Een duurzaam gebouwde woning heeft als resultaat een woning waarin u zich prettig en veilig voelt, die veranderbaar is naar nieuwe wensen en die zo min mogelijk energie verbruikt.

- De woningen maken efficiënt gebruik van energie. Door hoogwaardige isolatie van de gevel, het dak, de begane grond en isolatieglas in de kozijnen, wordt het energieverbruik van de woning beperkt;
- De woningen worden voorzien van zonnepanelen op het dak;
- De binnenwanden zijn van natuurgipsblokken en metal-stud-binnenwanden onder de kap;
- De trappen worden in vurenhout uitgevoerd;
- De vloeren van de woning worden afgewerkt met een afwerkvloer op basis van anhydriet;

- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen of recyclebare materialen;
- Er wordt gebruik gemaakt van oplosmiddelarme verfsystemen;
- De kranen in de toilet- en de badruimte zijn voorzien van waterbesparende perlators;

Als onderdeel van klantgerichtheid, worden de kopers begeleid om keuzes te kunnen maken in het complexe bouwproces. Keuzes waardoor de woning is aan te passen aan de persoonlijke wensen van de klant.

Tijdens het bouwproces wordt een arbomanagementsysteem, gecertificeerd volgens de OHSAS 18001 norm, gehanteerd. Dit houdt in dat er reeds in een vroeg stadium gekeken wordt naar het welzijn van de eigen medewerkers tijdens de realisatie van de woning en naar de onderhoudsmogelijkheden voor de klant na realisatie.

Koopinformatie

De koop-/aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom. Van de kant van de aannemer/bouwer staat daartegenover de plicht tot levering van grond en tot oplevering van een goede woning. De koper ontvangt een kopie van de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel, waarmee hij de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Wat omvat de koop-/aanneemsom

Bij de koop-/aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten inbegrepen:

- de grondkosten en de bouwkosten;
- de leges van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning);
- het garantiecertificaat SWK;
- het honorarium van architect en constructeur;
- de verkoopkosten en de notariskosten;
- de (eenmalige) aanleg- en aansluitkosten van elektrische energie, warmte, drinkwater en riolering;
- de btw (thans 21%).

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar zal desgewenst graag een opstelling van al deze kosten maken.

Hypotheek nodig

De makelaar kan kopers van dienst zijn bij het aanvragen van een hypotheek met een extra gunstige hypotheekrente. Een hypotheek kan natuurlijk ook geregeld worden via een bank of een hypotheeknemer.

Belastingvoordeel

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een

aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Dit belastingvoordeel kan aanzienlijk zijn. Het gaat om kosten zoals het rentedeel van de hypotheekkosten, afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. De aftrek geldt voor het jaar van betaling.

Wanneer betalen?

Er hoeft niet eerder betaald te worden dan nadat er een factuur is ontvangen. Op deze factuur worden de reeds vervallen termijnen in rekening gebracht. Er zijn nu de volgende mogelijkheden:

1. Koper beschikt over voldoende 'eigen geld' en betaalt de factuur.
2. Koper heeft geen 'eigen geld' en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd.
In dit geval betaalt koper nog niet en krijgt hij automatisch uitstel van betaling.

Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt de koper te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van de woning hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die de koper betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Procedures en garanties

Garantiecertificaat

De nieuwe woning voldoet aan de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een onafhankelijk instituut dat de koper de zekerheid biedt dat de woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de bouwer in financiële problemen zou raken. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouwer daarop kunnen aanspreken. SBB Ontwikkelen en Bouwen geeft de koper deze garantie.

Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of de toepassing van hoogwaardige producten. Het gaat vooral ook om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt, of het nu een woning of een appartementengebouw is. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld, waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie. Aan SBB Ontwikkelen en Bouwen is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001:2000 toegekend. Het certificaat wordt afgegeven door een onafhankelijke organisatie, erkend door de Raad voor de Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor de koper de extra zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert. SBB Ontwikkelen en Bouwen

wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door SBB Ontwikkelen en Bouwen verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van de woning.

