

Waelhoven fase 2



**Koopprocedure met technische omschrijving en kleur- en
materiaalstaat**

d.d. 4 februari 2026

Koopprocedure

Procedures en voorwaarden bij de koop



U koopt niet dagelijks een nieuwbouwhuis. Het is een grote stap in uw leven. Daarom willen wij u vooraf goed informeren over alles wat daarbij komt kijken. Wat zijn de gebruikelijke procedures en voorwaarden? Welke partijen zijn erbij betrokken? In de koopprocedure vindt u het antwoord op deze belangrijke vragen. We adviseren u dan ook om de informatie aandachtig te lezen.



De taak en rol van de makelaar

Na de start verkoop kunt u zich inschrijven op bouwnummer(s) naar keuze. Nadat de inschrijftermijn is verlopen, vindt er een toewijzing plaats. De makelaar benadert u telefonisch op het moment dat u een huis toegewezen krijgt. Hierna krijgt u voor een bepaalde periode een optie op het huis. Dit houdt in dat het huis gedurende een overeengekomen periode niet aan een andere gegadigde kan worden verkocht zonder toestemming van de optiegerechtigde. Na deze termijn kunt u overgaan tot het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Als u de koop-/aannemingsovereenkomst digitaal heeft ondertekend, wordt deze digitaal verstuurd aan ABB. Na digitale ondertekening door ABB ontvangt u de overeenkomst digitaal retour. De makelaar is uitsluitend bemiddelaar bij de verkoop van het huis. U kunt dan ook geen rechten ontleen aan toezeggingen van de makelaar, maar alleen aan schriftelijke informatie van ABB.



De koop-/aannemingsovereenkomst

Met het digitaal tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst sluit u een overeenkomst voor de koop van de grond en voor de bouw van het huis. U bent dus verplicht zowel de koopprijs van de grond (met eventuele grondrente), als de aanneemsom te betalen. Aan de andere kant is ABB als verkoper verplicht de grond te leveren en het huis te (laten) bouwen.



Eén week bedenktime

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door beide partijen (digitaal) is getekend, ontvangt u deze in uw eigen e-mailbox. Vanaf dat moment heeft u één kalenderweek bedenktijd. In die week kunt u de overeenkomst zonder opgaaf van reden en zonder verdere consequenties ontbinden.



Aanpassing naar uw wensen

Bepaalde aspecten van het huis zijn af te stemmen op uw persoonlijke wensen. Tijdens het gehele proces zijn uw verkoopmanager en kopersbegeleider uw vaste aanspreekpunten. Individuele wensen zijn niet altijd mogelijk. Redenen hiervoor zijn de seriematigheid van het bouwproject, de strakke planning, de uitgebreide voorbereiding om snel te kunnen bouwen, de voorgeschreven eisen, de constructieve redenen en/of de architectonische aspecten.

Consequenties van ruwbouwopties

ABB biedt u als koper van een huis de mogelijkheid om tijdens de bouw ruwbouwopties te laten uitvoeren, zoals een uitbouw van de woonkamer of een dakkapel. Deze opties hebben vaak grote gevolgen voor de constructie van uw huis en de bouwvoorbereiding.

Om alles correct en tijdig te organiseren, dient u bij het tekenen van de koop-/aannemings-overeenkomst uw keuzes al kenbaar te maken. Het bedrag van de optie(s) wordt opgeteld bij de koopsom van het huis, zodat dit kan worden meegenomen in de financiering.

Wilt u na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst toch nog een ruwbouwoptie toevoegen of wijzigen? Dan is er sprake van wijzigingskosten. Wij gaan namelijk direct na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst aan de slag met uw keuzes, zoals uw persoonlijke tekening. Let op: Wijzigen kan tot de sluitdatum van de ruwbouwopties. Informeer bij de verkoopmanager naar de sluitdatum.

Consequenties van afbouwopties

De kopersbegeleider nodigt u uit voor een gesprek, waarin u de afbouw mogelijkheden doorneemt. Voor de keuze van tegels, sanitair en eventueel keuken gebruiken we externe showrooms. Alle extra voorzieningen in uw huis worden door ons apart geoffreerd als 'afbouwopties'. Deze bespreekt u met de kopersbegeleider van ABB. U kunt ons ook verzoeken om bepaalde zaken in het huis juist niet aan te brengen. Door het laten vervallen van onderdelen kan het zijn dat het huis bij oplevering niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven of Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Op die onderdelen is dan de gelimiteerde garantie- en waarborgregeling van SWK van toepassing. Vooraf wordt u door de kopersbegeleider nader geïnformeerd over de consequenties van deze afbouwopties.



Inbegrepen kosten

U koopt het nieuwbouwhuis van ABB in euro's en vrij op naam. Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra en riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw huis;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (Mogelijke wijzigingen in het btw-tarief tijdens de bouw worden wel aan u doorberekend.);
- kosten van het waarborgcertificaat Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Niet inbegrepen kosten

In de vrij-op-naamprijs zijn niet opgenomen:

- kosten van eventuele afbouwopties;
- aansluitkosten voor telefoon en centrale antenne;
- kosten voor verlengen van hypotheekofferte;
- afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- renteverlies tijdens de bouw.

De betaling

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de vrij-op-naamprijs verdeeld in een 'koopsom', die u in één keer betaalt en een 'aanneemsom', die u in termijnen betaalt. Nadat de overeenkomst ondertekend is, ontvangt u van ons vier typen facturen.

1. Grondfactuur

Dit is een factuur voor de grondkosten en eventuele grondrente, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze wordt verrekend bij het tekenen van de akte van levering bij de notaris.

2. Termijnfactuur

Als een 'aanneemtermijn' vervalt, ontvangt u een digitale factuur die u binnen twee weken aan ons moet betalen. De datum waarop zo'n termijn vervalt, staat in het zogeheten termijnschema in uw koop-/aannemingsovereenkomst en is afhankelijk van de stand van de bouw.

3. Rentefactuur

In de rentefactuur onderscheiden we drie soorten rentes:

- **Grondrente:** De grondrente wordt in rekening gebracht vanaf de datum die staat vermeld in uw koop-/aannemingsovereenkomst. Deze datum komt overeen met hetgeen genoteerd staat op de prijslijst.
- **Uitstelrente:** Zolang de grond en het huis nog niet notarieel aan u zijn overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten en de bouwtermijnen die al zijn vervallen. U dient deze bedragen in elk geval vóór de eigendomsoverdracht te hebben betaald. Als u van dit recht op uitstel gebruikmaakt, mogen wij u over de grondkosten en over eventueel vervallen bouwtermijnen zogeheten 'uitstelrente' in rekening brengen. Het rentepercentage is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.
- **Boeterente:** Als u de vervallen bouwtermijnen en grondkosten niet tijdig betaalt, hebben wij het recht u hierover 'boeterente' te laten betalen. Ook dit percentage is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

4. Factuur voor afbouwopties

In de koop-/aannemingsovereenkomst is ook een termijnschema voor de afbouwopties opgenomen. Overeenkomstig dit schema ontvangt u van ons een digitale factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval brengen we het bedrag in mindering op de factuur voor de laatste bouwtermijn.



Eigendomsoverdracht

De overdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' en door inschrijving van deze akte in het openbare register (Kadaster). In deze akte staan alle rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van het huis. De notaris zorgt ervoor dat de akte wordt ingeschreven in het openbare register. Daarmee komen het eigendom van de grond en het huis, voor zover die al is gebouwd, op uw naam te staan. De notaris kan ook het eventuele transport van de hypotheekakte verzorgen, waarin de financiering is geregeld. Deze akte wordt tegelijkertijd getransporteerd met de leveringsakte. Nadat alle opschortende voorwaarden zijn verlopen, ontvangt u van ons bericht wanneer de overdracht kan plaatsvinden. Nadat het huis is overgedragen, bent u de eigenaar. Uiteraard ontvangt u vóór dit moment een digitale factuur, waarop het totale bedrag is aangegeven dat u op deze datum verschuldigd bent.

Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten:

- de rente over de vervallen bouwtermijnen die tot de leveringsdatum nog niet zijn betaald;
- de grondrente vanaf valutadatum;

en eventueel:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek, te voldoen vanuit uw eigen middelen en het eventuele hypotheekbedrag dat door de geldverstrekker hiervoor gereserveerd is en in depot blijft tot de transportdatum.

Gegarandeerde kwaliteit



Om u een goede garantie te kunnen geven, zijn wij aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Het doel van deze stichting is om kopers (u dus!) van nieuwbouwhuizen (extra) zekerheden te geven. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een waarborgcertificaat. Daarmee wordt bevestigd dat de kwaliteit van de (te bouwen) huizen is gegarandeerd. Mochten zich na oplevering onverhoopt gebreken voordoen, dan kunt u deze aan ABB doorgeven door middel van een verzoek tot herstel volgens de voorwaarden zoals vermeld in het boek "SWK Garantie- en waarborgregeling 2024". Na melding worden geconstateerde gebreken tijdens de onderhoudsperioden of de SWK-garantieperioden verholpen. Door de SWK-garantie loopt u niet het risico met een niet-afgebouwd huis te blijven zitten als er tijdens de bouw onverhoopt iets misgaat met de bouwondernemer. Door bemiddeling van SWK wordt de bouw van uw huis in zo'n geval voltooid door een andere aannemer, die aangesloten is bij deze stichting.

Contract, waarborg en klachtenprocedure

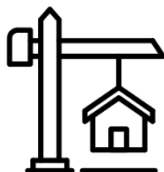
Wanneer u een huis koopt bij ABB, betekent dit het volgende:

- De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Zo heeft u altijd een degelijk contract.
- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt ABB zich garant voor de technische kwaliteit van uw huis. Alles over de garantie vindt u terug in het SWK-boek.
- In de Garantie- en waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen voor het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van het huis.
- De regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen zijn leidend.



Kopersmap

U weet inmiddels dat er veel komt kijken bij het kopen van een huis. Om al die informatie overzichtelijk te houden en u optimaal te informeren, hebben we een kopersmap voor u samengesteld. In de map kunt u alle informatie en documenten bewaren die u ontvangt tijdens het bouwproces. Verder vindt u in de map een lijst met afbouwopties en een boekje van SWK. De kopersmap ontvangt u van de makelaar.



