



Gemeente **Oudewater**

Verkoopbrochure



Tien appartementen Oranje Bolwerck



Notariskantoor  Oudewater

KoopGarant: betaalbare woningen voor Oudewaterse starters

Als starter heb je het op de huidige woningmarkt niet gemakkelijk. Er is een tekort aan woningen en de prijzen zijn hoog. Ook in gemeente Oudewater speelt dit. Veel jongere mensen zouden graag in onze mooie gemeente een woning kopen. Maar waar vind je een leuk huis dat ook nog betaalbaar is?

De gemeenteraad wil deze starters graag op weg helpen. Daarom verkopen we nu 10 woningen met de regeling KoopGarant. Dit houdt in dat je een woning koopt van de gemeente tegen een bepaald percentage van de taxatiewaarde. Je krijgt dus een korting op de marktwaarde. Als je weer gaat verhuizen, volgt er een nieuwe taxatie. De gemeente koopt dan jouw woning terug tegen eenzelfde percentage van de (nieuwe) taxatiewaarde. Je mag de woning dus niet aan iemand anders verkopen. Op deze manier kan de gemeente de woning steeds opnieuw verkopen aan starters.

We vinden het belangrijk dat de woningen ook echt terechtkomen bij de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Daarbij moet je als koper wel aan een aantal voorwaarden voldoen. In deze brochure lees je daar meer over.

In het Oranje Bolwerck woon je op een historische plek. Aan de Grote Gracht, op loopafstand van de levendige binnenstad. Maar je bent ook zo in het groene buitengebied. Het gebouw zelf is eigentijds en van hoge kwaliteit. In totaal gaat het hier om 50 appartementen. Daarvan zijn er 10 goedkope koopwoningen volgens KoopGarant, 10 huurwoningen en 30 vrijesectorappartementen. Deze brochure betreft de verkoop van de 10 goedkope koopwoningen.

Een huis kopen is een grote stap. Lees de brochure daarom goed door en laat je goed informeren. Als je vragen hebt, kun je altijd terecht bij makelaar Groene Hart Huizen.

Ik wens je veel plezier bij de oriëntatie!



Ivo ten Hagen
Wethouder

Over de woningen

Het betreft starterswoningen zonder private buitenruimte (wel kan er gebruik worden gemaakt van de gezamenlijke binnentuin). De woonoppervlakte varieert tussen 45m² en 48m². In de parkeerkelder is 8m² bergruimte per woning.

De staat van oplevering van de woningen

De woningen worden klaar om te bewonen opgeleverd. Dat houdt in dat ze na oplevering door de projectontwikkelaar en bouwer door een deskundige zijn gecontroleerd op de afwerking. Om de kosten beperkt te houden is er gekozen voor een basale afwerking. Specifieke informatie hierover is bijgevoegd.

Dat de woning gebruiksklaar wordt opgeleverd ('turn key' in jargon) heeft naast de praktische en financiële voordelen ook het voordeel dat de hypotheek voor de woning onder Nationale Hypotheek Garantie kan worden aangevraagd.

De woningen worden opgeleverd met keuken (met gelegenheid een vaatwasser aan te sluiten) en douche. In de parkeerkelder is een eigen parkeerplek beschikbaar.

Bewoner is na oplevering vrij om aanpassingen aan de woning te verrichten. Voordat daartoe besloten wordt, raden we aan om de voorwaarden die behoren bij KoopGarant goed door te nemen. Niet alle kosten van een verbetering worden namelijk meegenomen bij de taxatie bij verkoop. Dit is aan de taxateur om te bepalen.

De technische beschrijving van de woning vindt u in bijlage 1: Algemene toelichting op het plan Oranje Bolwerck.

Van wie koopt de koper?

Gemeente Oudewater heeft met de projectontwikkelaar van het gebied, GZ Beheer, afgesproken om tien woningen af te nemen. Dit gebeurt in de praktijk op het moment dat de woningen door de projectontwikkelaar worden opgeleverd. Aangezien het bouwproces mede afhankelijk is van o.a. de weersomstandigheden, de levering van bouwmaterialen e.d. is er geen concrete datum afgesproken waarop de verkoop plaats vindt. Wel hebben beide partijen de ambitie om uiterlijk in het derde kwartaal 2023 de woningen op te leveren, het liefst eerder.

Omdat de gemeente zelf geen makelaar of bouwer is, heeft ze een B.V. opgericht waar de woningen worden ondergebracht. De bewoner van de woning koopt dus van de B.V.¹

Zelfbewoningsplicht

Koper(s) is (zijn) verplicht zelf de woning zelf te betrekken – dit is verplicht bij KoopGarant. Het is niet toegestaan de woning te verhuren. Indien misbruik wordt geconstateerd van deze bepaling dan verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente(lijke B.V.) een onmiddellijke opeisbare boete van 10% van de koopprijs van het gekochte. Bij voortbestaan van de situatie is het de gemeente(lijke B.V.) toegestaan maandelijks de opeisbare boete te innen tot het maximum van de koopprijs.

De woningen maken onderdeel uit van een vereniging van eigenaren (vve)

Op dit moment bestaat de "**Vereniging van Eigenaars Oranje Bolwerck**" in juridische zin en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 86441361 op 19 mei 2022 met als enige bestuurder G.Z. Beheer en Exploitatiemaatschappij B.V.

Aan de Algemene Leden Vergadering (ALV) wordt voorgesteld de bijdrage aan de vereniging van eigenaren naar rato van het aantal breukdelen per eigenaar. Voor 2023 wordt voorgesteld om te starten met een VvE bijdrage van €15,75 / breukdeel / jaar. Per maand gaat het dan om maximaal iets meer dan €80,-. Tijdens een vve-vergadering worden afspraken gemaakt over de hoogte van de bijdrage in de daarop volgende jaren.

Bewoners worden gevraagd in te stemmen met maandelijks automatische incasso van dit bedrag op de eerste van iedere maand, startend in de maand volgend op de maand waarin de sleutel is ontvangen.

¹ In dit document wordt gesproken over zowel de gemeente als de gemeentelijke B.V. Deze kunnen als hetzelfde worden gelezen. Uiteindelijk is de gemeente eindverantwoordelijk. Voor een heldere scheiding tussen de KoopGarant-woningen en ander gemeentelijk vastgoed is de gemeentelijke B.V. in oprichting.

Wie komt in aanmerking voor de woningen?

Gemeente Oudewater kiest er voor om in dit project de groep 'koopstarters' te bedienen. Specifiek gaat het daarbij om starters voor wie een klein duwtje in de rug nodig is om een plekje op de koopwoningmarkt te verkrijgen. Dit kan de gemeente doen door een korting te verlenen op de marktwaarde van de woning. De systematiek hiervan wordt uitgelegd in bijlage 3: Toelichting KoopGarant. Het is belangrijk deze goed door te nemen.

Het gaat in dit geval om tien woningen wat betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden wie er wel en wie er niet voor in aanmerking komt. De gemeente kiest er daarom voor om een maximum inkomen per inschrijver als criterium te hanteren. De hoogte van dit bedrag is een samenspel tussen de getaxeerde waarde van de woningen in relatie tot de korting die verleend kan worden. Niet alleen nu, maar ook bij toekomstige verhuizingen.

De gemeente hanteert vier criteria bij het bepalen of iemand in aanmerking komt voor een KoopGarant-woning:

1. Je bent sociaaleconomisch gebonden (woon of werk je in Oudewater)
2. Je laat geen koopwoning achter
3. Je bent niet ouder dan 35 jaar (op 1 juli 2023)
4. Het maximuminkomen bedraagt niet meer dan €45.000,- bruto per jaar.

Stel je wilt samen in aanmerking komen voor een woning, dan kun je je samen inschrijven (als je aan de criteria voldoet), maar je kunt maar één keer inschrijven. Dus als Sam en Robin samen inschrijven, dan kunnen Sam of Robin zich niet ook nog een keer individueel inschrijven. Als peildatum voor de leeftijd hanteren we 1 juli 2023. Daarbij hanteren we de regel dat tenminste één van de twee ingeschrevenen aan het leeftijds criterium voldoet.

Ter Illustratie: Vier mogelijke situaties

1. Eén koper schrijft zich in en verdient meer dan €45.000,-

→ Koper komt niet in aanmerking voor deze woningen

2. Koper schrijft zich alleen in en verdient niet meer dan €45.000,-

→ Helemaal goed

3. Kopers schrijven zich in en samen verdienen ze niet meer dan €45.000,-

→ Dat kan, maar er mag slechts één keer ingeschreven worden; m.a.w. gezamenlijk komen ze in aanmerking voor één lotingsplek

→ Check bij de notaris bij het passeren van de hypotheek- en levensakte

4. Eén koper schrijft zich in en verdient minder dan €45.000,- en besluit later/alsnog samen te gaan wonen en samen verdienen ze te veel

→ De situatie op moment van het passeren van de hypotheek- en leveringsakte bij de notaris geldt

Als op dat moment aan de criteria wordt voldaan, dan is er geen probleem

Ben je getrouwd of heb je een samenlevingscontract? Dan kun je je alleen samen inschrijven.

Als bij notaris blijkt dat de inschrijving niet aan de criteria voldoet dan is de inschrijving niet rechtsgeldig en neemt de eerstvolgende uit de loting de plek in.

Hoe ziet het verkoopproces eruit?