Oplevering van de woning

De procedure voor de oplevering van koopwoningen bestaat uit twee delen:

1. De opname; het opstellen van een lijst van eventuele onvolkomenheden.
2. De oplevering (sleuteloverdracht); de overdracht van de woning door de bouwer aan de verkrijger.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloverdracht) ligt een periode van maximaal vier werkdagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouwer tenminste veertien dagen van tevoren schriftelijk aan de verkrijger medegedeeld. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering ontvangt de koper van de bouwer het boekje 'Informatie & Adviezen'. Dit boekje geeft informatie over het gebruik en onderhoud van de woning. Daarnaast wordt er een consumentendossier afgegeven aan de koper na oplevering van de woning.

Vereniging Eigen Huis

Indien de koper lid is van deze vereniging, kan de oplevering van de woning door Vereniging Eigen Huis worden begeleid.

Onderhoudsperiode

Na de oplevering van de woning is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. De geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode kan de koper schriftelijk melden aan de afdeling Garantiewerk van SBB Ontwikkelen en Bouwen. Ook na afloop van de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten terecht bij deze afdeling.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor het maken van aansluitingen voor telefoon en radio/televisie zijn in de woning de nodige voorzieningen getroffen. Dat wil zeggen dat in de wanden en vloeren lege buisleidingen en lege aansluitdozen zijn opgenomen. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten door de koper zelf worden aangevraagd. De kosten daarvan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, warmte-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten daarvoor zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van de gebruiksaansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen. De koper is vrij in de keuze van elektriciteitsleverancier. De bouwer zal vlak na de oplevering het energiecontract met de energieleverancier beëindigen, koper dient binnen 2 weken na de oplevering een contract met een energieleverancier af te sluiten. Om de installatie te

laten proefdraaien, worden de nutsvoorzieningen circa twee weken voor de oplevering aangesloten. De kosten van het in deze periode te gebruiken water en bouwenergie zijn voor rekening van de bouwer en worden na de oplevering aan de koper gerestitueerd.

Energielabel nieuwbouw

De verkoper van een (nieuwbouw-)woning is verplicht bij oplevering het energielabel van de (nieuwbouw-)woning te overhandigen aan de kopende partij. Met een energie-label kunnen kopers in één oogopslag zien of een woning zuinig of onzuinig is. Dat is zeer nuttige informatie, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO2-uitstoot, dus beter voor het milieu! Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en bijvoorbeeld zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. SBB Ontwikkelen en Bouwen verkoopt alle (nieuwbouw-) woningen met energielabel A+++ (groen, zeer zuinig). Het energielabel wordt na de oplevering van de woning aan u uitgereikt en geeft aan hoe goed de woning is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af of u zuinig stookt, hoeveel warm water u gebruikt, hoeveel apparaten u heeft en hoe intensief u die gebruikt.

Bezoeken aan het bouwterrein

Tijdens de bouwperiode is het bezoeken van het bouwterrein door onbevoegden om veiligheidsredenen niet toegestaan. Dit betekent dat ook kopers het bouwterrein niet mogen betreden. Dit geldt tevens voor de avonden en weekeinden. Het bouwterrein is dan niet toegankelijk. De afdeling Kopersbegeleiding organiseert voor de kopers informatiemiddagen op de bouwplaats. Tijdens deze bijeenkomsten worden kopers geïnformeerd over de voortgang van de bouw en is er gelegenheid om de eigen woning te bekijken.

Kopersbegeleiding

Inleiding

SBB Ontwikkelen en Bouwen hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper en wil kopers vóór en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de afdeling Kopersbegeleiding. Vele kopers zullen voor het eerst met het bouwproces te maken krijgen. Dat roept ongetwijfeld een aantal vragen op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, kunnen te maken hebben met koperswijzigingen of zijn wellicht van technische aard. Met al deze vragen kunnen kopers terecht bij de afdeling Kopersbegeleiding. Als aanspreekpunt voor kopers regelt deze afdeling ook de coördinatie naar het uitvoeringsteam. De medewerkers van de afdeling hebben allen een bouwkundige opleiding genoten en zijn de kopers graag van dienst. De afdeling verzorgt ook de samenstelling, afronding en coördinatie van alle koperswijzigingen.