Bouwtijd

Voor de bouwtijd van de grondgebonden huizen geldt dat de werkbare werkdagen beginnen te tellen op het moment dat de grondwerkzaamheden ten behoeve van de fundering starten. In de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen binnen hoeveel werkbare werkdagen het huis aan u opgeleverd dient te worden. Om met de bouw te kunnen beginnen, moet op een bepaalde datum aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan. We spreken hier over de 'opschortingsdatum' en 'opschortende voorwaarden'. Deze zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of aan alle voorwaarden is voldaan. Zo ja, dan is de overeenkomst bindend. Zo niet, dan stellen wij een nieuwe opschortingsdatum voor. U hoeft hier niet mee akkoord te gaan.



Rondom de oplevering en de verhuizing

Een van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw is de oplevering van het huis. Er dienen echter nog enkele zaken door uzelf geregeld te worden.

- Vanaf de datum van de juridische oplevering draagt u het risico van brand, diefstal en overige schade. U dient ervoor te zorgen, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten.
- Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is noodzakelijk.
- Telecomaandieners kennen veelal wachttijden voor nieuwe telefoonaansluitingen. Tijdig aanmelden is raadzaam.
- Aanvragen voor het aansluiten van centrale antenne inrichting, water en elektriciteit moeten vroegtijdig ingediend worden.
- De adreswijzigingen dient u tijdig te versturen naar uw relaties.
- PostNL biedt een zogenaamde verhuisservice. Gedurende een bepaalde periode na de verhuisdatum kan PostNL alle post, die abusievelijk is geadresseerd aan het oude adres, naar het nieuwe adres doorsturen.



Opleveringsprocedure

Nadat het huis gereed is en u aan alle (financiële) verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Uiterlijk twee weken voor de juridische oplevering verzendt ABB de opleverbrief, waarin de datum en het tijdstip van de oplevering wordt aangekondigd. Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, is dit geen reden tot het niet-aanvaarden van het huis, tenzij zij een eventuele ingebruikneming in de weg staan. De aannemer dient deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren, zodra de omstandigheden dit toelaten. Een tot twee weken voor de oplevering vindt nog een zogenaamde inspectie plaats. Bij de oplevering c.q. inspectie zijn u en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Als aan alle verplichtingen is voldaan, worden de sleutels direct na oplevering overhandigd. Dit houdt in dat het huis wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier dat door u en de aannemer wordt ondertekend. Deze punten worden na oplevering zo spoedig mogelijk verholpen. Ook worden de meterstanden op dat formulier genoteerd.

Bouwvolgorde en oplevering

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze volgorde hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.



Schoonmaken

Het hele huis wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden “zeemschoon” opgeleverd. Het bij het huis behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



Extra zekerheid met de 5%-regeling

De 5%-regeling is opgenomen in het wetboek en is van toepassing op koop-/aannemingsovereenkomsten. Bij oplevering geeft ABB bij de notaris een vervangende bankgarantie af, die 5% van de aanneemsom bedraagt. Deze bankgarantie voldoet aan de Algemene Voorwaarden uit de overeenkomst. Daardoor heeft u de zekerheid dat ABB eventuele gebreken of tekortkomingen aan het huis herstelt. De bankgarantie staat in depot bij de notaris en blijft daar staan, totdat de opleverpunten die binnen 3 maanden na oplevering zijn gemeld, zijn opgelost. Na 3 maanden na oplevering moet de bankgarantie verlaagd worden tot de waarde van het openstaande gebrek, maar kan nooit hoger zijn dan 5% van de aanneemsom.

Wanneer de koper bij de oplevering gebreken en/of tekortkomingen signaleert, worden deze vermeld in het proces-verbaal van oplevering. Na de oplevering heeft ABB 3 maanden de tijd om de gebreken te herstellen die zijn geconstateerd bij de oplevering en op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld. Indien u binnen 3 maanden na oplevering nog andere gebreken constateert, dan dient u deze binnen 3 maanden schriftelijk te melden bij ABB. ABB doet er alles aan om binnen een zo kort mogelijke periode op te leveren conform de gemaakte afspraken in officiële contractstukken (overeenkomst, bijlagen, errata, etc.).

Aan het einde van de genoemde 3 maanden valt de vervangende bankgarantie automatisch vrij aan ABB, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u dit bedrag wilt vasthouden. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie mag alleen voor de punten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn bij de ondernemer. Let op! Houd de vervangende bankgarantie niet onnodig vast. ABB is gerechtigd om wettelijke rente te claimen over het bedrag dat na 3 maanden onnodig wordt vastgehouden. Wel kunt u een bedrag vasthouden naar rato van de nog openstaande klachten.

Voor klachten die u na 3 maanden bij ABB heeft gemeld, mag de vervangende bankgarantie niet worden geblokkeerd. Op deze klachten is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Indien ABB deze klachten naar uw mening niet naar behoren herstelt, kunt u zich voor bemiddeling wenden tot SWK.

Vorbehoud en wijzigingen



Algemeen

De brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, die verstrekt zijn door de architect, de constructeur, de gemeente en overige adviseurs van dit plan. De brochure is echter geen contractstuk. Bij het bouwen van een huis wordt veel ambachtelijk werk verricht en de overheid en nutsbedrijven kunnen tussentijds nieuwe eisen stellen. Daarom heeft ABB het recht om architectonische, technische en constructieve wijzigingen door te voeren bij de bouw. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het huis. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het huis mogen er niet door worden aangetast. Omgekeerd geldt dat u geen vergoeding van ons kunt eisen in het kader van deze wijzigingen.



Situatie

Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud dat het wordt goedgekeurd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en door de nutsbedrijven. De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen is getekend aan de hand van de laatst bekende gegevens. De inrichting van het openbaar gebied is hier indicatief op weergegeven. De gemeente kan dit nog wijzigen. ABB is niet verantwoordelijk voor wijzigingen hierop.



Artist impressions

De artist impressions in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'impressie', waarin de tekenaar zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De artist impressions zijn inclusief enkele (vergunningsplichtige) ruwbouwopties. Deze kunnen separaat, voor ondertekening van de overeenkomst worden gekozen. De daadwerkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Voor de exacte kleuren verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat. Ook de tuinaanleg, inrichting van de plattegronden, de omgeving, etc. zijn naar eigen fantasie ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nastreven, geen rechten worden ontleend.



Bouwnummers

De nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in al uw officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Deze worden op een later tijdstip bekendgemaakt.



Maatvoering en inrichting

- De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Toch kunnen er afwijkingen in de werkelijke perceelgrootte zijn. U kunt hieraan geen rechten ontleen. Daarover is een bepaling in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen. Na oplevering wordt door het Kadaster de juiste perceelgrootte opgemeten.
- De in de tekening genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. De maatvoering in de ingekleurde plattegronden in de brochure is in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk en dergelijke. Wij adviseren u bij het inrichten van uw huis tijdens de door ABB georganiseerde kijkdagen de maten ter plaatse op te nemen, voordat u overgaat tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking.
- Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Deze goederen worden niet geleverd.

En ten slotte...

- Op het moment van start verkoop is het leidingenverloop nog niet geheel bekend. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren worden opgenomen. Wanneer u gaat spijkeren of boren in de vloer, kan dit schade veroorzaken.
- Vóór de juridische oplevering zijn werkzaamheden door derden niet toegestaan.
- De definitieve afmetingen van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen dus nog wijzigen.
- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen, is geheel voor uw eigen risico en kan een vergunning van de gemeente vereisen. Wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.
- Door middel van periodieke kijkdagen op de bouw, nieuwsbrieven, sociale media en informatie-momenten houden wij u op de hoogte gedurende het gehele bouwproces.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie voldoende te hebben ingelicht en verwachten dat u een duidelijk beeld heeft van wat er komt kijken bij de aanschaf van een nieuw huis.

Sliedrecht, 14 januari 2026

ALGEMEEN

Type	Omschrijving	Bnr's
Duingras 02D	Vrijstaande woning	19, 22 en 23
Rietweelde 01D	Vrijstaande woning met rieten kap	29 en 34
Jasmijn J1	Twee-onder-een-kapwoning XXL	2, 7, 10, 17, 21, 24, 31, 32, 38, 44, 53 en 54
Magnolia J2D	Twee-onder-een-kapwoning XXL met dwarskap	1, 11, 25, 33, 35, 45
Opal J1T	Twee-onder-een-kapwoning XXL met topgevel	6, 18, 20, 30, 37, 52 en 55
Elzen I1T	Twee-onder-een-kapwoning met gedeelde topgevel	8, 9, 15, 16, 39 en 40
Linde E	Drie-onder-een-kapwoning	3 t/m 5, 12 t/m 14, 26 t/m 28, 41 t/m 43 en 46 t/m 51

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Als enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.

Peil "P" van de woning

Het peil van de woning waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning. De juiste maat bepalen we in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de funderingen, riolering, leidingen en het straatwerk.

Onder de beganegrondvloer komt een inspectieruimte die via een vloerluik bereikbaar is. Door de aanwezige bodemstructuur en hoogte van de grondwaterstand zal de inspectieruimte over het algemeen een vochtig karakter hebben en kan er water in staan.

Onder de woning komt een drainage-streng om de inspectieruimte zo veel mogelijk droog te houden. Deze drainage-streng is over meerdere woningen aan elkaar gekoppeld. In uw tuin kan hiervoor een doorspuitput komen. Deze put bevindt zich onder het maaiveld.



De tuinen worden afgewerkt met grond die eerder is uitgegraven ten behoeve van de funderingswerkzaamheden. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval, water in de tuin blijft staan. U als koper dient bij aanleg van de tuin zelf te zorgen voor grondverbetering, zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

Woningtype Linde en Duingras

In de achtertuin komen leidingen richting de tuinberging, voor aansluiting van de buitenunit van de warmtepomp en voor de elektra-voorziening van de vrijstaande berging. De leidingen naar de buitenunit van de warmtepomp in de achtertuin zijn onder de vorstgrens aangebracht. U dient hier met uw tuininrichting rekening mee te houden.

De positie van de riolering in de tuinen wordt omschreven onder hoofdstuk riolering op pagina 22.

Woningtype Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal en Rietweelde

In de achtertuin komen leidingen richting de buitenunit van de warmtepomp. Deze zijn onder de vorstgrens aangebracht. U dient hier met uw tuininrichting rekening mee te houden.

De positie van de riolering in de tuinen wordt omschreven onder hoofdstuk riolering op pagina 22.