Het inschrijven voor de woningen gebeurt op woningniveau – je kunt dus alleen of samen inschrijven. Daartoe vragen we mee te sturen:

- bij het inschrijven voor de loting een inkomensverklaring Belastingdienst 2022,
- een uittreksel van de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP)² of
- een werkgeversverklaring

Dit om aan te tonen dat je in Oudewater woont of er economisch aan gebonden bent en of je op 1 juli 2023 niet 36 jaar of ouder bent. Inschrijver toont met de BRP aan geen koopwoning achter te laten. Deze voorwaarden staan ook in het hoofdstuk over de Lotingsprocedure en zijn nodig om te kunnen beoordelen of de inschrijver tot de doelgroep voor de KoopGarant-regeling behoort.

Nadat de inschrijving akkoord is bevonden ontvangt de inschrijver daarvan een bevestiging. Alle akkoord bevonden inschrijfformulieren worden overhandigd aan de notaris. De notaris verricht vervolgens de loting – zie voor het lotingsproces de notitie daarover.

Geïnteresseerden die zijn ingeloot dienen vervolgens aan te tonen dat ze daadwerkelijk de mogelijkheid hebben om de woning te kopen. Normaal gesproken wordt daar een hypotheek voor afgesloten. Een goedgekeurde hypotheekverklaring biedt dan voldoende garantie om het verdere verkoopproces in te gaan.

Het verkoopproces wordt begeleid door makelaarskantoor Groene Hart Huizen. Groene Hart Huizen draagt er zorg voor dat de gegevens van de ingelote kopers, de koopovereenkomst en de (van stichting OpMaat ontvangen) aktes vestiging van erfpacht bij de notaris komen. Ook begeleidt Groene Hart Huizen de ondertekening van de koopovereenkomsten.

Het verkoopproces:



Houd de websites van Groene Hart Huizen en de gemeente Oudewater in de gaten voor de meest actuele informatie.

² Vroeger werd dit de GBA genoemd, de gemeentelijke basisadministratie. Een uittreksel van de BRP is een officiële verklaring waarin je naam, adres en woonplaats staan. Op [MijnOverheid.nl](https://mijnoverheid.nl) onder 'persoonlijke gegevens' vind je je BRP. Hiervoor moet je je eerst aanmelden met een DigiD.

³ Je kunt je als geïnteresseerde aanmelden bij Groene Hart Makelaars voor als in de toekomst een woning vrijkomt. Zodra deze te koop wordt aangeboden, word je geïnformeerd. Daarnaast wordt de woning ook breder geadverteerd. Ook bij de opnieuw vrij komende woningen is er een loting via de notaris.

Lotingsprocedure

1. Inschrijving, loting en toewijzing van de woningen

- De gemeente kondigt de voorgenomen uitgifte van de woningen aan;
- Belangstellenden worden door middel van een informatiebijeenkomst voorgelicht over de woningen, woningprijzen en voorwaarden m.b.t. financiering en vereniging van eigenaren;
- Belangstellenden kunnen een digitale verkoopbrochure opvragen met daarin alle relevante informatie over de woningen en (rand)voorwaarden;
- Als u in aanmerking wilt komen voor een woning kunt u zich als individu of als huishouden met het inschrijfformulier inschrijven.
- Toewijzing van de woningen geschiedt naar rangorde die door middel van een loting voor individuele inschrijvers wordt bepaald. Daarbij geldt dat degene die rangnummer 1 heeft het hoogst in rangorde is en als eerste recht heeft op het selecteren van één van de tien woningen. Nummer twee heeft het tweede recht, nummer drie het derde, et cetera.
- De toewijzing wordt geformaliseerd in een koopovereenkomst tussen de gemeente c.q. de gemeentelijke B.V. en de koper.

2. Wijze van inschrijven voor de loting

1. Het inschrijfformulier moet voor **8 juli 2023, 17:00 u** zijn ingeleverd.
Dit kan op twee manieren:
A. Persoonlijk afgeven bij de notaris aan het Rodezand 42 in Oudewater. Vermeld op de envelop: Inschrijving Oranje Bolwerck Koop Garant t.b.v. (naam inschrijver(s)). Het inschrijfformulier kan ook gemaild worden naar info@notarisoudewater.nl
B. Per post versturen naar: Notariskantoor Oudewater Postbus 31, 3420 DA Oudewater
2. Het inschrijfformulier dient volledig ingevuld te zijn en van een handtekening te zijn voorzien.
3. Inschrijver ontvangt van de notaris een inschrijfbewijs.
4. Te laat ontvangen inschrijfformulieren en inschrijvingen die niet aan bovengemelde voorwaarden voldoen zijn ongeldig.
5. De notaris beslist in overleg met de gemeente over de geldigheid van de inschrijfformulieren.
6. Indien de inschrijver afziet van definitieve afname van de woning, vervalt zijn inschrijving, komt de woning vrij t.b.v. de eerstvolgende op de wachtlijst en wordt de inschrijver van de wachtlijst verwijderd.
7. Er kan slechts per huishouden/economische eenheid (inschrijver + eventuele partner) worden mee geloot.
Per economische eenheid kan men slechts voor één woning in aanmerking komen.

3. Aansprakelijkheid inschrijver

Met het doen van een inschrijving onderwerpt de inschrijver zich bij toewijzing van een woning aan alle bepalingen uit deze overeenkomst.

4. De loting

1. De notaris verricht de loting op 14 juli 2023 om 09:15 uur in zijn kantoor in Oudewater.
2. De notaris maakt van de loting een proces-verbaal op.
3. De lotingsvolgorde is als volgt: er wordt geloot uit de bus met inschrijvingen per huishouden voor de woningen.
4. Het proces-verbaal omschrijft de procedure per loting als volgt:
 - Alle formulieren worden verzameld.
 - Per inschrijving wordt één rangnummer door loting toegekend.
 - Het formulier dat als eerste wordt getrokken krijgt rangnummer 1, het tweede formulier krijgt rangnummer 2 enzovoorts totdat aan alle formulieren een rangnummer is toegekend. Inschrijvers die na loting op rangnummer 11 of hoger (12, 13, 14 etc.) terecht zijn gekomen worden op de wachtlijst geplaatst.
5. Een afschrift van het proces-verbaal is in te zien bij notariskantoor Oudewater na 19 juli en na vooraf gemaakte afspraak via telefoonnummer 0348 473 000.

5. Toewijzing

1. De inschrijver met rangnummer 1 kiest de woning van zijn eerste voorkeur. De inschrijver met rangnummer 2 kiest dan zijn/haar eerste voorkeur, daarna kiest rangnummer 3 enz.
2. Toewijzing aan deze inschrijvingen vindt plaats totdat er geen vrijstaande woningen meer toe te wijzen zijn of er geen inschrijvingen meer zijn.
3. Inschrijvers dienen binnen 10 werkdagen na dagtekening van de schriftelijke toewijzing de koopovereenkomst te tekenen. Na het tekenen van de koopovereenkomst heeft nu nog drie dagen bedenktijd totdat de overeenkomst onherroepelijk wordt.
4. Is de koopovereenkomst niet of niet tijdig getekend door de inschrijver dan vervalt de toewijzing en de inschrijving. Woningen die op deze manier weer voor inschrijving beschikbaar komen, worden niet opnieuw aangeboden aan inschrijvers aan wie al een woning is toegewezen. Die aldus beschikbaar gekomen woning wordt toegewezen aan de eerste op de wachtlijst.
5. De gemeente behoudt zich het recht voor om de periode waarin inschrijvers de koopovereenkomst dienen te tekenen, te verlengen.
6. In geval van onvoorziene situaties behoudt de gemeente het recht voor om daar eigenstandig keuzes in te maken en beslissingen te nemen. De inschrijver kan de gemeente nimmer aansprakelijk stellen of schadevergoeding eisen, indien beslissingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor de inschrijver.

6. Controle op voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een KoopGarant-woning dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Indien de inschrijver niet aan deze voorwaarden voldoet vervalt zijn toewijzing. De voorwaarden betreffen:

- Inschrijver(s) heeft (hebben) een bruto inkomen, niet hoger dan €45.000,-.
- Inschrijver dient daartoe een **(1) inkomensverklaring Belastingdienst 2022** te verstrekken.
- Inschrijver toont aan **(2) wonend in de gemeente Oudewater** te zijn, dan wel economisch gebonden te zijn aan de gemeente Oudewater. Dit kan met een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP)⁴ of met een werkgeversverklaring.
- Inschrijver laat geen koopwoning achter.
- Inschrijver is **(3) niet ouder dan 35 jaar** op 1 juli 2023. Bent u 1 juli 36 jaar of ouder, dan kunt u niet meer meedoen met de procedure.

De gevraagde formulieren 1, 2 en 3 dienen gelijktijdig met de inschrijving bij de notaris te worden meegezonden.

Na de loting wordt het verkoopproces gestart met de ingelote gegadigden. Onderdeel daarvan is onder andere dat door de gegadigde moet worden aangetoond dat hij of zij een hypotheek kan verkrijgen of anderszins aantoont de woning te kunnen financieren.

Wat als je niet wordt ingeloot?

Na de eerste loting en toewijzing van de tien woningen vervallen de inschrijvingen. Zodra er na verloop van tijd weer een woning in de verkoop komt, wordt gelegenheid gegeven aan alle op dat moment geïnteresseerden om mee te loten voor deze vrijgekomen woning. Houd daarvoor de informatie van de makelaar in de gaten. De makelaar kan toelichting geven op de procedure.