Handleiding Kopersbegeleiding

SBB Ontwikkelen en Bouwen biedt de mogelijkheid de woning aan te passen aan persoonlijke wensen van kopers. Daartoe wordt een ‘Handleiding Kopersbegeleiding’

samengesteld. Hierin worden mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In dit pakket wordt eveneens omschreven hoe SBB Ontwikkelen en Bouwen werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen. De vermelde prijzen worden gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze prijzen. De ‘Handleiding Kopersbegeleiding’ zal te zijner tijd door de makelaar of door de afdeling Kopersbegeleiding worden uitgereikt.

Afwerkvloeren

In de afwerkvloeren van de woning worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Daarnaast kunnen binnenwanden en overige afwerkingen niet worden aangebracht op een ruwe ondervloer. Het weglaten van deze afwerkvloeren is daarom niet mogelijk.

Sanitair en tegelwerk

Het standaard sanitair en tegelwerk, zoals in de technische omschrijving verwoord, is in de koop-/aanneemsom opgenomen. Op de inrichting en afwerking van de toilet- en de badruimte is de Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. De ‘Handleiding Kopersbegeleiding’ biedt de koper mogelijkheden om het sanitair en tegelwerk naar persoonlijke wensen aan te passen.

Keukeninrichting

In de koop-/aanneemsom is standaard geen keukeninrichting of verrekenpost hiervoor opgenomen. In de technische omschrijving zijn de installatievoorzieningen en aansluitpunten voor een keuken omschreven zoals deze is aangegeven op de contracttekening.

In de ‘Handleiding Kopersbegeleiding’ worden mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen omschreven.

Algemeen

Uw toekomstige woning dient bij de oplevering te voldoen aan:

- het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL);
- de NEN-normen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

In verband met bovenvermelde normen en eisen, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit, wordt de woning door SBB Ontwikkelen en Bouwen altijd compleet opgeleverd, met uitzondering van de aangeboden mogelijkheden voor de toilet- en de badruimte. Om dezelfde reden is het tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en/of om de woning door de koper en/of derden.

Beslisdata koperswijzigingen

Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde beslisdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces. Het is noodzakelijk dat de koper vóór deze data bepaalde beslissingen neemt om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces wordt verstoord. De beslisdatum per bouwfase zal in een later stadium, middels een nieuwsbrief, aan de koper bekend worden gemaakt.

Betaling koperswijzigingen

Het verschuldigde bedrag van de opgedragen koperswijzigingen die niet zijn opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst, wordt door SBB Ontwikkelen en Bouwen, conform de voorwaarden in de koop-/aannemingsovereenkomst, als volgt gedeclareerd:

- 1. 25% bij opdracht;
- 2. 75% voor oplevering (sleuteloverdracht) van de woning.

Contact

De afdeling Kopersbegeleiding is het aanspreekpunt en verzorgt de coördinatie van alle koperswijzigingen naar het uitvoeringsteam. Alle koperswijzigingen moeten zorgvuldig en op de juiste wijze verwerkt worden. Om de medewerkers van de afdeling Kopersbegeleiding hiertoe in staat te stellen en alle kopers de juiste begeleiding te bieden.

Afdeling Kopersbegeleiding

Telefoon: 0251-27 77 77
E-mail: kopersbegeleiding@wijzijnsbb.nl

Wijzigingen voorbehouden

Alle rechten met betrekking tot wijzigingen in tekst, illustraties en tekeningen zijn voorbehouden aan SBB Ontwikkelen en Bouwen. De opgenomen perspectieftekeningen en uitgewerkte indelingssuggesties geven een goede indruk van de woningen en de woonomgeving. De impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie; er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. De in de brochure aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelingssuggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de koopsom.

Diversen

Ruimtebenamingen conform bouwbesluit:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| • Entree | Verkeersruimte |
| • Woonkamer | Verblijfsruimte |
| • Keukenruimte | Verblijfsruimte |
| • Toiletruimte | Toiletruimte |
| • Overloop | Verkeersruimte |
| • Badruimte | Badruimte |
| • Slaapkamer(s) | Verblijfsruimte |
| • Onbenoemde ruimte (zolder) | Overige gebruiksfunctie |
| • Technische ruimte | Onbenoemde ruimte |



VENNEBORG



Brantjes
MAKELAARS

WWW.VENNEBORG-UITGEEST.NL