TERREININRICHTING

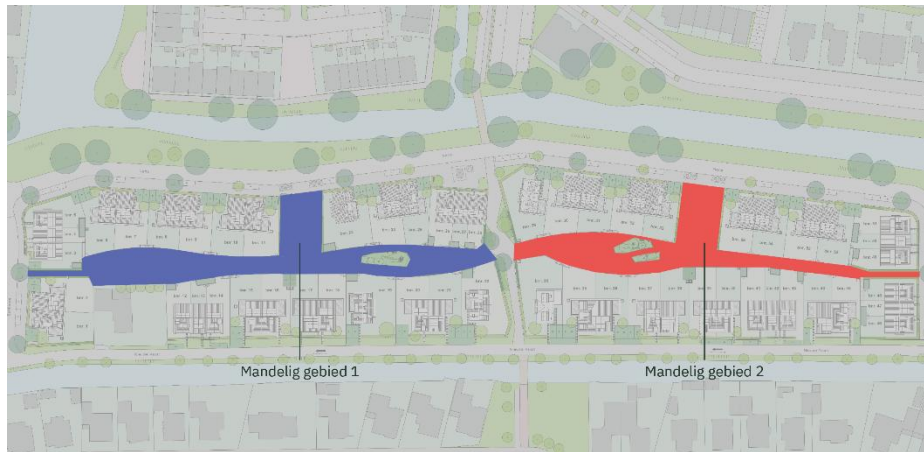
De inrichting van het openbaar gebied is indicatief ingetekend op de situatietekening. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De inrichting wordt definitief vastgesteld door de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland. De inrichting van het mandelig gebied is, onder voorbehoud van kleine wijzigingen, vastgesteld.

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de plangrens worden uitgevoerd door de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW). Alle civieltechnische werkzaamheden binnen de plangrens worden aangelegd door ABB in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland. Ten tijde van de oplevering van de woning zijn deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed. Dit kan voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, ongemakkelijke omstandigheden met zich meebrengen. Dit is geen reden om de woning niet op te leveren.

Bij het aanbrengen van groenvoorzieningen bestaat de kans dat de hagen worden aangebracht in het plantseizoen, oktober tot en met april.

Mandelig binnenterrein

De groene hoven inclusief achterpaden en parkeerhoven zijn onderdeel van twee mandelige terreinen, conform onderstaande tekening.



Bij de notariële overdracht wordt u als koper tevens mede-eigenaar van één van de twee terreinen. Voor het mandelig terrein worden twee beheerverenigingen opgericht. In deze vereniging worden instandhoudingsverplichtingen vastgelegd en wordt het onderhoud gezamenlijk geregeld. Alle mede-eigenaren van één van de twee terreinen zijn met elkaar verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en kosten van de totale bovengrondse en ondergrondse inrichting van het terrein. De groene hoven bestaan o.a. uit een straat, parkeervakken, riolering, achterpaden, looppaden, verlichting en beplanting zoals hagen, struiken en bomen.

De twee speelvelden midden in de hoven maken geen onderdeel uit van de mandelige terreinen, maar van het openbaar gebied. De gemeente zal voor deze speelvelden het beheer en onderhoud voor haar rekening nemen. Via bepalingen in de notariële akte krijgt de gemeente toegang tot deze speelvelden om het onderhoud uit te kunnen voeren.

Bestratingen

Vanaf het openbaar gebied tot aan de voordeuren van de woning komen betonnen staptegels, afmeting circa 400 x 600 mm, zoals aangegeven op de situatietekening. De opstelplaats voor de auto wordt uitgevoerd in grasbetontegels, zoals aangegeven op de situatietekening. U dient bij de inrichting van uw tuin er rekening mee te houden dat hetzelfde aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gehandhaafd blijft.

De groene hoven worden voorzien van bestrating, bestaande uit o.a. straatstenen, grasbetontegels, betonbanden en halfverharding. De parkeerplaatsen behorende bij de bouwnummers 16, 17, 18, 38, 39 en 40 worden voorzien van een tegel met nummer en een parkeerbeugel, waardoor duidelijk is welke parkeerplaats bij welke woning hoort. De overige parkeerplaatsen in het mandelig terrein zijn voor gezamenlijk gebruik.

Grindkoffer

Woningtype Rietweelde wordt voorzien van een (deels) rieten gevel en dak. Ter plaatse van het riet wordt geen goot en hemelwaterafvoer aangebracht. Om te voorkomen dat door het vallen van regenwater de grond van de tuin uitspoelt wordt een grindkoffer aangebracht voorzien van drainageleiding, die aangesloten wordt op de schoonwaterriolering van de woning. Deze dient in stand gehouden te worden.

Erfafscheiding tussen de kavels

De erfafscheidingen zijn bij oplevering, daar waar mogelijk, aangegeven met perkoenpalen. Zo weet u wat de afmetingen/grenzen van uw kavel zijn.



Erfafscheiding tussen kavels en mandelig en openbaar gebied

De exacte posities, grootte en type van de erfafscheidingen zijn aangegeven op de situatietekeningen, die u ontvangt van de makelaar wanneer u een optie neemt op de woning.

De verschillende soorten erfafscheidingen zijn:

- De voorzijde van de tuin krijgt van een zogenaamde *westlandse haag*¹ met een aanplanhoogte van circa 1.000 mm.
- De zijtuinen van bouwnummers 1, 5, 46, en 51 en krijgen een *westlandse haag*¹ met een aanplanhoogte van circa 1.000 mm vanaf de voorzijde van de tuin tot de achtergevel van de woning. Vanaf de achtergevel tot aan de achtererfgrens krijgen deze bouwnummers een *westlandse haag*¹ met een aanplanhoogte van circa 1.800 mm.
- De zijtuinen van bouwnummers 2, 3, 48 en 49 krijgen een *westlandse haag*¹ met een aanplanhoogte van circa 1.800 mm vanaf de voorzijde van de woning tot aan de achtergevel-grens.
- De zijtuinen van bouwnummers 22, 28, 29 en 34 krijgen een liguster met een aanplanhoogte van circa 1.000 mm vanaf de voorzijde tot de achtergevel van de woning. Vanaf de achtergevel tot aan de achtererfgrens krijgen deze bouwnummers een liguster met een aanplanhoogte van circa 1.800 mm.
- De achtererfgrens en delen van de zij-erfgrens van bouwnummers 2, 3, 6, 45, 48, 49 en 52 grenzend aan het mandelig gebied krijgen een staafmathekwerk tussen stalen palen, hoogte circa 1.800 mm inclusief heder met een aanplanhoogte van circa 1.800 mm.
- Op het mandelig gebied worden daarnaast diverse soorten hagen aangebracht die als erfafscheiding dienen met een aanplanhoogte van circa 1.000 mm en 1.800 mm, conform verkooptekening. Het onderhoud van deze hagen grenzend aan de binnenkant van de percelen is voor u als koper. Het onderhoud aan de hoogte en buitenkant is voor de beheersvereniging.

¹ Een westlandse haag bestaat uit een mix verschillende soorten hagen door elkaar heen, namelijk een gele kornoelje, sleedoorn, beuk, veldesdoorn en vuilboom.

Daar waar de haag grenst aan het openbaar gebied, zal conform de voorschriften van de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland de eerste rij stammen van de haag geplaatst worden op 500 mm vanaf de erfrens. Wanneer de haag is volgroeid, groeit de haag niet over de erfrens heen.

Beplanting op de kavels

Op elke kavel komt een boom. De exacte positie en type is aangegeven op de verkooptekening. Bij **woningtype Linde** worden de bomen uitgevoerd als leibomen. De bomen dienen in stand gehouden te worden en niet te worden verplaatst. U dient hier met uw tuinrichting rekening mee te houden. Het plaatsen van de bomen gebeurt in het plantseizoen, oktober tot en met april, om de bomen zoveel mogelijk de kans te geven om aan te slaan.

U dient er met uw tuinrichting rekening mee te houden dat de boom op exact dezelfde positie wordt geplaatst als op de verkooptekening is aangegeven.

Beplanting mandelig terrein

Het mandelig terrein wordt voorzien van onder andere diverse bomen, struiken, hagen, vaste planten, bodembedekkende heesters, gras en kruidenrijk gras.

Het aanbrengen van de groenvoorzieningen gebeurt in het plantseizoen, oktober tot en met april, om het groen zoveel mogelijk de kans te geven om aan te slaan.

Overige terreininrichting

Ter plaatse van bouwnummers 7-8, 9-10, 14-15, 19-20, 21, 23-24, 29-30, 31-32, 34-35 en 36-37 wordt een (gezamenlijk) terras aangelegd dat uitzicht biedt op de groene hoven. Het terras wordt voorzien van halfverharding en een betonnen bank. Het wordt richting de woning omsloten door een staaftmathekwerk tussen stalen palen, hoogte circa 1.500 mm, inclusief hедера met een aanplant-hoogte van circa 1.500 mm. In het hekwerk komt een houten poort van circa 1.500 mm hoog.

Ter plaatse van bouwnummer 16-17 en 38-39 komt deels een Kokowall geluidsscherm van 1.800 mm hoog ter plaatse van de buitenunitopstelling van de warmtepomp. Dit scherm dient in stand gehouden te worden.

CONSTRUCTIE

Funderingen

De funderingen van de woningen bestaan uit betonnen palen met daarop een raster van gewapende, betonnen funderingsbalken. De constructeur bepaalt de funderingsconstructie aan de hand van gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages. De uitvoering vindt plaats na goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Vloeren

De beganegrondvloer van de woningen en de aangebouwde berging is een geïsoleerde, betonnen systeemvloer. De isolatiewaarde (de Rc-waarde) bedraagt circa 5 m²K/W. De verdiepingsvloeren zijn betonnen kanaalplaatvloeren. Op de beganegrondvloer en de verdiepingsvloeren van de woningen komt een cementdekvloer. Op de zolder komt achter de knieschotten geen afwerkvloer.

De cementdekvloer op de begane grond, de eerste verdieping en (indien van toepassing) verwarmde ruimten op de tweede verdieping is voorzien van een wapeningsnet. Dit net beperkt scheurvorming van de dekvloer als gevolg van opwarming en afkoeling door de vloerverwarming. De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd en zijn geschikt voor zachte niet-verlijmde vloerbedekking. In overleg met uw vloerleverancier kunt u de vloer zelf nog voorbehandelen om de gewenste vlakheidsklasse te behalen.

Bij zowel type O1D en O2D (langs de zijgevel van de woonkamer) als bij de (optionele) samenvoeging tussen de woonkamer en berging komt een muurdoorbraak. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een stalen balk voor de opligging van de verdiepingsvloer. De stalen balk wordt aan weerszijden gedragen door de betonnen draagmuur of door stalen kolommen die in de muur worden geplaatst. De stalen kolom in de muur krijgt een aftimmering. De onderkant van de balk blijft zichtbaar in het plafond. Deze stalen balk staat in de plattegrond met een stippellijn weergegeven. De stalen balk wordt voorzien van spuitwerk.