⁴ Vroeger werd dit de GBA genoemd, de gemeentelijke basisadministratie. Een uittreksel van de BRP is een officiële verklaring waarin je naam, adres en woonplaats staan. Op [MijnOverheid.nl](https://www.mijnoverheid.nl) onder 'persoonlijke gegevens' vind je je BRP. Hiervoor moet je je eerst aanmelden met een DigiD.

Bijlage 1

Algemene toelichting op het plan Oranje Bolwerck

ORANJE BOLWERCK

wonen bij stad en groen



WONEN OP
DE MOOISTE
PLEK VAN
OUDEWATER

ORANJE BOLWERCK

wonen bij stad en groen

Colofon

© 2021

Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Projectontwikkeling:
GZ Beheer, Oudewater

Realisatie:
Van Baaren Aannemers
vanbaaren-aannemers.nl

Architect:
Jillis Kinkel
jilliskinkel.nl

Verkoopinformatie:
Groene Hart Huizen
groeneharthuizen.nl
0348 - 56 47 11

Financieel advies:
Avant Groep
triple-a-assurantien.nl

Notaris:
Notariskantoor Oudewater
notarisoudewater.nl

Bronnen:

- Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard
- 'Structuurvisie Gemeente Oudewater', mei 2005, VdG-Stedenbouw
- 'Bestemmingsplan binnenstad Oudewater', 8 juni 2006, RBOI Rotterdam
- 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden beeldkwaliteitsplan', 8 februari 2011, VdG-Stedenbouw
- 'Structuurvisie ontwikkellocaties St Janstraat', december 2016, SVP architectuur en Stedenbouw
- 'Structuurvisie en beeldkwaliteit', 2 juni 2016, SVP architectuur en Stedenbouw
- 'Beeldkwaliteitsplan Oranje Bolwerck', 26 november 2018, Jillis Kinkel architect

Introductie

Het verleden leeft

IN OUDEWATER

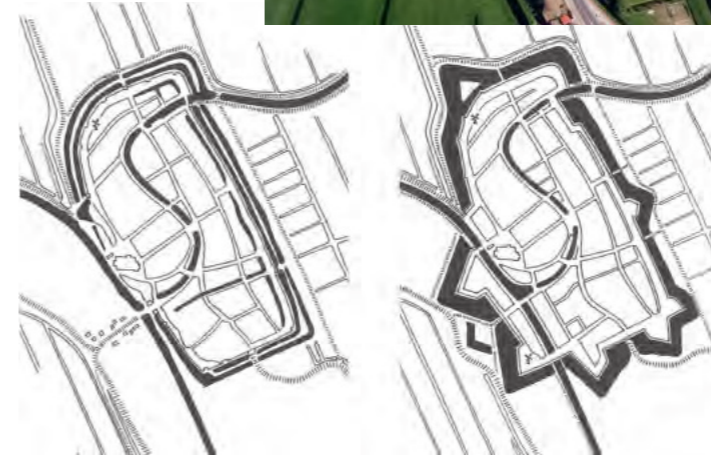


VESTINGWERKEN

De locatie van het Oranje Bolwerck in Oudewater is een restant van de voormalige vestingwerken rond de gehele stad. Delen ervan zijn bewaard gebleven zoals het gemeentelijk monument de Grote Gracht. Op oude kaarten uit de 19e eeuw zijn de twee bolwerken te zien welke met scherpe punten het water in steken. De punten zijn inmiddels wat meer afgerond en de locatie heeft door de oude treurwilgen langs de oever een parkachtige uitstraling.

ONTSTAAN

In het begin van de 12e eeuw is Oudewater, in een nog onontgonnen moerasgebied op een zandafzetting bij de monding van Linschoten in de Hollandsche IJssel, tot ontwikkeling gekomen. Als vestingplaats was dit een geschikte locatie. Het terrein was gelegen in een meanderbocht. In zo'n bocht is vrij veel materiaal afgezet en is de ligging dus wat hoger. Rond de jonge nederzetting werd een eenvoudige versterking opgeworpen bestaande uit aarden wallen voorzien van houten palissaden. Financiële hulp van de graaf van Holland maakte het in 1321 mogelijk de oorspronkelijke omwalling te vervangen door stenen muren.



1550

1632

Met een aantal opeenvolgende kaartbeelden is de ontwikkeling van de locatie in beeld gebracht. Zichtbaar is dat door het proces van aanleg en verbetering van de verdedigingswerken het gebied aan sterke verandering onderhevig is geweest gedurende de periode 1560-1860.

De oudst bekende plattegrond van de stad is rond 1560 gemaakt door Jacob van Deventer. Oudewater wordt op de kaart omgeven door de omgrachting en ommuring die in 1321 is aangelegd en in 1335 en 1419



is versterkt. De kaart laat zien dat een grotendeels dubbele omgrachting is gegraven. Een buitengracht voor burgerlijk en afwateringsdoeleinden en een binnengracht voor militaire doeleinden. Ook de verschillende poorten zijn op de kaart aangegeven. De binnengracht die aan de stadsmuren grenst is ook aan de zuidkant van de stad aangelegd. De IJssel fungeert hier min of meer als buitengracht, maar vormt tevens een zwakke plek in de verdediging. De vijand kon varend over de rivier aan de voet van de stadsmuur komen.

In 1575 werd Oudewater ingenomen door de Spanjaarden, het Spaanse beleg heeft de stad vrijwel volledig verwoest achtergelaten. Vanaf 1576 begon het stadsbestuur de verdedigingswerken te moderniseren volgens de nieuwe fortificatie opvattingen. De dubbele omgrachting werd vervangen door een enkele gracht met bastions en ravelijnen, de IJssel kwam binnen de vesting te liggen. Aan de zuidzijde was een complete vernieuwing noodzakelijk, de stad werd hier mogelijk verkleind. De St. Janstraat is genoemd naar het klooster van de St. Jansheren, dat tot ca. 1580 aan de Kapellestraat stond. Het klooster werd afgebroken voor de uitleg van de vestingwerken. De Nieuwe- of Waardsepoort werd gebouwd in 1608 en stond op de plek waar de Waardsedijk overgaat in de Kapellestraat.



In 1815 besloot koning Willem I tot de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ten oosten van Utrecht. De oude Hollandse Waterlinie kon worden ontmanteld. Oudewater was vesting-af. Van 1821 tot 1826 verkocht de staat de poorten, wallen en verdedigingswerken aan de stad Oudewater. De wallen mochten niet worden gesloopt, verlagings was toegestaan. De wallen werden verhuurd voor spinpaden en lijnbanen en voor de opbrengst van gras.

In 1856 kregen burgemeester en wethouders toestemming om de Goudse- en de Utrechtse Boom af te breken. Voor Oudewater waren ze een grote belemmering voor de scheepvaart. In 1855 volgde de Broeckerpoort en in 1857 werd de Waardsepoort afgebroken. Aan het onderhoud was een aantal decennia weinig gedaan en de poorten waren vervallen.



1700-1725

UITBREIDINGEN

De nieuwe wallen werden niet onderhouden doordat er geen oorlogsdreiging was. In 1672 waren de vestingwerken in zeer slechte staat wat een reden was dat Oudewater zich zonder verzet overgaf aan de Fransen. Na het vertrek van de Fransen werden de vestingwerken aangepakt, burgers werden verplicht een aantal dagen mee te werken aan de wallen.

Tussen 1673 en 1698 werd de vesting voorzien van enkele buitenwerken met aarden wallen en lunetten. Op de kaart collectie Bodel Nyenhuis uit de universiteitsbibliotheek Leiden staan ook de namen van de verschillende "Bollwercken" aangegeven.

In de jaren 1740-1748 onderging de vesting zijn laatste uitbreiding door de aanleg van een enveloppe (buitenste bescherming met aardwerken van een gebastioneerde vesting) aan de zuidzijde en van een bastion aan de westzijde van de IJssel. De kaart van Van Kinschot uit 1747 geeft deze situatie weer.

In 1742 en 1759 werden de wallen opnieuw uitgebreid. Oudewater werd steeds kleiner en er werden baanschuren, pakhuizen, huizen, tuinen en bedrijven afgebroken.



1747



De wallen bleven langer staan dan de poorten, wel werden de wallen wederom verlaagd, mits de afgegraven grond in de directe omgeving werd gestort zodat de wallen in geval van nood weer snel verdedigbaar konden worden gemaakt. Pas in de periode 1870-1880 werden de wallen geheel afgegraven in het kader van een project voor werklozen.

Op de Zuidwal zijn aan de ene westzijde van de voormalige Utrechtse Poort drie woonhuizen en aan de oostzijde een school gebouwd. Op een gedeelte van de wal van de enveloppe van 1740/1747 is tussen twee grachten het kerkhof aangelegd.

De Grote Gracht en de voormalige Bleekersgracht zijn de laatste getuigen van de oude vesting.

VAN DE ARCHITECT

JILLIS KINKEL

Het Oranje Bolwerck is, met de rijke historie van de plek en de fraaie ligging aan de Grote Gracht een droomlocatie om te ontwerpen. Bewoners, gemeente en welstand gaven het belang van de historie van deze plek mee. Het startpunt van het ontwerp werd een zoektocht in de archieven naar het verleden van het Oranje Bolwerck.



Het Oranje Bolwerck wordt omgrenst door het gemeentelijk monument de Grote Gracht en de Sint Janstraat. De locatie bevindt zich in de directe nabijheid van grootschalige monumenten zoals de St. Franciscuskerk en de voormalige openbare school welke verbouwd is tot muziekhuis. De groene ring van treurwilgen rond het perceel is beschermd volgens het bomenreglement. De locatie vormt een overgang van het dichtbebouwde stenige centrum naar het open groene veenweide buitengebied met zichtlijnen vanaf de Sint Janstraat en de Lange Burchwal. Het zijn met name de bomen in combinatie met de Grote Gracht die maken dat het gebied vanaf de Waardsedijk als een waardevol geheel wordt ervaren.