De vloer van de houten buitenbergingen van **woningtype Linde en Duingras** bestaat uit een prefab betonvloer op betonnen palen.

Daken

Platte daken woningtype Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal, Rietweelde en Duingras en platte daken van uitbouwen

De platte, betonnen daken worden als volgt uitgevoerd:

- kanaalplaat met afschotlaag, voorzien van isolatie / afschotisolatie;
- bitumineuze dakbedekking;
- sedum mixmat;
- grind ter plaatse van de aansluiting met de dakrand, hemelwaterafvoeren en gevel;
- dakranden afgewerkt met een daktrim.



De totale isolatiewaarde van het dak bedraagt circa 6,3 m²K/W.

Platte daken erker woningtype Linde en optionele erkers

Het platte dak van de erker wordt als volgt uitgevoerd:

- een wit gegronde plaat, waarna voorzien van schilderwerk;
- houten balklaag, voorzien van isolatie;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking.

De dakranden worden afgewerkt met een daktrim.

De erker heeft een lager plafond ten opzichte van het plafond op de begane grond van de woning.

De totale isolatiewaarde van het platte dak van de erker bedraagt circa 6,3 m²K/W.

Platte daken vrijstaande houten bergingen woningtype Linde en Duingras

De ongeïsoleerde, platte daken van de bergingen worden als volgt uitgevoerd:

- houten balklaag;
- houten plaatmateriaal;
- bitumineuze dakbedekking;
- sedum mixmat.

De dakranden worden afgewerkt met een dakkap.

Hellende daken woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal, Duingras

De hellende daken worden als volgt uitgevoerd:

- geïsoleerde, prefab houten dakelementen; binnenzijde dakelementen voorzien van een wit gegronde plaat en daarna voorzien van sauswerk;
- dragende knieschotten voorzien van een luik, positie indicatief aangegeven op de verkooptekeningen;
- keramische dakpannen, compleet met benodigde hulpstukken;
- dakgoot uitgevoerd als zinken mastgoot;
- onderzijde van het dakoverstek uitgevoerd in plaatmateriaal, geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De totale isolatiewaarde van de hellende daken bedraagt circa 6,3 m²K/W.

Woningtype Duingras wordt in basis voorzien van dakramen conform de verkooptekening.

Hellende dak woningtype Rietweelde

De hellende daken worden als volgt uitgevoerd:

- geïsoleerde, prefab houten dakelementen, binnenzijde dakelementen voorzien van een wit gegronde plaat en daarna voorzien van sauswerk;
- dragende knieschotten voorzien van een luik, positie indicatief aangegeven op de verkooptekeningen;
- rieten kap, met toebehoren;
- keramische nokvorsten;
- aluminium rietgootstuk onder de dakramen;
- zonder goten.

De totale isolatiewaarde van de hellende daken bedraagt circa 6,3 m²K/W.

Woningtype Rietweelde wordt in basis voorzien van dakramen conform de verkooptekening.

Dakopbouw woningtype Rietweelde, Duingras, en Magnolia

Het platte dak van de dakopbouw wordt als volgt uitgevoerd:

- een wit gegronde plaat, waarna voorzien van schilderwerk;
- houten balklaag, voorzien van isolatie;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking.

De dakranden worden afgewerkt met een daktrim.

De dragende wanden van de dakopbouwen worden uitgevoerd in geïsoleerde, prefab houten wandelementen. De binnenzijde van de wandelementen worden voorzien van een wit gegronde plaat, dat daarna is voorzien van sauswerk.

De buitenzijde van de wandelementen wordt als volgt uitgevoerd:

- Bij **woningtype Rietweelde en Magnolia** deels in onderhoudsarme beplating en deels in houten gevelbekleding (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De houten gevelbekleding is voorzien van verantwoord geproduceerd, fabrieksmatig gekleurde delen, die verticaal en als open systeem worden aangebracht. Achter de houten geveldelen wordt een donkere folie aangebracht. Bij een 'open' gevelbekleding blijft een kleine ruimte tussen de verticale, houten delen vrij.
- Bij **woningtype Duingras** deels in onderhoudsarme beplating en deels uitgevoerd in metselwerk.

De isolatiewaarde van de dakopbouw is afgestemd op een gemiddelde van circa 4,5 m²K/W. Het houten kozijn krijgt drielaagse beglazing.

Optionele dakkapellen

De optionele dakkapellen krijgen aan de buitenkant onderhoudsarme beplating en bitumineuze dakbedekking. De isolatiewaarde van de dakkapel is afgestemd op een gemiddelde van circa 4,5 m²K/W. De binnenzijden van de zijwangen krijgen een wit gegronde plaat, dat daarna is voorzien van sauswerk. De dakkapellen krijgen een vensterbank van plaatmateriaal. Het houten kozijn krijgt drielaagse beglazing.

Dragende wanden

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in beton met uitzondering van de voorgevel en zijwangen van de dakopbouwen van **woningtype Magnolia, Rietweelde en Duingras**, de wanden van de erker van **woningtype Linde** en de optionele erkers.

De woningscheidende wanden zijn ankerloze bouwmuren.

Bij **woningtype Linde** wordt er in verband met de oplegging van de vloerplaten ter plaatse van de erker in de woonkamer een stalen balk aangebracht, die onder de vloer komt. Deze stalen balk wordt afgewerkt met plaatmateriaal en voorzien van schilderwerk.

Bij **woningtype Rietweelde en Duingras** wordt er in verband met de oplegging van de vloerplaten in de woonkamer een stalen balk aangebracht, die onder de vloer komt. Deze stalen balk wordt voorzien van schilderwerk. Indien bij **woningtype Elzen, Jasmijn, Magnolia en Opal** wordt gekozen voor de ruwbouwoptie 'werkkamer betrekken bij de woonkamer' wordt eenzelfde balk aangebracht.

Woningtype Rietweelde en Duingras krijgen een betonnen stabiliteitswand op de begane grond en eerste verdieping ter plaatse van het trapgat. Bij **woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia en Opal** kunnen door de combinatie van ruwbouwopties betonnen stabiliteitswanden ter plaatse van de trappen nodig zijn.

GEVELS

Gevels

De buitengevels van de woningen bestaan uit één of meerdere kleuren metselwerk (volgens de kleur- en materiaalstaat). De metselspecie wordt licht verdiept doorgestreekt. Bij de overgang van verschillende kleuren metselwerk bij **woningtype Linde** op de eerste verdieping wordt een betonnen spekband toegepast.

In het buitengevelmetselwerk komt een aantal open stootvoegen ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. In het metselwerk komen de nodige voorzieningen, zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien en kunststofslabben.

Om de biodiversiteit te behouden, te vergroten en vanwege het natuurinclusief bouwen worden zowel in als op de gevels voorzieningen opgenomen, zoals nest- en kraamkasten voor vogels en vleermuizen. De exacte posities zijn terug te vinden op de verkooptekeningen.

De woningen met uitzondering van **woningtype Linde** worden deels uitgevoerd in houten gevelbekleding (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De houten gevelbekleding is voorzien van verantwoord geproduceerd, fabrieksmatig gekleurde delen, die verticaal en als open systeem worden aangebracht. Achter de houten geveldelen wordt een donkere folie aangebracht. Achter de folie komt een houten achterconstructie, voorzien van isolatie. Bij een 'open' gevelbekleding blijft een kleine ruimte tussen de verticale, houten delen vrij. Bij de overgang van metselwerk naar houten gevelbekleding wordt ter hoogte van de eerste verdieping van **woningtype Elzen en Jasmijn, Magnolia en Opal** een betonnen spekband toegepast en bij **woningtype Rietweelde** een aluminium waterslag.

Bij **woningtype Rietweelde** loopt de het rieten dak deels over in een rieten gevel. Het riet wordt bevestigd op een houten constructie, voorzien van isolatie.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton.

Door het toepassen van isolatie bedraagt de isolatiewaarde (de Rc-waarde) van de gevels circa 4,7 m²K/W.

De gevels van de geïsoleerde bergruimte en (eventuele) werkkamer worden uitgevoerd in metselwerk. Het voegwerk wordt uitgevoerd conform de woning. In het buitengevelmetselwerk worden de nodige voorzieningen opgenomen, zoals dilatatievoegen, verankering, lateien, kunststofslabben en dergelijke.

De houten buitenbergingen zijn voorzien van het duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. De bergingswanden zijn opgebouwd uit enkelwandige, ongeïsoleerde gevels en worden regenwerend uitgevoerd. De buitenkant krijgt verduurzaamde, horizontale, vurenhouten gevelbekleding. De binnenzijde van de berging is voorzien van houten beplating.

In de houten buitenbergingen komen aluminium ventilatieroosters voor de toevoer- en afvoerlucht van de buitenunit van de warmtepomp (kleur conform de kleur- en materiaalstaat).

De gevel(s) van **bouwnummer 1 t/m 11, 13, 15 t/m 25, 27, 28, 30 t/m 33, 35 t/m 40, 44 t/m 46, 48, 49 en 51 t/m 55** zijn voorzien van RVS staalkabels op afstandshouders, posities conform de verkooptekening. De staalkabels worden voorzien van klimplanten (aanplanthoogte circa 1000mm). De kopgevels van de aanbouw van **bouwnummer 1, 11 en 33** is deels voorzien van RVS kabelgaasnetwerk op afstandshouders, positie conform de verkooptekening. De kabelgaasnetwerk wordt voorzien van klimplanten (aanplanthoogte circa 1.800mm).

Kozijnen, ramen en deuren

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren zijn van hardhout, dat duurzaam en verantwoord geproduceerd is. Alle voordeuren, achterdeuren en bergingsdeuren van **woningtype Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal, Duingras en Rietweelde** zijn geïsoleerde deuren, voorzien van plaatmateriaal.

De buitendeuren krijgen, daar waar op tekening is aangegeven, een glasopening. De buitengevelkozijnen krijgen aan de onderzijde de volgende dorpels:

- hybridedorpels indien de kozijnen doorlopen tot het maaiveld. (Een hybridedorpel is een combinatie van aluminium aan de buitenzijde en hout aan de binnenzijde.);
- betonnen raamdorpel indien de onderkant van het kozijn aansluit op metselwerk, met uitzondering van **woningtype Rietweelde** en ter plaatse van de dakopbouw van **woningtype Rietweelde, Duingras en Magnolia** (Hier wordt een aluminium waterslag toegepast.);
- aluminium waterslag indien de onderkant van het kozijn aansluit op houten gevelbekleding.

De houten roedeverdeling in de kozijnen is opgebouwd op het glas. Het glas is ter plaatse van de roeden verdeeld door een kunststoflijst, opgenomen in de luchtspouw van het glas.

In de woonkamer van **bouwnummer 28** wordt het buitengevelkozijn aan de kopgevel op de begane grond uitgevoerd met een zogeheten negatieve negge. Dit is een kozijn dat buiten de metselwerkgevel uitsteekt, waardoor er meer ruimte beschikbaar is aan de binnenkant van de woning.

Beglazing

In de raamopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende drielaagse beglazing. De isolatiewaarde (U-waarde) van het drielaags glas is circa 0,7 W/m²K.

De buitendeuren, schuifpuien en (optionele) dakramen krijgen tweelaags isolatieglas. Ook het zijlicht van de optionele schuifpui krijgt tweelaags isolatieglas. De isolatiewaarde (U-waarde) van het tweelaags glas is circa 1,1 W/m²K. De deuren van de ongeïsoleerde, houten buitenbergingen krijgen enkel gelaagd melkglas.

In de raam- en deuropeningen van de buitenkozijnen van de geïsoleerde bergruimte en (eventuele) werkkamer komt geïsoleerde beglazing, overeenkomstig de woning.

Hang- en sluitwerk

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen krijgen waar nodig inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle sloten in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

De draaiende delen in de binnendeurkozijnen krijgen een loopslot, behalve:

- | | |
|--|--------------------|
| - Badkamer / toilet | vrij- en bezetslot |
| - Meterkast | dag- en nachtslot |
| - Techniekrimte | dag- en nachtslot |
| - Trapkast | dag- en nachtslot |
| - Bergingen, niet zijnde een bijkeuken | dag- en nachtslot |

De tuinpoorten en vrijstaande buitenbergingen worden ook voorzien van een cilinderslot, gelijksluitend aan de woning. De poort naar het achterpad ter plaatse van bouwnummers 4-6, 48-47 en 49-50 zijn niet gelijksluitend aan de woning, omdat beide bewoners gebruik maken van dezelfde poort.



Buitenschilderwerk

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen, deuren en dakoverstekken wordt dekkend in kleur zijdeglans, zoveel mogelijk in de fabriek aangebracht. Dit is conform het advies van de verfleverancier.

Bij slechte weersomstandigheden kunnen de schilderwerkzaamheden uitgesteld worden. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering plaatsvinden. ABB houdt u als koper in dat geval regelmatig op de hoogte en heeft een inspanningsverplichting om de schilderwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn van zink, bevestigd met beugels. De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande houten bergingen zijn van kunststof.

BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden van de woningen bestaan uit gipsblokken. De dragende binnenwanden zijn van beton. De definitieve afmetingen en posities van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daardoor nog wijzigen.

Binnendeurkozijnen en -deuren

Woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia en Opal

De binnendeurkozijnen op de begane grond zijn afgelakte, naaldhouten systeemkozijnen zonder bovenlicht. Hierin komen fabrieksmatig gelakte, stompe deuren. De binnendeurkozijnen op de verdiepingen zijn gemoffelde, stalen systeemkozijnen zonder bovenlicht.

In deze kozijnen komen fabrieksmatig gelakte opdekdeuren. De deur van de hal naar de woonkamer krijgt een glasgedeelte.

Bij **woningtype Linde en Opal** wordt het deurkozijn van de techniekruimte op de begane grond voorzien van een spiegelstuk boven de deur in verband met de bereikbaarheid van de geïntegreerde 300 liter boiler.

Woningtype Duingras en Rietweelde

De binnendeurkozijnen zijn afgelakte, hardhouten kozijnen zonder bovenlichten. Hierin komen fabrieksmatig gelakte, stompe deuren. De deur van de hal naar de woonkamer krijgt een glasgedeelte.

Bij **woningtype Duingras** wordt het deurkozijn van de techniekruimte op de begane grond voorzien van een spiegelstuk boven de deur in verband met de bereikbaarheid van de geïntegreerde 300 liter boiler.

Trappen en balustraden

Alle trappen worden geleverd van duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. Bij **woningtype Duingras** krijgt de trap van de begane grond naar de eerste verdieping een zogenaamde "lepe hoek" in verband met installaties, conform de verkooptekeningen.

Op de verdiepingen krijgen de traphekken die voorzien zijn van een leuning een andere uitvoering om te voorkomen dat de leuning te beklimmen is. De spijlen komen bij dit traphek dicht bij elkaar te staan.



Woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia en Opal

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een open, vurenhouten trap met aan de muurzijde een rechthoekige, grenen leuning. Op de eerste verdieping komt een open, vurenhouten traphek.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open, vurenhouten trap met een rechthoekige, grenen leuning. Op de tweede verdieping komt een open, vurenhouten traphek.

Woningtype Duingras en Rietweelde

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een open, vurenhouten trap, voorzien van DecoTrede, met aan de muurzijde een rechthoekige, grenen leuning. Op de eerste verdieping komt een open, vurenhouten traphek.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open, vurenhouten trap, voorzien van DecoTrede, met een rechthoekige, grenen leuning. Op de tweede verdieping komt een open, vurenhouten traphek.

Voor de DecoTrede kan een keuze worden gemaakt uit drie houtdecoren en één steendecor (royal eiken / mokka / leisteen).

Natuur- en kunststeen

De binnendeurzijzen van de badkamer en het toilet krijgen een onderdorpel van kunststeen.

Woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal

Alle woningen krijgen marmercomposiet Bianco MI vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Woningtype Duingras en Rietweelde

Alle woningen krijgen hardsteen MI vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Stuc- en spuitwerk

In de afwerkstaat is aangegeven welke wanden, wandgedeelten en/of plafonds spuitwerk krijgen.

In de plafonds blijven de zogenaamde V-naden ter plaatse van de plaatnaden van de kanaalplaatvloeren zichtbaar.

In verband met de overspanning van de vloerplaten komt er in het plafond van de woonkamer van **woningtype Rietweelde en Duingras** een stalen balk, die onder het plafond uit komt. Deze afgewerkte, stalen balk staat in de plattegrond met een stippellijn weergegeven.

Behangklaar

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, tenzij er betegeld is. Dit is dus niet saus- en/of muurverfklaar. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Bij behangklaar komt er geen (bouw)behang. Ook eventueel voorstrijken hoort niet tot de werkzaamheden. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, gaatjes, putjes, etc. kunnen voorkomen en zijn toegestaan in deze vlakheidsklasse. Indien gewenst kunt u als koper de muur zelf behandelen om de gewenste vlakheidsklasse te behalen.



Tegelwerken

In de afwerkstaat staat welke ruimten en/of tegelvlakken betegeld worden, evenals de tegelhoogten.

Woningtype Linde, Elzen en Jasmijn, Magnolia en Opal

Wandtegels:

De badkamer en het toilet krijgen standaard wandtegels, afgewerkt met een witte voeg. De vensterbank in de badkamer krijgt wandtegels. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 200 x 400 mm, liggend verwerkt.

Vloertegels:

De badkamer en het toilet krijgen standaard vloertegels, afgewerkt met een grijze voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Five collectie (kleur: zwart, donker taupe, taupe, grijs, lichtgrijs of crème), afmeting circa 300 x 300 mm.

In de douchehoek komt in verband met de aanwezige draingoot een steenachtige dorpel.

Indien uit de gegeven mogelijkheden van wand- en vloertegels geen keuze gemaakt kan worden, bestaat de mogelijkheid om in de showroom (tegen een eventuele meerprijs) een ander pakket samen te stellen.

Woningtype Duingras en Rietweelde

Wandtegels:

De badkamer en het toilet krijgen standaard wandtegels, afgewerkt met een witte voeg. De vensterbank in de badkamer krijgt wandtegels. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 250 x 400 mm, liggend verwerkt.

Vloertegels:

De badkamer en het toilet krijgen standaard vloertegels, afgewerkt met een grijze voeg. U kunt kiezen uit de Villeroy & Boch Unit Five collectie (kleur: zwart, donker taupe, taupe, grijs, lichtgrijs of crème), afmeting circa 600 x 600 mm.

In de douchehoek komt in verband met de aanwezige draingoot een steenachtige dorpel.

Indien uit de gegeven mogelijkheden van wand- en vloertegels geen keuze gemaakt kan worden, bestaat de mogelijkheid om in de showroom (tegen een eventuele meerprijs) een ander pakket samen te stellen.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden op het werk afgelakt met een dekkende, watergedragen verf:

- vurenhouten trapbomen;
- vurenhouten traphekken en balustrade;
- aftimmering trapgat;
- overige binnenbetimmering.

De trapleuningen krijgen een transparante vernislaag. De traptreden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet afgewerkt.

Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. In de woning zijn standaard voorzieningen aanwezig in de vorm van wandcontactdozen, loze leidingen voor elektra, alsmede een afdopte aansluiting ten behoeve van riolering en water.

De keukenruimte heeft twee afzuigpunten voor het mechanische afzuigingsysteem. Eén punt hiervan is geschikt voor het aansluiten van een motorloze afzuigkap. Er is dan echter wel een regelklep nodig om de balans niet te verstoren. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en beter te laten functioneren is het advies om in de keuken een recirculatieafzuigkap toe te passen. Over de toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier adviseren. De posities van de afzuigpunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.

De aangegeven elektrapunten in de keukenruimte kunnen verplaatst worden, te regelen middels het afbouwkeuzepakket dat besproken wordt met onze kopersbegeleiding.

Voor ieder project wordt een keukenleverancier geselecteerd die luxe, eigentijdse keukens levert met een compleet pakket aan apparatuur. In overleg met de keukenleverancier kunt u een keuken samenstellen. In een showroom kunt u onder begeleiding in alle rust keuzes maken. Als u een keuken van deze keukenleverancier koopt, dan mag deze voor oplevering van de woning worden geplaatst. Als u besluit om bij een andere keukenleverancier een keuken te kopen, dan kunt u deze alleen na de oplevering van de woning laten plaatsen. De woning wordt gasloos uitgevoerd. Dit betekent dat er alleen elektrisch kan worden gekookt.

Binneninrichting

De woning krijgt geen (vloer)plinten.

Binnentimmerwerk

Het trapgat en de plaatnaden van de kapconstructie worden voorzien van een aftimmering.

INSTALLATIE

Riolering, hemelwaterafvoer

De binnen- en buitenriolering zijn van kunststof.