Het Oranje Bolwerck is momenteel geasfalteerd en wordt gebruikt als parkeerterrein en voor evenementen. In 1981 was het Oranje Bolwerck in gebruik als bedrijfsterrein van Versluys en Brand en werd de bestaande garage / opslagloods verbouwd tot bibliotheek, de bibliotheek kreeg in 1991 een uitbreiding en is na 2010 gesloopt.

Stedenbouw

De ontwikkeling van het Oranje Bolwerck biedt een kans om deze historische locatie te benadrukken en open te stellen voor publiek gebruik. Het volume van de nieuwbouw is geïnspireerd op de contouren van de verdedigingslinie uit 1747.

Tijdens een bewonersavond in 2018 is gesproken met de buurt over zichtlijnen, rooilijnen, hoogte, parkeren, groen en een openbare wandelroute langs het water. Deze punten zijn zo veel mogelijk verwerkt in het ontwerp. Zo blijven zichtlijnen uit de Sint Janstraat, Lange Burchwal en de Wijngaardstraat behouden.

De beschermde groene bomen ring (treurwilgen) langs de Grote Gracht blijft behouden. De rooilijn van het muziekhuis en de bebouwing aan de Lange Burchwal wordt gerespecteerd. Door het parkeren geheel ondergronds uit te voeren sluit de hoogte van het gebouw aan op de omgeving. Tussen het gebouw en het muziekhuis komt een gemeenschappelijke binnentuin voor de bewoners waardoor afstand tot het muziekhuis wordt gehouden.

De openbare ruimte rond het gebouw wordt door de gemeente parkachtig aangelegd en is publiek toegankelijk door middel van een openbare wandelroute over de vestingoevers.

Architectuur

In de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking wordt aangesloten bij de historie van de plek. Het concept en de suggestie van de robuuste stadsmuur is geïnspireerd op de contouren van de historische verdedigingslinie uit 1747. Langs het water van de monumentale Grote Gracht volgt de stadsmuur de contour van de vesting. Op deze robuuste stadswal verrijst een modern appartementengebouw van twee lagen met daarop een terugliggende penthouse etage. Er zijn klassieke uitgangspunten gebruikt zonder een klassiek gebouw te maken. Een voorbeeld hiervan zijn de klassieke, strokende verticale vensterassen met eigentijdse geveluitwerking en aluminium kozijnen. Er is inspiratie opgedaan uit het muziekhuis op het gebied van steen kleur, plint en sierbanden.

De nieuwbouw is geïntegreerd in haar omgeving door aan de grachtzijde een groene buitenwereld te maken en aan de Sint Janstraat een stedelijke binnentuin. De zichtlijn van de Lange



Burchwal richt zich door een entreepoort van ca 5,5 meter breed en ca 5,5 meter hoog op het achter gebied.

De Hilversumse formaat steen (lang en smal) geeft het gebouw een chique bijzondere uitstraling en zoekt qua kleur aansluiting bij de monumentale school. De donkerbruine grove bonkige dikformaat baksteen van de vestingwal zoekt het contrast met de Hilversumse formaat steen en benadrukt de robuustheid van de wal. Het penthouse zal uitgevoerd worden in verticale houten bekleding met een zinken luifel.

Programma

Het totale programma van de nieuwbouw bestaat uit 50 appartementen en 60 ondergrondse parkeerplaatsen. Tevens zijn er bergingen en een gemeenschappelijke fietsstalling in de kelder aanwezig. De 60 parkeerplaatsen zijn op eigen terrein onder het gebouw gesitueerd. Het woonprogramma bestaat uit 10 huurwoningen, 10 kleine koopwoningen en 30 vrije sector appartementen. De 10 kleine koopwoningen zijn aan de gemeente verkocht. De 30 vrije sector appartementen worden te koop aangeboden. Deze 30 appartementen zijn gesitueerd op het water van de Grote Gracht. De overige 20 huur en koopwoningen zijn gesitueerd aan de Sint Janstraat. Er zijn vier entreepartijen met ieder een trappenhuis en een lift die van de parkeerkelder naar de bovenste etage doorlopen.

Parkeren

Voor de 50 appartementen zijn 60 ondergrondse parkeerplaatsen op eigen terrein onder het gebouw aanwezig. Bezoekers kunnen parkeren op het parkeerterrein naast het stadskantoor aan

de Waardsedijk "Ravelijnstraat 51 Parking". Er zal in ieder geval één parkeerplaats uit de parkeergarage per woning toegekend worden. De overige 10 parkeerplaatsen zijn optioneel te koop. Voor de 30 vrije sector appartementen zijn 40 parkeerplaatsen beschikbaar. De huidige in- en uitrit voor autoverkeer tegenover de Wijngaardstraat blijft behouden.

Commissie MooiSticht (welstand)

Er zijn goede uitgangspunten en er is een goede richting met accent voor historie. De keuze voor één massavorm die als een beweging het contour van de vesting volgt is sterk. Er is waardering voor de robuuste walstructuur naar het water. Het is een gecompliceerde opgave, politiek gevoelig. Door het kleine Bolwerck onbebouwd te laten kan dit als parkje ingericht blijven. Het ondergronds parkeren was onvermijdelijk om het plan letterlijk 'te laten landen' in deze historisch waardevolle omgeving. De monumentale school wordt gerespecteerd en er wordt voldoende afstand gehouden. De lichtgele Hilversums formaat steen wordt toegejuicht en zoekt de aansluiting bij de muziekschool. De locatie valt binnen het beschermd stadsgezicht van Oude-water. Voor nieuwbouw geldt dat eigentijdse architectuur met hoge kwaliteit de voorkeur heeft boven traditionele architectuur. Het Oranje Bolwerck is een A-locatie wat tot uitdrukking komt in hoogwaardige architectuur in zowel de ontwerp kwaliteit, als in de bouwmaterialen.

Oudewater

Oudste stad van het GROENE HART

Oudewater verkreeg stadsrechten in 1265 en is daarmee de oudste stad van het Groene Hart. Oudewater ligt aan de monding van het riviertje de Lange Linschoten in de Hollandse IJssel. Oudewater heeft de hoogste monumenten-dichtheid van Nederland en is internationaal bekend vanwege de 'Heksenwaag' (1545). De inwoners worden ook wel 'geelbuiken' genoemd, een verwijzing naar het rijke verleden van de touw-industrie.



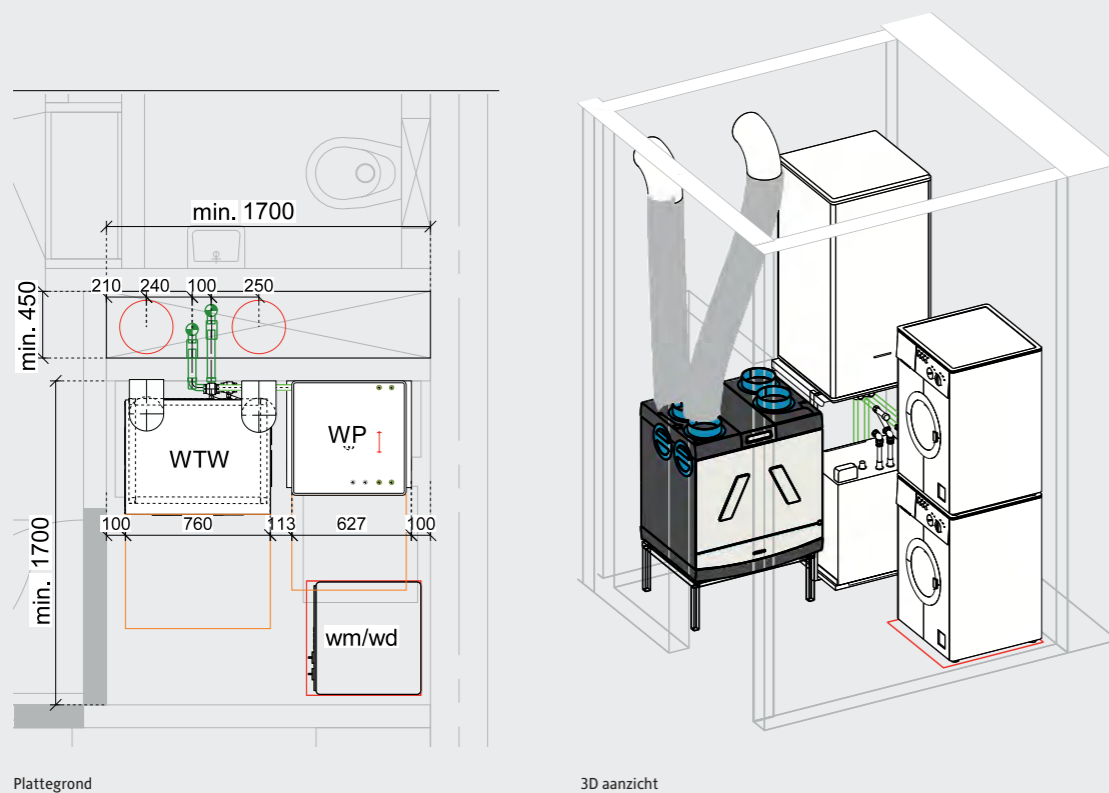
SITUATIE ST. JANSTRAAT OUDEWATER



Voorlopige concepttekening juni 2021 door bureau Oslo, gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan.



PRINCIPE-INDELING TECHNISCHE RUIMTE



Plattegrond

3D aanzicht

RENVOOI

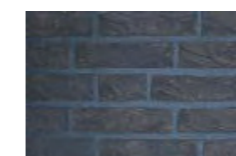
MK	meterkast
WM/WD	opstelplaats wasmachine/wasdroger
WP	warmtepomp
WTW	ventilatie met warmteterugwinning

KLEUREN EN MATERIALEN

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Code	Opmerking
Metselwerk wal langs waterkant	Dikformaat metselwerk	Zwart Mangaan ¹	S2757	Afmeting steen 213x101x65 (lxbxh)
Metselwerk gevel	Hilversums formaat metselwerk	Ivoor Bont ²	S27016	Afmeting steen 241x72x40 (lxbxh)
Metselwerk gekeimde binnenplaats	Handvorm waalformaat keimsteem	Wit ³	RAL 9010	Afmeting steen 241x72x40 (lxbxh)
Voegwerk	Voegmortel, verdiept	Donkergrijs / grijs		
Plint	Beton	Naturel, lichtgrijs		
Omheining parkeerinrit	Beton	Naturel, lichtgrijs		
Waterslagen kozijnen	Beton	Naturel, lichtgrijs		
Afdekbanden muren	Beton	Naturel, lichtgrijs		
Sierbanden metselwerk	Beton	Naturel, lichtgrijs		
Balkons	Beton met steenstrips Hilversums formaat	Ivoor Bont	S27016	Afmeting steen 241x72x40 (lxbxh)
Kozijnen	Aluminium	Zandgeel	RAL 1002	Reynaers Slimline 38 Classic / Kawneer RT72 Reflex
Dichte delen in poort entreepui Sint Janstraat	Glas	Mat (gezandstraald)		
Dichte delen in buitenbergingsdeuren bovenste verdieping	Sandwichpaneel	Zandgeel	RAL 1002	
Geluidsluwe lamellen roosters Sint Janstraat	Aluminium	Zandgeel	RAL 1002	Duco Grille Nightvent lamellenrooster
Latei boven kozijn	Beton met steenstrips Hilversums formaat	Ivoor Bont	S27016	Afmeting steen 241x72x40 (lxbxh)
Hekwerk balkon, terras, penthouse, parkeerinrit	Gepoedercoat stalen lamellen hekwerk	Grijs, aluminiumkleurig	RAL 9007	
Luifel / dakoverstek bovenste verdieping	Zinken roevendak	Gepatineerd zink		
Plafond dakoverstek bovenste verdieping	Cementvezelbeplating Eternit o.g.	Zink grijs	Nabij RAL 9007	
Houten gevelbekleding	Fraké hout, thermisch gemodificeerd	Lichtgrijs		Behandeld met voorvergrijzer
Hellend dak penthouse	Zinken felsdak	Naturel zink		
Dakbedekking platte daken	APP bitumineuze dakbedekking	Zwart / grijs		
Tegels	Beton	Grijs / antraciet		
Bekleding liftopbouwen	Cementvezelbeplating Eternit o.g.	Zink grijs	Nabij RAL 9007	
Ventilatiekanalen	Sendzimir verzinkt / RVS	Lichtgrijs		
Dakdoorvoeren	Donkergrijs / zwart	Kunststof / aluminium		
Hemelwaterafvoer	Zink	Gepatineerd zink		
Noodoverstort / ornament / uitloop	Zink	Gepatineerd zink		
Huisnummers	Kunststof	Wit		Zwarte cijfers/letters
Bel tableaus / postkasten	Aluminium	Zandgeel	RAL 1002	Incl. bel/video intercom

¹ Zwart mangaan



² Ivoor bont



³ Wit



KLEUREN EN MATERIALEN

Appartementen interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Code	Opmerking
Vloerafwerking	Dekvloer, zand cement	grijs		
Wandafwerking	Geen			Behangklaar
Wandafwerking app. bovenste verdieping	Pleisterwerk			Sausklaar
Plafondafwerking	Structuurspuitwerk	Wit		
Binnendeurkozijnen	Metalen montagekozijnen met bovenlicht	Wit	RAL 9010	Alpine wit
Binnendeurkozijnen app. bovenste verdieping	Houten binnendeurkozijnen zonder bovenlicht	Wit	RAL 9010	
Binnendeuren	Vlakke opdekdeuren, dicht uitgevoerd	Wit	RAL 9010	
Binnendeuren app. bovenste verdieping	Stompe vlakke binnendeuren, dicht uitgevoerd	Wit	RAL 9010	
Bovenlichten	Enkel glas	Helder		
Entree kozijnen	Hardhouten kozijnen, dekkend geschilderd	Wit		
Entreeduren	Stompe vlakke deuren	Wit		
Binnendeurdorps sanitaire ruimtes	Kunststeen	Antraciet		
Vensterbanken	Kunststeen	Wit		Bianco C
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit		
Wandtegels badkamer en toilet	Keramisch afmeting 30x90 cm	Wit, glans gerectificeerd		Tot plafond
Vloertegels badkamer en toilet	Keramisch afmeting 60x60 cm	Grijs / antraciet		
Vloertegels douchehoek	Keramisch afmeting 30x30 cm	Grijs / antraciet		

Bergingen

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Code	Opmerking
Scheidingswanden	Kalkzandsteen vellingblokken	Crème / wit (onbehandeld)		
Kozijnen	Hardhouten kozijnen, dekkend geschilderd	Wit	RAL 9010	
Deuren	Stompe vlakke deuren	Wit	RAL 9010	
Rooster boven deur	Staal(-draad) paneel	Naturel, verzinkt		
Deurbeslag	Aluminium	Blank aluminium		
Vloer	Beton	Naturel, lichtgrijs		
Plafond	Houtvezelcemenplaat	Naturel, crème		

Algemene ruimtes

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Code	Opmerking
Vloerbedekking entree algemene ruimten	Schoonloopmat	Grijs / antraciet		
Vloerafwerking begane grond algemene ruimten	Keramisch afmeting 60x60 cm	Grijs / antraciet		Incl. tegelpint
Plinten begane grond algemene ruimten	Keramische tegelpint	Grijs / antraciet		
Vloerafwerking overige verdiepingen algemene ruimten	Tapijtegels	Grijs / antraciet		Incl. houten geschilderde plinten
Plinten overige verdiepingen algemene ruimten	Plint hardhout 12x55 mm	Wit	RAL 9010	
Trappen & bordessen	Beton	Naturel, lichtgrijs		
Wandafwerking	Stukadoorswerk en sauswerk	Wit	RAL 9010	Behangklaar
Plafondafwerking	Structuurpuitwerk	Wit		
Kozijnen	Hardhouten kozijnen, dekkend geschilderd	Wit	RAL 9010	
Binnendeuren	Stompe vlakke deuren	Wit	RAL 9010	

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving van het nieuwbouwproject 50 appartementen met (stallings-)kelder van het project Oranje Bolwerck bevat informatie over alle appartement typen. Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op het door u gekozen appartement.

ALGEMEEN

- Het appartement wordt gebouwd volgens het vigerende bouwbesluit geldend bij aanvraag omgevingsvergunning.
- Constructie volgens uitgangspunten constructeur en opgave leverancier.
- Politiekeurmerk veilig wonen is niet van toepassing.
- Letselwerende beglazing volgens NEN 3569 is niet van toepassing.

DUURZAAMHEID

- Isolatiewaarde van vloeren boven de kruipruimte / grond $R_c > 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Isolatiewaarde van vloeren boven de stallingskelder $R_c > 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Isolatiewaarde van de buitengevels $R_c > 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Isolatiewaarde van de dakconstructie $R_c > 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Raam/deur met glas (drieduidig isolatieglas) met een U-waarde van $< 1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.
- Installatietechnisch zijn de appartementen uitgevoerd met een bodemwarmtepomp, laag temperatuur vloerverwarming in het gehele appartement, mechanische ventilatie met toe- en afvoer.
- PV-panelen op het dak zijn optionele koop per appartement. Het aantal panelen is nader te bepalen / te berekenen.

GRONDWERK

- Voor peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil=0).
- De hoogtemaatvoering ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeentelijke instanties.

BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

- Aanleg riolering volgens de eisen van de gemeente (gescheiden rioleringsstelsel).
- Vuil- en schoonwaterriolering wordt vervaardigd van pvc-buizen en aangesloten op het openbare net en/of open water.

TERREINVERHARDINGEN

- De buitenruimte wordt (grotendeels) bepaald en uitgevoerd door de gemeente Oudewater.
- De terrassen op de begane grond zijn niet opgenomen. Eventuele zetting en/of verzakking wordt uitgesloten van de garantiebepalingen.
- Overige bestrating wordt (grotendeels) bepaald en uitgevoerd door de gemeente Oudewater.

TERREININRICHTING

Openbaar gebied

- Het openbaar gebied valt buiten het project en wordt grotendeels bepaald

en uitgevoerd door de gemeente Oudewater.

- Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en is op tekeningen en in artist impressions slechts ter informatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De inrichting van het openbaar gebied wordt wellicht deels na de bouwkundige oplevering van de appartementen uitgevoerd.

Erfafscheiding

- Middels stalen terrasschermen met (houten/paneel)vulling.
- Voor de koper geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht met betrekking tot de terrasschermen en het groen/buitenruimte.