De riolering in de techniekruimte en wasruimte/berging is niet weggewerkt in de wanden, het blijft zichtbaar. De keukenruimte en de opstelplaats voor de wasmachine hebben een afgedopte rioleringsleiding. Het rioleringsstelsel van de woningen is gescheiden, wordt belucht en heeft ontstoppingsmogelijkheden.

De vuilwater- en schoonwaterriolering wordt op verschillende manieren aangesloten:

- Bij ***bouwnummers 1 t/m 5 en 46 t/m 51*** wordt de vuilwater- en schoonwaterriolering via de voortuin aangesloten op het openbaar gebied.
- De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande bergingen van ***bouwnummers 3 t/m 5 en 46 t/m 51*** worden aangesloten op de schoonwaterriolering van de woning.
- Bij ***bouwnummers 12 t/m 22, 26 t/m 28 en 34 t/m 45*** wordt de vuilwater- en schoonwaterriolering via de achtertuinen aangesloten op het riool van het mandelig gebied.
- De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande bergingen van ***bouwnummers 12, 13, 14, 19, 22, 23, 26, 27, 28, 41, 42 en 43*** worden aangesloten op het riool van het mandelig gebied.
- Bij ***bouwnummers 6 t/m 11, 23 t/m 25, 29 t/m 33 en 52 t/m 55*** wordt het vuilwaterriool via de voortuin aangesloten op het gemeentelijk riool. De schoonwaterriolering van deze bouwnummers wordt via de achtertuinen aangesloten op het riool van het mandelig gebied, met uitzondering van ***bouwnummers 11, 23, 33 en 55*** hierbij wordt de schoonwaterriolering aangesloten via de zijtuin op het riool van het mandelig gebied.

Het riool van het mandelig gebied wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. De riolering in het mandelig terrein komt in eigendom en beheer van de kopers.

De buitenunit van de warmtepomp wordt aangesloten op een grindkoffer.

Sanitair

Het sanitair (in witte uitvoering) wordt geleverd, gemonteerd en aangesloten op de riolering. De sanitairpakketten zoals hieronder beschreven zijn te bezichtigen in de showroom. Ook hier geldt dat wanneer het standaard sanitair niet geheel uw keuze is, de mogelijkheid bestaat tot het (eventueel tegen een meerprijs) samenstellen van een alternatief pakket of indeling.

Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch. De kranen zijn van het merk Grohe.

Woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia en Opal

Sanitair: Villeroy & Boch Avento.

Kranen: Grohe Eurosmart.

Wasmachinekraan en fonteinkraan: Grohe Costa L.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan: type Grohe Grohtherm 1000.

Toiletruimte(s):

- porseleinen fontein, voorzien van een verchromd sifon en muurbuis;
- fonteinkraan;
- wandcloset diepspoel, voorzien van een stopkraan en een kunststof zitting met deksel.



Badkamer:

- porseleinen wastafel, voorzien van een verchromd sifon en muurbuis;
- wastafelmengkraan;
- ter plaatse van de douchehoek: dringoot en vloertegels op afschot;
- thermostatische douchemengkraan met glijstangcombinatie;
- woningtype Linde: wandcloset diepspoel, voorzien van een stopkraan en kunststof zitting met deksel.



Woningtype Duingras en Rietweelde

Sanitair: Villeroy & Boch Subway.

Fontein: Villeroy & Boch Avento.

Kranen: Grohe Eurostyle Cosmopolitan.

Wasmachinekraan: Grohe Costa L.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan: Grohe Euphoria douchesysteem 260.

Toiletruimte(s):

- porseleinen fontein, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- fonteinkraan;
- wandcloset diepspoel, voorzien van een stopkraan en een kunststof zitting met deksel.



Badkamer:

- dubbele porseleinen wastafel, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- wastafelmengkraan;
- ter plaatse van de douchehoek: draingoot en vloertegels op afschot;
- thermostatische douchemengkraan met vaste douchepijp en handdoucheset.



De woningen krijgen geen toiletrolhouder, borstelgarnituur, spiegel en planchet.

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast van de woning. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De tappunten voor koud water zijn:

- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wandcloset in de toiletruimte;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan;
- tapkraan ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine;
- warmtepompinstallatie.

De tappunten voor warm water zijn:

- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan.

De leidingen worden in de badkamer, de toiletruimten en de keuken voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

De warmwaterleiding krijgt een aansluiting op de warmtepomp. Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten loopt de waterdruk terug.

De woningen worden uitgevoerd met een warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW). Het warme douchewater dat in de riolering verdwijnt, verwarmt het koude aanvoerwater door middel van een verticale buis-in-buis warmtewisselaar. Deze afvoerbuis / douchepijp WTW is gemonteerd in de technische kast / schacht onder de badkamer.

Mechanische ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters verdekt geplaatst op de kozijnen, achter de buitenmuur) en een mechanische afvoer. Voor de luchtafvoer zijn in de keuken, de badkamer, het toilet en ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine afzuigroosters aanwezig.

De locaties van de mechanische afzuigunit en de afzuigroosters zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De uiteindelijke opstelling wordt bepaald door de berekening van de installateur.

Bij de mechanische afzuigunit in de wasruimte op eerste verdieping van **woningtype Linde** en in de techniekruimte op de tweede verdieping van **woningtype Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal, Duingras en Rietweelde** blijft het leidingwerk/buizenstelsel in het zicht.

De mechanische afzuigunit krijgt standaard een vochtsensor in de unit, voor de afzuiging van de badkamer. De vochtsensor zorgt ervoor dat uw woonhuisventilator automatisch meer ventileert wanneer u doucht. Daarnaast heeft de mechanische afzuigunit een vaste bediening. De positie van deze bediening is aangegeven op de verkooptekeningen.

Verwarming en warmwatervoorziening

De eventuele subsidies voor een gasloze woning zijn reeds verwerkt in de koopsom.

Verwarming met lucht-waterwarmtepomp

Woningtype Linde en Duingras

In de woning komt een individuele lucht-waterwarmtepompinstallatie. De warmtepomp verwarmt de woning en het kraanwater. De warmtepomp bestaat uit een drietal hoofdonderdelen, te weten: een buitenunit, een binnenunit met extern buffervat van 12 liter en een buitenvoeler in de buitenunit. De buitenunit onttrekt warmte uit de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om de woning en het kraanwater te verwarmen. De binnenunit heeft een geïntegreerd 300 liter rvs boiler vat om over voldoende warm kraanwater te beschikken.

De binnenunit staat in de techniekruimte op de begane grond. De buitenunit staat opgesteld in de vrijstaande berging in de tuin. De buitenunit heeft een condensafvoer, die loost op een grindkoffer. De buitenunit mag niet verplaatst worden. Indien u de unit verplaatst, vervalt de garantie van de installatie.

Woningtype Opal

In de woning komt een individuele lucht-waterwarmtepompinstallatie. De warmtepomp verwarmt de woning en het kraanwater. De warmtepomp bestaat uit een drietal hoofdonderdelen, te weten: een buitenunit, een binnenunit met extern buffervat van 12 liter en een buitenvoeler in de buitenunit. De buitenunit onttrekt warmte uit de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om de woning en het kraanwater te verwarmen. De binnenunit heeft een geïntegreerd 300 liter rvs boiler vat om over voldoende warm kraanwater te beschikken.

De binnenunit staat in de techniekruimte op de begane grond. De buitenunit staat opgesteld in de tuin, positie conform de situatietekening. De buitenunit heeft een condensafvoer, die loost op een grindkoffer. De buitenunit mag niet verplaatst worden. Indien u de unit verplaatst, vervalt de garantie van de installatie en kan hij mogelijk niet meer voldoen aan de geluidseisen.

Woningtype Elzen, Jasmijn, Magnolia en Rietweelde

In de woning komt een individuele lucht-waterwarmtepompinstallatie. De warmtepomp verwarmt de woning en het kraanwater. De warmtepomp bestaat uit een drietal hoofdonderdelen, te weten: een buitenunit, een binnenunit met extern buffervat van 12 liter en een buitenvoeler in de buitenunit. De buitenunit onttrekt warmte uit de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om de woning en het kraanwater te verwarmen. De binnenunit heeft een geïntegreerd 300 liter rvs boiler vat om over voldoende warm kraanwater te beschikken.

De binnenunit staat in de techniekruimte op de begane grond. De buitenunit staat opgesteld in de tuin, positie conform de situatietekening. De buitenunit heeft een condensafvoer, die loost op een grindkoffer. De buitenunit mag niet verplaatst worden. Indien u de unit verplaatst, vervalt de garantie van de installatie en kan hij mogelijk niet meer voldoen aan de geluidseisen.

Verwarmen van kraanwater

U kunt in de zomer en de winter warm kraanwater tappen, onafhankelijk van de werking van het vloerverwarmingssysteem.

Voor het dagelijks gebruik en het douchen heeft u warm kraanwater nodig. De warmtepomp verhoogt de temperatuur van het koude leidingwater. Om snel voldoende warm water te kunnen leveren wordt het warme water van de warmtepomp opgeslagen in een goed geïsoleerde boiler vat van circa 300 liter.

Om de groei van bacteriën tegen te gaan, wordt het water in dit voorraadvat periodiek in temperatuur verhoogd tot ten minste 60 °C via een automatisch ingesteld legionellaprogramma.

Warmteafgifte

De verwarmingsinstallatie op de begane grond, de eerste verdieping en bij **woningtype Rietweelde en Duingras** op de tweede verdieping is een laagtemperatuurverwarming door middel van vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Voedingsleidingen vanaf de



warmtepomp voeden een verdeler, waar de vloerverwarmingslangen op aangesloten worden. De positie van de verdelers is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

In de badkamer is naast vloerverwarming eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig. Ruimtethermostaten in de woonkamer, slaapkamers en eventuele werkkamers sturen de warmtepomp aan en regelen op die manier de verwarming per vertrek.

Om opwarming van de koudwaterleidingen door de aanwezige vloerverwarming te voorkomen, zijn er in de badkamer zogenaamde “koude zones” aanwezig. De maximale Rd-waarde van de vloerafwerking op vloerverwarming is vastgesteld op 0,07 m²K/W.

In de volgende ruimten worden bij gelijktijdige verwarming van de ruimten de onderstaande temperaturen gehaald:

Badkamer	22 °C
Woonkamer/keuken	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Werkkamers	22 °C
Hal, overloop, bergruimte mits verwarmingselement aanwezig	18 °C

In de overige ruimten en op de zolderverdieping (m.u.v. **woningtype Duingras en Rietweelde**) komen geen vloerverwarmings-systeem of andere verwarmingselementen.

De berekening van de capaciteit gaat volgens de ISSO 51. De uiteindelijke opstelling, afmetingen en het vermogen van de verwarmingsinstallatie worden bepaald aan de hand van de berekening van de installateur.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Doordat de woning geen gasaansluiting krijgt, vervallen de kosten voor vastrecht en verbruik van gas. Wel wordt er meer elektra verbruikt, bijvoorbeeld voor het elektrisch koken en de installatie voor het verwarmen van warm (tap)water.

Bij een nieuwbouwwoning zijn de kosten voor verwarming, in dit geval elektrakosten, in het eerste jaar meestal hoger dan de jaren daarna. Dit heeft te maken met het droogstoken van de woning na oplevering.

Het energieverbruik van de installatie wordt (deels) gecompenseerd door de zonnepanelen op het dak. Hoeveel deze compensatie is, hangt af van het aantal zonnepanelen, de grootte van de woning, het jaargetijde / de hoeveelheid zon en de salderingsregeling van de overheid.

Het elektraverbruik en de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen vinden niet altijd gelijktijdig plaats. Wij adviseren u het voorschotbedrag met uw energieleverancier te bespreken.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Verander de temperatuur op uw thermostaat dus zo min mogelijk. Stel de thermostaat consequent in op een voor u aangename temperatuur. Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk. Als u de temperatuur op de thermostaat te veel aanpast, moet de warmtepomp meer werken. Dit kost meer elektriciteit. De woning is goed geïsoleerd en koelt hierdoor 's nachts minimaal af. Daardoor wordt het toepassen van een (nacht)verlaging dringend afgeraden. Wanneer u op vakantie gaat, kunt u de thermostaat wél op een lagere stand instellen.

Vloerkoeling

De woningen zijn voorzien van vloerkoeling. Deze vloerkoeling is zogenoemde “actieve koeling”. Actieve koeling wordt simpelweg gedaan door de werking van de warmtepomp om te draaien. Dit betekent dat de warmtepomp het water koelt en niet verwarmt en dat het koude water vervolgens door het verwarmingssysteem wordt gepompt. Op warme dagen is de woning in beperkte mate te koelen. Deze koeling is geen airco. In verband met mogelijke condensvorming dient de watertemperatuur >18 °C graden ingesteld te worden.

De te behalen temperaturen bij vloerkoeling hangt af van de ligging van de woning, verhouding oppervlakte glas / dichte delen, zoninstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur.

Het overschakelen tussen verwarmen en koelen vindt handmatig plaats door een bediening op de warmtepomp. Vloerverwarming en vloerkoeling zijn niet tegelijkertijd in de woning te gebruiken. De vloerverwarming in de badkamer is niet te gebruiken als vloerkoeling.

Bij het gebruik van vloerkoeling stijgt het energieverbruik van de installatie van uw woning.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens een centraal dozensysteem conform NEN 1010. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt, behalve in de meterruimte, de onbenoemde ruimten, de techniekruimte op de begane grond en de houten tuinberging. Het schakelmateriaal en de gearde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterruimte, de techniekruimte op de begane grond, de wasmachinekast en de houten tuinberging komt de opbouwuitvoering.

De woning is standaard voorzien van een driefase-aansluiting (3 x 25 Ampère).

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn per ruimte op de verkooptekeningen aangegeven.

In de woonkamer/keuken en slaapkamers komen de wandcontactdozen op circa 300 mm boven de vloer, in de overige vertrekken op circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders vermeld. Ter plaatse van de keukenopstelling komen de wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven de vloer. De lichtschakelaars komen, behoudens in de toiletruimte, op circa 1.050 mm boven de vloer. In de toiletruimte komt de schakelaar op 1.350 mm boven de vloer.

Daar waar schakelaars nabij de trapleuning komen, wordt de hoogte afgestemd op de leuninghoogte.

In de woonkamer komt een onbedraad aansluitpunt voor glasvezel of CAI.

De woning krijgt standaard een glasvezelaansluiting in de meterkast.

De meterkast krijgt een dubbele wandcontactdoos. Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdeler komen, indien nodig, een bedrade leiding en wandcontactdoos, conform de verkooptekening. Deze worden gebruikt voor de aansturing van de verdeler.

Verder krijgt de woning een deurbelinstallatie.

De posities van schakelaars, wandcontactdozen en centraaldozen kunnen nog wijzigen. Dit komt door de sparinginstructies van het prefab betoncasc.

Alle voorgevels, achtergevels en buitenbergingen worden voorzien van een aansluitpunt voor buitenverlichting (exclusief armatuur).



Op de berging van **bouwnummer 3, 48 en 49** wordt een extra aansluiting voorzien van buitenverlichting inclusief armatuur met schemerschakeling. Deze dient voor de verlichting van het achterpad.

De mandelige terreinen krijgen verlichting, aangesloten op een buitenmeterkast. Per mandelig terrein komt er één buitenmeterkast. De verlichting voor het mandelig gebied is indicatief op de situatietekening aangegeven. De definitieve posities worden naderhand bepaald.

PV-installatie

De woningen krijgen zonnepanelen voorzien van PV-cellen, waarbij zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. Het systeem bestaat uit zwarte panelen met een minimale Wattpiek van **440** (Wp) per paneel op het dak (posities en hoeveelheden zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen), een omvormer en bekabeling. Het systeem is netgekoppeld, waarbij het overschot aan het net geleverd wordt. U kunt het systeem aanvullen met meer panelen. Daarbij dient u rekening te houden met de (dak)oriëntatie, beschikbare dakruimte en overige keuzemogelijkheden (dakraam en dakkapel).

Bij **woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal en Duingras** worden de pv-panelen geplaatst op de dakpannen. Bij **woningtype Rietweelde** worden de pv-panelen geplaatst in het dak.

Bij bouwnummers waarbij pv-panelen op meerdere dakvlakken komen, worden de pv-panelen standaard voorzien van optimizers.

Elektriciteitsvoorzieningen

ABB draagt zorg voor het aanvragen en tijdig laten realiseren van de huisaansluitingen op het elektriciteitsnetwerk en voor het tijdig verkrijgen van spanning daarop. ABB heeft daartoe tijdig met de nutspartijen overleg en, zal indien nodig, hen wijzen op hun wettelijke verplichtingen om (onnodige) vertraging in de realisatie daarvan te voorkomen.

In dit project worden zonnepanelen aangebracht. De stroom die daardoor wordt opgewekt, wordt niet automatisch teruggeleverd aan het stroomnet. De teruglevering dient u na oplevering van uw woning bij Westland Infra, uw netbeheerder, aan te vragen.

Voor uw woning is dat relatief eenvoudig. Het enige dat u hoeft te doen is uw postcode, huisnummer en laatste zes cijfers van uw elektriciteitsmeter aan Westland Infra doorgeven via www.energieleveren.nl, zodra u de sleutels van uw woning heeft ontvangen. Vooralsnog lijkt het terugleveren van opgewekte stroom via kleine aansluitingen (zoals uw woning) geen probleem, maar helaas kunnen wij geen garanties geven.

Veilig wonen

Bij de planontwikkeling is het eisenpakket van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zoveel mogelijk als leidraad gehanteerd. Door het toepassen van bijvoorbeeld inbraakwerend hang- en sluitwerk op bereikbare gevelelementen en aansluitpunten voor verlichting aan de buitengevel wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid en inbraakveiligheid. Verder komen er in de woning tegen het plafond / schuine dakvlak rookmelders met aansluiting op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij. Er wordt echter geen certificaat aangevraagd.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp van uw woning en/of gekozen ruwbouwopties en/of afbouwopties kunnen tot gevolg hebben dat in diverse verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden gebruik wordt gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode" om te voldoen aan daglicht- en/ of ventilatie-eisen. Deze methode is een rekenkundige methode waarbij een deel van de verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden niet

wordt meegenomen in de berekening. De verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden word(en) hiermee fictief verkleind, waardoor wordt voldaan aan de BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), (het vroegere Bouwbesluit). Het BBL staat deze methode toe. Dit is slechts een fictieve verkleining. De gehele ruimte krijgt dezelfde afwerking (conform de afwerkstaat). U merkt in de praktijk niets van deze rekenmethode.

Energiebesparing

Om het energieverbruik te beperken, is een aantal energiebeperkende maatregelen toegepast:

- waterbesparende installaties;
- drielaags glas voor alle woonruimten met uitzondering van de voordeur, de tuindeur, de bergingsdeur en de optionele schuifpui en dakramen;
- hoge isolatiewaarde voor beganegrondvloer, gevel en dak;
- goede kierdichting;
- zelfregelende ventilatieroosters;
- lucht-waterwarmtepomp;
- vloerverwarming op de begane grond, eerste verdieping en bij woningtype O op de tweede verdieping;
- korte leidinglengten;
- douchewater WTW;
- pv-panelen.

Energieprestatie

De woningen worden conform de geldende BENG-eisen gerealiseerd. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), die bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Daarnaast wordt met de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentie maand juli) eisen gesteld om het risico op oververhitting te beperken, het zogenaamde zomercomfort. Een toelichting op de BENG-eisen:

BENG 1: de maximale energiebehoefte die nodig is om uw woning te verwarmen en/of te koelen. Hiervoor worden de gevels en het dak van de woning energiezuinig uitgevoerd. Door goede isolatie, goede kierdichting en drielaags glas is deze waarde te verlagen.

BENG 2: het maximaal primair fossiel energieverbruik, oftewel de hoeveelheid fossiele energie die wordt afgenomen bij een energiemaatschappij voor verwarming, koeling, warm tapwater en installaties. Door toepassing van een lucht-waterwarmtepomp voor de laag-temperatuur-vloerverwarming, warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW), korte leidinglengten en PV-panelen wordt deze indicator verlaagd.

BENG 3: het minimale aandeel hernieuwbare energie. De hoeveelheid opgewekte energie door/in de woning. In dit project zorgen de zonnepanelen en de lucht-waterwarmtepomp voor opwekking van hernieuwbare energie.

TO-juli: de temperatuuroverschrijding in de maand juli. Dit beperkt het risico op oververhitting die ontstaat door de zoninval in uw woning. De bedoeling hiervan is dat de binnentemperatuur van uw woning behaaglijk blijft.

BENG-toevoegingen

Alle woningen krijgen in basis vloerkoeling om te voldoen aan de TO-juli-eis.



Ruwbouwopties

Ruwbouwopties hebben een grote invloed op de BENG- en TO-juli-score. Hierdoor kan het zijn dat uw woning niet meer voldoet aan de BENG- en TO-juli-eisen. ABB is gerechtigd om per bouwnummer maatregelen door te voeren om de woning te laten voldoen aan deze eisen.