Bergingen

- De locatie van de bergingen in de kelder staan aangegeven op de contracttekeningen.
- De berging bestaat uit kalkzandsteen vellingblokken (onafgewerkt) met een toegangsdeur en daarboven een gazen paneel t.b.v. de ventilatie.

FUNDERING

- Heipalen, in de grond gevormd.
- Funderingsbalken, poeren en putten zijn in het werk gestort.

METSELWERK

- Gevelmetselwerk wal langs de waterkant, uitgevoerd in dikformaat in wildverband.
- Gevelmetselwerk gevels, uitgevoerd in Hilversums formaat in wildverband.
- Gevelmetselwerk gevels binnenplaats, uitgevoerd in waalformaat in wildverband, gekeimd.
- De balkonplaten en de muur van de 'wal' worden bekleed met steenstrips.
- Gevelsteen kleur, conform kleur- en materiaalstaat.
- Voegwerk, conform kleur- en materiaalstaat.
- Dilataties, plaats nader te bepalen volgens dilataties advies steenleverancier/constructeur.
- Door weersomstandigheden na het metselwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

BETONWERK

Wanden

- Woningscheidende dragende wanden begane grond in het werk gestort beton (en kalkzandsteen).

Begane grond vloeren en verdiepingsvloeren

- Vloer in de kelder is in het werk gestort beton en gevlienderd.
- Vloeren op de begane grond (gedeeltelijk) en verdiepingen uitgevoerd als breedplaatvloer.

VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

Begane grondvloer

- Vloer op de begane grond (gedeeltelijk) als kanaalplaatvloer.

Wanden

- Dragende wanden op de begane grond (gedeeltelijk) en de verdiepingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- Voor- en achtergevel als geïsoleerde spouwmuren, waarbij de binnenspouwbladen kalkzandsteen worden uitgevoerd.
- De wanden van de houtskeletbouw wanden worden op de verdiepingen uitgevoerd met binnenspouwbladen kalkzandsteen. Met uitzondering van de derde verdieping.

Balkonplaten

- De balkonplaten worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van diverse voorzieningen en anti-slip motief.

Binnenwanden

- Binnenwanden (niet dragend) uitgevoerd in gips blokken, in dikte van 70 mm of 100 mm dik, conform contract-tekening.

Raamdorpels

- Prefab betonnen raamdorpels met waterhol, prefab betonnen gevelplint elementen en spekbanden.

RUWBOUWTIMMERWERK

Wanden

- De wanden van de houtskeletbouw wanden ter plaatse van diverse penanten en de buitenwanden op de derde verdieping. Deze worden aan de buitenzijde bekleed met verduurzaamde verticale houten geveldelen en de binnenzijde met een houten beplating en een gipsbeplating.
- De gevelkozijnen worden gemonteerd in houten stelkozijnen bestaande uit vuren hout en multiplex. De stelkozijnen worden voorbehandeld en voorzien van folieslabben en afdichting.
- Boven en onder de gevelkozijnen komen houten rekwerken. Deze rekwerken worden aan de binnenzijde afgewerkt met een houten beplating en een gipsbeplating.

Plafonds

- De buitenplafonds van het dakoverstek / bovenste verdieping worden uitgevoerd als houten rekwerken met isolatie en afgewerkt met vezelcement beplating.
- Het plafond in de stallingsgarage / -kelder wordt voorzien van houtwolcementbeplating met isolatie.

Dak

- Dakrand / overstek van de derde verdieping wordt opgebouwd uit houten balken en ruwe houten delen welke bekleed wordt met zink (met uitzondering van het plafond / de onderzijde).
- Plaatselijk worden dakdoorvoeren ten behoeve van de installaties aangebracht in de dakrand / overstek en door de daken, conform kleur- en materiaalstaat.
- Daktrimmen / dakranden worden uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.
- De liftopbouwen worden aan de buitenzijde bekleed met isolatie en afgewerkt met vezelcement beplating.

METAALCONSTRUCTIEWERK

- Metalen liggers, kolommen, lateien en overige draagconstructies worden volgens de eisen van de constructeur gemenied of thermisch verzinkt indien benodigd en indien in het zicht in kleur gemoffeld conform kleur- en materiaalstaat.

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Buitenkozijnen, inclusief te openen delen, van aluminium, in kleur gepoedercoat conform kleur- en materiaalstaat.
- Stelkozijnen in deels vuren en deels hardhout.
- Vlakke entree deur met tocht dichting ten behoeve van de appartementen conform kleur- en materiaalstaat. In de entree deur wordt een deurspion aangebracht.
- Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer bij de voordeur is ca. 20 mm. De koper dient er zorg voor te dragen dat de vloer ter plaatse van een toegang een hoogte-

verschil heeft met het aansluitende buitenterrein niet groter dan 20 mm.

- Hang- en sluitwerk van fabricaat/opgave aluminium gevelkozijnen leverancier.
- De buitendeuren en entree deuren van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerendheidsklasse hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, inbraakklasse 2.
- De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Inclusief berging.

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

- Binnendeurkozijnen in de algemene ruimten en entreekozijnen van de appartementen uitgevoerd in hardhout, conform kleur- en materiaalstaat.
- Binnendeurkozijnen in de appartementen met bovenlicht als verdiepingshoge stalen montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- Binnendeurkozijnen in de appartementen op de bovenste verdieping worden uitgevoerd in houten binnendeurkozijn, zonder bovenlicht. Deze worden in witte grondlak afgeleverd.
- Binnendeuren in de appartementen op de bovenste verdieping worden uitgevoerd stompe vlakke binnendeuren, dichte uitvoering. Deze worden in witte grondlak afgeleverd.
- Binnendeuren als opdekbinnendeuren van circa 2,3 meter hoog. Fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De meterkast deur is voorzien van twee ventilatieroosters, zoals voorgeschreven door het Nutsbedrijf.
- Badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten.
- Meterkast voorzien van een kastslot.
- Overige deuren voorzien van een loopslot.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

- De trappen en bordessen worden uitgevoerd in prefab beton met een anti-slip motief.

- Waar nodig wordt de trap voorzien van een traphek met spijlen van staal in kleur gepoedercoat conform kleur- en materiaalstaat.

DAKBEDEKKING

- De platte daken worden geïsoleerd en afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Afschot naar hemelwaterafvoeren.
- Dakrand / overstek van de derde verdieping wordt uitgevoerd in zinken roeven.

BEGLAZING

- Binnendeurkozijnen met bovenlicht voorzien van enkele beglazing.
- Bovenlicht van meterkast worden uitgevoerd als 1-zijdig lakboard.
- Beglazing buitenkozijnen als transparent, hoogrendement, dubbel glas.
- Waar nodig wordt beglazing uitgevoerd als brandwerend glas.

NATUUR- EN KUNSTSTEEN

- Binnendeurkozijnen van toiletruimte(n) en badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel, conform kleur- en materiaalstaat. Overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.
- Dorpel in badkamer t.b.v. douche-scherm.
- Vensterbanken van kunststeen, conform kleur- en materiaalstaat. Uitzondering hierop is het kozijn in de badkamer, hier wordt het tegelwerk doorgezet.
- Er wordt geen vensterbank toegepast wanneer de buitenkozijnen op de vloer staan.

STUCADOORSWERK

- De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt, behoudens de betegelde of gespoten oppervlakten. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.
- Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van oneffenheden

een eenvoudig behang aangebracht kan worden. Voor afwerkingen adviseren wij u van tevoren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking.

- Plafonds van beton en wanden boven het tegelwerk worden afgewerkt met structuur spuitwerk, conform kleur- en materiaalstaat. Met uitzondering van het betonnen plafond van de meterkast.
- De wanden van de appartementen op de bovenste verdieping worden sausklaar afgewerkt, behoudens de betegelde ruimten, de meterkast en technische ruimte. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.
- Sausklaar wil zeggen dat de wanden voldoende vlak en glad zijn dat ze geschikt zijn om te sauzen. Voor afwerkingen adviseren wij u van tevoren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking.
- Aangezien het een nieuwbouw woning betreft, kunnen er krimp- en/of droog-scheuren ontstaan in het stukadoorswerk.

TEGELWERK

- Badkamer en toiletruimte voorzien van keramisch tegelwerk.
- Wandtegelwerk toilet in afmeting 300x900 mm, liggend verwerkt tot plafond, conform kleur en materiaalstaat
- Wandtegelwerk badkamer in afmeting 300x900 mm, liggend verwerkt tot plafond, conform kleur en materiaalstaat
- Vloertegels badkamer en toilet in afmeting 600x600 mm. Douchehoek in afmeting 300x300 mm conform kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk verdiept, onder afschot aangebracht en een kunststeen dorpel aangebracht i.v.m. afschot richting draingoot.
- Vloer- en wandtegels niet strokend verwerkt.
- Waar nodig worden tegelhoekprofielen toegepast.

- Siliconenkit in alle inwendige hoeken van tegelwerk en aansluiting bij plafond.

DEKVLOER

- De vloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een afwerkvloer circa 70 mm van zandcement op isolatie, met uitzondering van de vloeren in de douchehoek, meterkast en technische ruimte.
- De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van appartementen, conform NEN2747-01: vlakheidsklasse 4.

METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

- Huisnummers(bordjes) worden uitgevoerd als kunststof bordjes met cijfers, conform kleur- en materiaalstaat.
- Beltableaus en postkasten conform kleur- en materiaalstaat.

AFBOUWTIMMERWERK

- Ter plaatse van trapgaten in de algemene ruimten wordt de kopse kant van de vloer afgetimmerd met beplating.
- De verlaagde plafonds in de appartementen worden afgewerkt met gipsplaat en aftimmerlatten.