Energielabel

Het energielabel wordt op dezelfde manier bepaald als de BENG-indicatoren. De BENG 2- en 3-indicatoren zijn dan ook op het energielabel af te lezen. Met de BENG 2-indicator wordt het energielabel bepaald. De basiswoning heeft voorlopig label A+++; afhankelijk van uw optiekeuzen kunnen de BENG-indicatoren wijzigen, maar het label zal minimaal label A+++ blijven. Uw gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel. Bij oplevering van de woning ontvangt u het definitieve energielabel. Vlak voor oplevering van uw woning registreert een gecertificeerde energieprestatieadviseur dit label in de landelijke database. Een certificeringsbedrijfs controleert steekproefsgewijs de gecertificeerde energieprestatieadviseur. Dit houdt in dat u mogelijk, na de oplevering van uw woning, door de energieprestatieadviseur benaderd wordt voor een extra controle op uw energielabel. Hiervoor dient de energieprestatieadviseur toegang te krijgen tot uw woning. Als u hiervoor geen toestemming geeft, zal dit leiden tot het verwijderen van uw energielabel uit de landelijke database, waardoor u niet meer in het bezit bent van een geldig energielabel. ABB is niet aansprakelijk voor deze verwijdering.

Duurzaam

ABB Bouwgroep vindt het erg belangrijk rekening te houden met de natuur en het milieu. Dit doen wij onder andere door het toepassen van duurzame gebouwconcepten, het invoeren van duurzame productietechnieken, de inkoop van duurzame materialen en een goede milieuzorg.

ABB Bouwgroep maakt uitsluitend gebruik van duurzaam, verantwoord geproduceerd hout. Verantwoord geproduceerd hout is afkomstig uit bossen die zodanig worden beheerd dat de ecologische functie van het bos als leefomgeving van planten- en diersoorten behouden blijft. Met het gebruik van duurzaam hout in de bouw wordt een aanzienlijke milieubijdrage gerealiseerd.

Datum: 4 februari 2026

=====

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Daken		
Dakbedekking hellende daken (m.u.v. woningtype Rietweelde)	Keramische dakpan	Grijszwart
Dakbedekking hellende daken woningtype Rietweelde	Riet	Naturel
Nokvorst hellende daken woningtype Rietweelde	Keramische dakpan	Blauwantraciet
Dakbedekking platte daken aanbouwen en optionele uitbouwen	Bitumen met sedum mixmat en grind	Bitumen: zwart Sedum mixmat: natuurlijk Grind: grijs
Dakbedekking platte daken erkers, dakopbouwen en optionele dakkapellen	Bitumen	Zwart
Dakbedekking vrijstaande houten berging	Bitumen met sedum mixmat	Bitumen: zwart Mossedum mixmat: natuurlijk
Daktrim t.p.v. metselwerk steenkleur Taupe zeer genuanceerd	Aluminium	Grijsbeige
Daktrim t.p.v. metselwerk steenkleur Wit genuanceerd	Aluminium	Grijsbeige
Daktrim t.p.v. metselwerk steenkleur Donkerbruin genuanceerd	Aluminium	Grijsbruin
Daktrim t.p.v. erker	Aluminium	Bruin olijfgroen
Daktrim t.p.v. dakopbouw woningtype Magnolia en Duingras	Aluminium	Bruin olijfgroen
Daktrim t.p.v. dakopbouw woningtype Rietweelde	Aluminium	Ombergrijs
Dakkap t.p.v. vrijstaande houten berging	Aluminium	Zwart
Goot	Zinken mastgoot	Blank
Onderzijde dak overstek	Beplating voorzien van schilderwerk	Wit
Goot vrijstaande berging	Kunststof	Grijs
Gevelbekleding (zijwangen en boeiboord) erker	Onderhoudsarme beplating	Bruin olijfgroen
Gevelbekleding (zijwangen en boeiboord) dakopbouw woningtype Magnolia en Duingras	Onderhoudsarme beplating	Bruin olijfgroen
Gevelbekleding (zijwangen en boeiboord) dakopbouw woningtype Rietweelde	Onderhoudsarme beplating	Ombergrijs
Gevelbekleding (zijwangen en boeiboord) optionele dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Bruin olijfgroen

Gevels		
Gevelsteen plint woningtype Linde	Baksteen	Grafietgrijs
Gevelsteen begane grond woningtype Linde	Baksteen	Taupe zeer genuanceerd
Gevelsteen 1 ^e verdieping woningtype Linde	Baksteen	Wit genuanceerd
Voegwerk plint woningtype Linde	Metselmortel, doorgestreken	Donker grijsbruin
Voegwerk begane grond woningtype Linde	Metselmortel, doorgestreken	Licht beige
Voegwerk 1 ^e verdieping woningtype Linde	Metselmortel, doorgestreken	Wit
Gevelsteen woningtype Elzen en Duingras	Baksteen	Donkerbruin genuanceerd
Voegwerk woningtype Elzen en Duingras	Metselmortel, doorgestreken	Donkergrijs
Gevelsteen plint woningtype Jasmijn, Magnolia en Opal	Baksteen	Grafietgrijs
Gevelsteen woningtype Jasmijn, Magnolia en Opal	Baksteen	Taupe zeer genuanceerd
Voegwerk plint woningtype Jasmijn, Magnolia en Opal	Metselmortel, doorgestreken	Donker grijsbruin
Voegwerk woningtype Jasmijn, Magnolia en Opal	Metselmortel, doorgestreken	Licht beige
Gevelsteen plint woningtype Rietweelde	Baksteen	Zwartblauw
Gevelsteen woningtype Rietweelde	Baksteen	Wit genuanceerd
Voegwerk plint woningtype Rietweelde	Metselmortel, doorgestreken	Donker grijsbruin
Voegwerk woningtype Rietweelde	Metselmortel, doorgestreken	Wit
Gevelbekleding woningtype Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal en Duingras	Behandeld hout	Bruingrijs
Gevelbekleding woningtype Rietweelde	Behandeld hout	Zwartbruin
Raamdorpels / Spekbanden	Prefab beton	Grijs
Waterslag t.p.v. dakopbouw woningtype Magnolia en Duingras	Aluminium	Bruin olijfgroen
Waterslag t.p.v. dakopbouw woningtype Rietweelde	Aluminium	Ombergrijs
Waterslag t.p.v. kozijnen in houten gevelbekleding type Linde, Elzen, Jasmijn, Magnolia, Opal en en Duingras	Aluminium	Bruin olijfgroen
Waterslag t.p.v. overgang houten gevelbekleding en kozijnen naar metselwerk woningtype Rietweelde	Aluminium	Ombergrijs
Latei t.p.v. steenkleur Taupe zeer genuanceerd	Staal	Grijsbeige
Latei t.p.v. steenkleur Wit genuanceerd	Staal	Grijsbeige
Latei t.p.v. steenkleur Donkerbruin	Staal	Grijsbruin

genuanceerd		
Gevel vrijstaande houten berging	Hout	Zwart
Ventilatioeroosters in houten berging	Aluminium	Zwart
Hemelwaterafvoeren woningen	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren houten berging	Pvc	Grijs
Optionele Frans balkon hekwerk	Metaal	Gelijk met kleur kozijn
Kozijnen		
Kozijnen in metselwerk m.u.v. 1 ^e verdieping woningtype Linde	Hout	Grijsbeige
Ramen in metselwerk m.u.v. 1 ^e verdieping woningtype Linde	Hout	Grijsbeige
Voordeur in metselwerk	Houten plaatmateriaal	Beigegrijs
Overige deuren en optionele schuifpuien in metselwerk	Houten plaatmateriaal	Grijsbeige
Kozijnen in metselwerk 1 ^e verdieping woningtype Linde	Hout	Bruin olijfgroen
Ramen in metselwerk 1 ^e verdieping woningtype Linde	Hout	Bruin olijfgroen
Kozijnen in houten gevelbekleding m.u.v. woningtype Rietweelde	Hout	Bruin olijfgroen
Ramen in houten gevelbekleding m.u.v. woningtype Rietweelde	Hardhout	Bruin olijfgroen
Voordeur in houten gevelbekleding woningtype Linde en Magnolia	Houten plaatmateriaal	Grijsbeige
Optionele naar buiten draaiende deuren en optionele schuifpui in houten gevelbekleding	Houten plaatmateriaal	Bruin olijfgroen
Kozijnen in houten gevelbekleding woningtype Rietweelde	Hout	Ombergrijs
Ramen in houten gevelbekleding woningtype Rietweelde	Hout	Ombergrijs
Voordeur in houten gevelbekleding woningtype Rietweelde	Houten plaatmateriaal	Bruin olijfgroen
Kozijn en ramen in erker	Hout	Bruin olijfgroen
Kozijn en ramen in dakopbouw woningtype Magnolia en Duingras	Hout	Bruin olijfgroen
Kozijn en ramen in dakopbouw woningtype Rietweelde	Hout	Ombergrijs
Dorpels tot maaiveld	Aluminium/hout	Antraciet
Afscheidingen		
Hekwerken tuin	Staal	Zwart
Poorten tuin 1,8m hoog	Hout	Zwart
Poorten gezamenlijk achterpad 1,8m hoog	Staal	Zwart
Poorten tuin 1,5m hoog t.p.v. terras	Hout	Naturel



Aandachtspunt: Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, daar de kleuren wit van de diverse fabrikanten niet gelijk zijn.

Afwerkstaat ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond / Dak
Hal / Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Toilet	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Installatiekast	Cementdekvloer	Onbehandeld	Spuitwerk
Techniekrimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Spuitwerk
Trapkast	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Werkkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar, geen tegelwerk	Spuitwerk
Overloop 1 ^e verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer, niet achter knieschot	Behangklaar	Voorzien van sauswerk
Houten buitenberging	Betonnen vloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Geïsoleerde bergruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld



Ruimtebenaming

De regelgeving waaraan woningen moeten voldoen, het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), (het vroegere Bouwbesluit), hanteert andere begrippen voor ruimten dan gebruikelijk in verkoopdocumentatie (zoals deze technische omschrijving, verkoopbrochure, verkooptekeningen, etc.). Hieronder volgen daarom een aantal voorbeelden van de ruimtebenaming in de verkoopdocumentatie en de ruimtebenaming volgens het BBL.

Ruimtenaam verkoopdocumentatie	Ruimtenaam BBL
Entree	Verkeersruimte
Hal	Verkeersruimte
Overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Techniekrimte	Techniekrimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Zolderkamer	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte
Trapkast	Bergruimte