SCHILDERWERK

- De hardhouten binnendeurkozijnen met binnendeuren worden fabrieksmatig gegrond en worden afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De trapgatbetimmeringen worden afgelakt, conform kleur- en materiaalstaat.
- De verticale houten geveldelen worden voorzien van een voorvergrijzer.

KEUKEN

- In de v.o.n.-prijs van het appartement is een waardecheque opgenomen ter grootte van € 9.000,- (incl. BTW) voor de keuken.
- Deze waardecheque wordt op naam van koper geregistreerd bij showroom BMN Home. De waardecheque kan uitsluitend worden besteed voor de aankoop van een complete keuken (inclusief

montage) bij BMN Home. Indien u geen gebruik maakt van de mogelijkheid om bij BMN Home een keuken aan te schaffen, zal een restitutie plaatsvinden via de meer- en minderwerklijst van 75% van de oorspronkelijke waarde.

- Installaties worden afgedopt aangebracht op plintheoogte, op een standaard plaats die wordt weergegeven op de contracttekeningen.

DAKOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

- Dakoverstek bij bovenste dakrand uitgevoerd in zink met roeven conform kleur- en materiaalstaat. Hier komt geen dakgoot aan.
- De hemelwaterafvoeren op het gevelmetselwerk zijn van gepatineerd zink conform kleur- en materiaalstaat.

BINNENRIOLERING

- De binnenriolering wordt uitgevoerd in Wavin PP, of gelijkwaardig.
- Rioolontluchting door dakvloer wordt aangesloten op dakdoorvoer.
- De volgende aansluitingen zijn in uw woning voorzien:
 - closet en fontein in toilet
 - closet, wastafel en douche in badkamer. Sommige badkamers zijn ook voorzien van een bad.
 - aansluiting ten behoeve van keuken aansluiting ten behoeve van wasmachine (opbouw)
 - aansluiting warmtepomp in technische ruimte
- Sifons en muurbuizen van wastafel en fontein worden uitgevoerd in chroom.

WATERINSTALLATIES

- Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Koudwaterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:
 - keuken
 - fontein in toilet
 - toilet
 - toilet in badkamer

- wastafel in badkamer
- douche in badkamer
- boiler warmtepomp in technische ruimte
- wasmachinekraan
- Warmtapwaterleidingen aangelegd vanaf warmtepomp naar de volgende voorzieningen:
 - keuken
 - wastafel in badkamer
 - douche in badkamer
 - sommige badkamers zijn ook voorzien van een bad.

SANITAIR

- Badkamer en toiletruimte voorzien van sanitair, conform brochure showroom BMN Home.
- Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd.
- Wasmachine aansluiting
 - Wasmachine Beluchterkraan Chroom met keerklep
- Leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk kan hiervan worden afgeweken. Leidingwerk technische ruimte en keuken worden opbouwleidingen / zichtwerk.
- De mogelijkheid wordt u geboden om de sanitaire ruimte(n) casco op te leveren. Er zal dan gelimiteerd garantie worden verleend.

VERWARMINGSINSTALLATIE

- Warmtepomp per appartement met collectieve gesloten bodemwarmte-wisselaar en een boiler van 150, 200, 240 of 270 liter per appartement.
- Vloerverwarming als laag temperatuur in dekvloer.
- Verdeler voor lage temperatuurverwarming volgens contracttekening
- Temperatuurregeling middels kamerthermostaat in woonkamer en slaapkamers per vertrek.
- Elektrische handdoekradiator, Henrad Oceanus, in de badkamer.



- Bij een buitentemperatuur van -10° C en een windsnelheid van 5 m/s is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden:
 - Badkamer 22 °C.
 - Woonkamer en keuken 22 °C.
 - Slaapkamers 22 °C.
 - Interne verkeersruimten 18 °C.
 - Toiletruimte 18 °C.

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGS-INSTALLATIE

- WTW installatie met Mechanische ventilatie in elke ruimte
- Luchttoevoer vindt plaats via Toevoerpunten in het plafond aangegeven op de contracttekeningen
- Luchtafvoer vindt plaats via afzuigpunten in het plafond aangegeven op de contracttekeningen.
- Bediening in de woonkamer en hoofdslaapkamer middels een automatische CO2 bediening. In de badkamer een handmatige bediening.
- De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen. Het definitieve aantal afzuigpunten is mede afhankelijk van de gekozen meerwerkopties.

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

- De appartementen wordt aangesloten

- op het elektraleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Elektrische installatie aangelegd vanuit meterkast volgens gemodificeerde centraaldozensysteem, voorschriften (NEN 1010).
- Alle wandcontractdozen zijn geaard.
- De inbouw schakelaars en wandcontactdozen als inbouw van wit kunststof.
- Rookmelders aangesloten op het lichtnet en voorzien van (back-up) batterij.
- Beldrukker voordeur aangesloten op ERT- aansluiting met aparte toon van de videointercom.
- Meterkast voorzien van benodigde lichtgroepen, waaronder: 1 groep voor de vaatwasser, 1 groep voor elektrisch koken, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de droger, 1 aansluitpunt voor de afleverset van de WKO installatie, en 2 stuks aardlekschakelaars en 1 stuks hoofdschakelaar.
- De wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer.
- Ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op 1250 mm vanaf de vloer geplaatst.
- De schakelaars, eventueel in combinatie met wandcontactdoos worden op 1050 mm hoogte vanaf de vloer geplaatst.
- Voor het aantal wandcontactdozen, plafondlichtpunten en rookmelders

wordt verwezen naar de contracttekeningen.

PV-PANELEN (Nader te bepalen, optioneel)

- De appartementen hebben optioneel een PV-panelen systeem bestaande uit PV-panelen buiten op het dak en een omvormer in de technische ruimte (koperoptie)

TELECOMMUNICATIE

- De appartementen worden aangesloten met glasvezelkabel.
- De aansluitingen voor telefoon en centraal antennesysteem worden door uw leverancier pas in de meterkast afgemonteerd nadat u een aanvraag voor een telefoon en/of internetaansluiting heeft aangevraagd bij een aanbieder.
- Aanleg- en aansluitkosten vanaf in de meterkast zijn voor rekening van de koper.

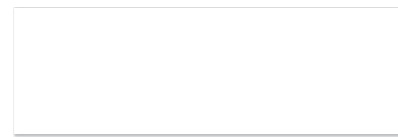
OPLEVERING

- De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.
- Het sanitair, tegelwerk en glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd.
- Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

TEGELS & SANITAIR

Voor u geselecteerd

WANDTEGELS



Procasa - wit
glans 30 x 90 cm - 267781

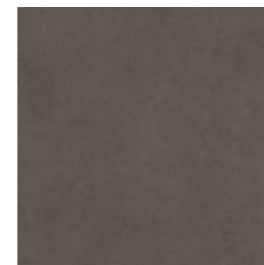
VLOERTEGELS



Elements - sand
60 x 60 cm - 557739



Elements - almond
60 x 60 cm - 557734



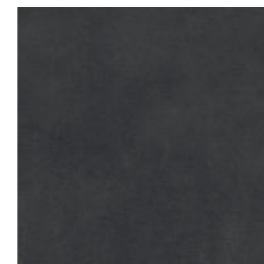
Elements - coffee
60 x 60 cm - 557735



Elements - grey
60 x 60 cm - 557738



Elements - basalt
60 x 60 cm - 557737



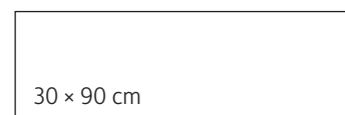
Elements - coal
60 x 60 cm - 557736

Toiletruimte

Wandtegels liggend verwerkt tot ± 150 cm

Badkamer

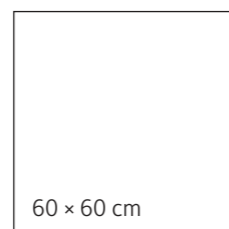
Wandtegels liggend verwerkt tot plafond



30 x 90 cm

Wandtegels

Technische specificaties
30 x 90 cm
Gerectificeerd (RTT)



60 x 60 cm

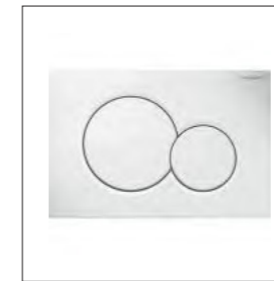
Vloertegels

Technische specificaties
60 x 60 cm
Gerectificeerd (RTT)
Stroefheid: R10/B

SANITAIR



Wandcloset
Villeroy & Boch Architectura



Bedieningspaneel
Geberit Sigma



Fontein
Villeroy & Boch Architectura



Fonteinkraan
Kludi



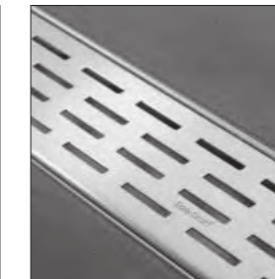
Wastafel
Villeroy & Boch Architectura



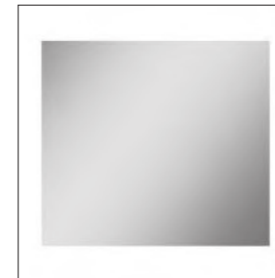
Wastafelkraan
Kludi



Douchecombinatie
Kludi



Douchegoot
Easydrain



Spiegel
60 x 60 cm



Badcombinatie
Villeroy & Boch Architectura



Badcombinatie
Kludi

PROCASA

VERKRIJGBAAR BIJ:



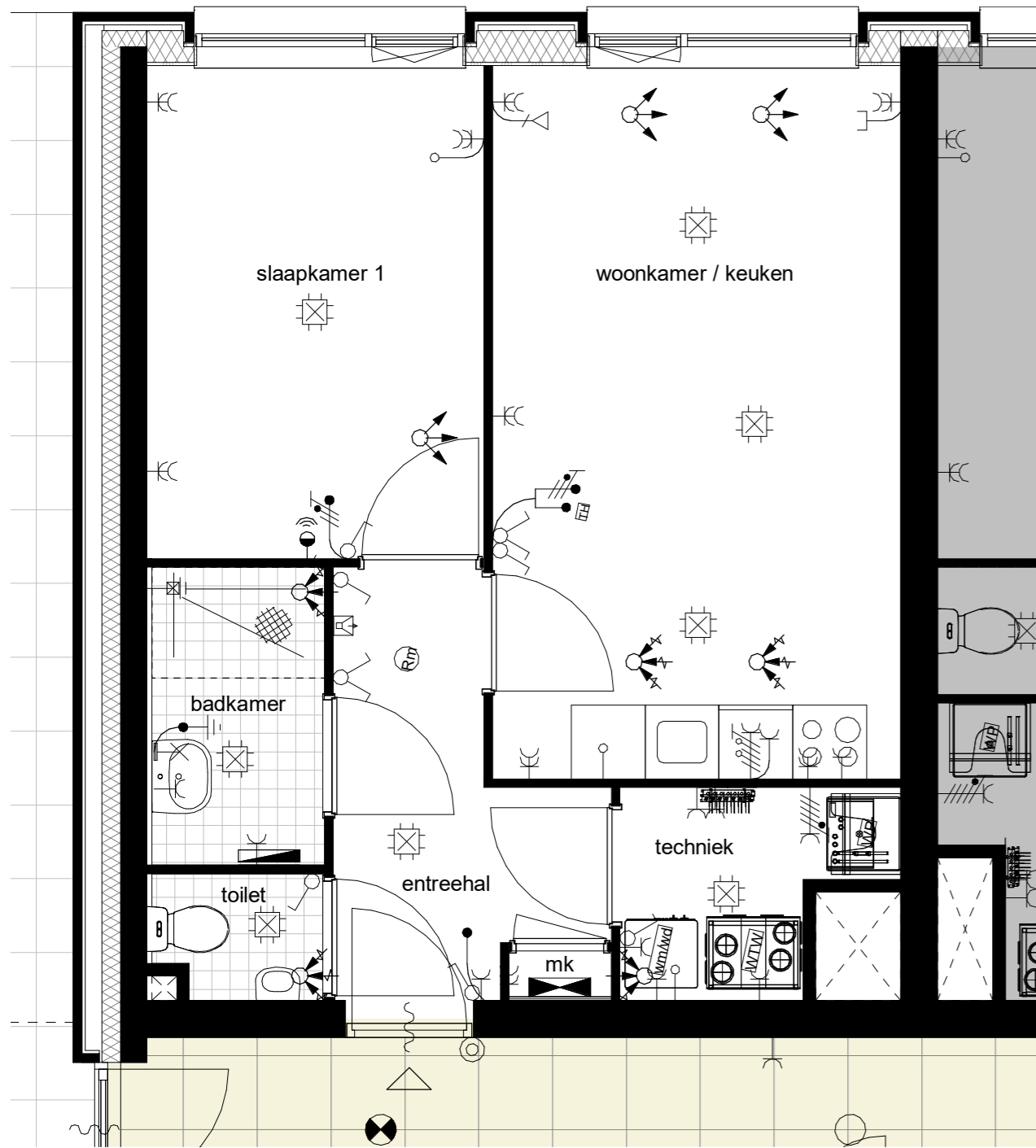
Ampèrebaan 1, Nieuwegein
030 608 71 11

Bijslage 2

Informatie over de woningen

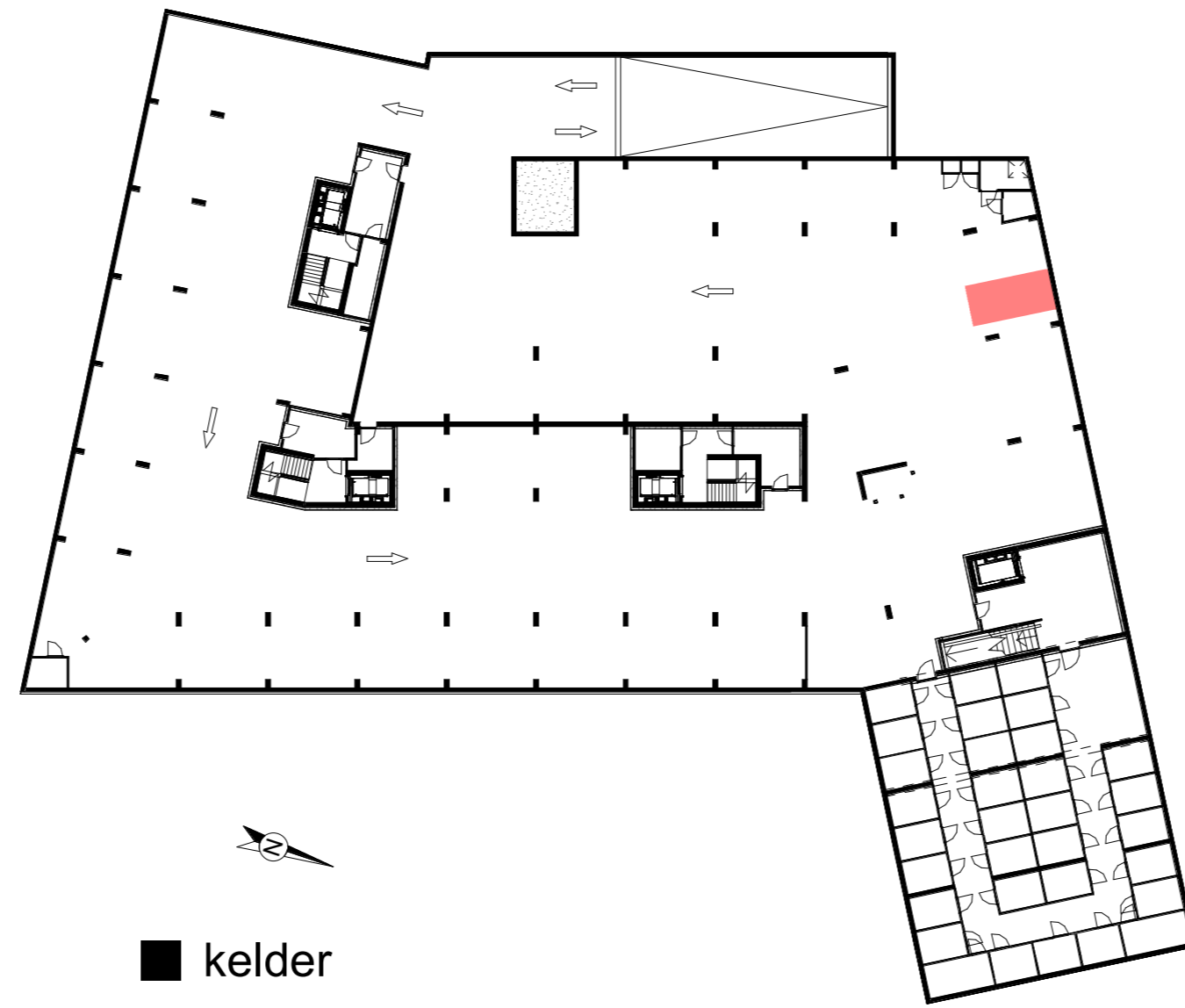
Verkoopprijzen

Bouw- nr	Adres	Huis- nr.	GO wonen (m ²)	GO berging (m ²)	GO totaal (m ²)	Markt- waarde	Korting (%)	Korting (€)	Uitgifte- prijs	Maand- bijdrage VvE
3	7 Augustus- plantsoen	9	45	8	53	€ 269.500	40%	€ 107.800	€ 161.700	€ 76,13
4	7 Augustus- plantsoen	7	48	8	56	€ 285.000	40%	€ 114.000	€ 171.000	€ 80,06
17	7 Augustus- plantsoen	23	45	8	53	€ 269.500	40%	€ 107.800	€ 161.700	€ 76,13
18	7 Augustus- plantsoen	21	48	8	56	€ 285.000	40%	€ 114.000	€ 171.000	€ 80,06
19	7 Augustus- plantsoen	19	48	8	56	€ 285.000	40%	€ 114.000	€ 171.000	€ 80,06
30	7 Augustus- plantsoen	41	45	8	53	€ 267.000	40%	€ 106.800	€ 160.200	€ 76,13
31	7 Augustus- plantsoen	39	45	8	53	€ 268.000	40%	€ 107.200	€ 160.800	€ 76,13
32	7 Augustus- plantsoen	37	47	8	55	€ 279.500	40%	€ 111.800	€ 167.700	€ 77,44
33	7 Augustus- plantsoen	35	48	8	56	€ 285.000	40%	€ 114.000	€ 171.000	€ 80,06
34	7 Augustus- plantsoen	33	48	8	56	€ 285.000	40%	€ 114.000	€ 171.000	€ 80,06



plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



begane grond

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verbijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
2872 ZP Schoonhoven
+31 348 761 608
info@draw4u.nl
www.draw4u.nl

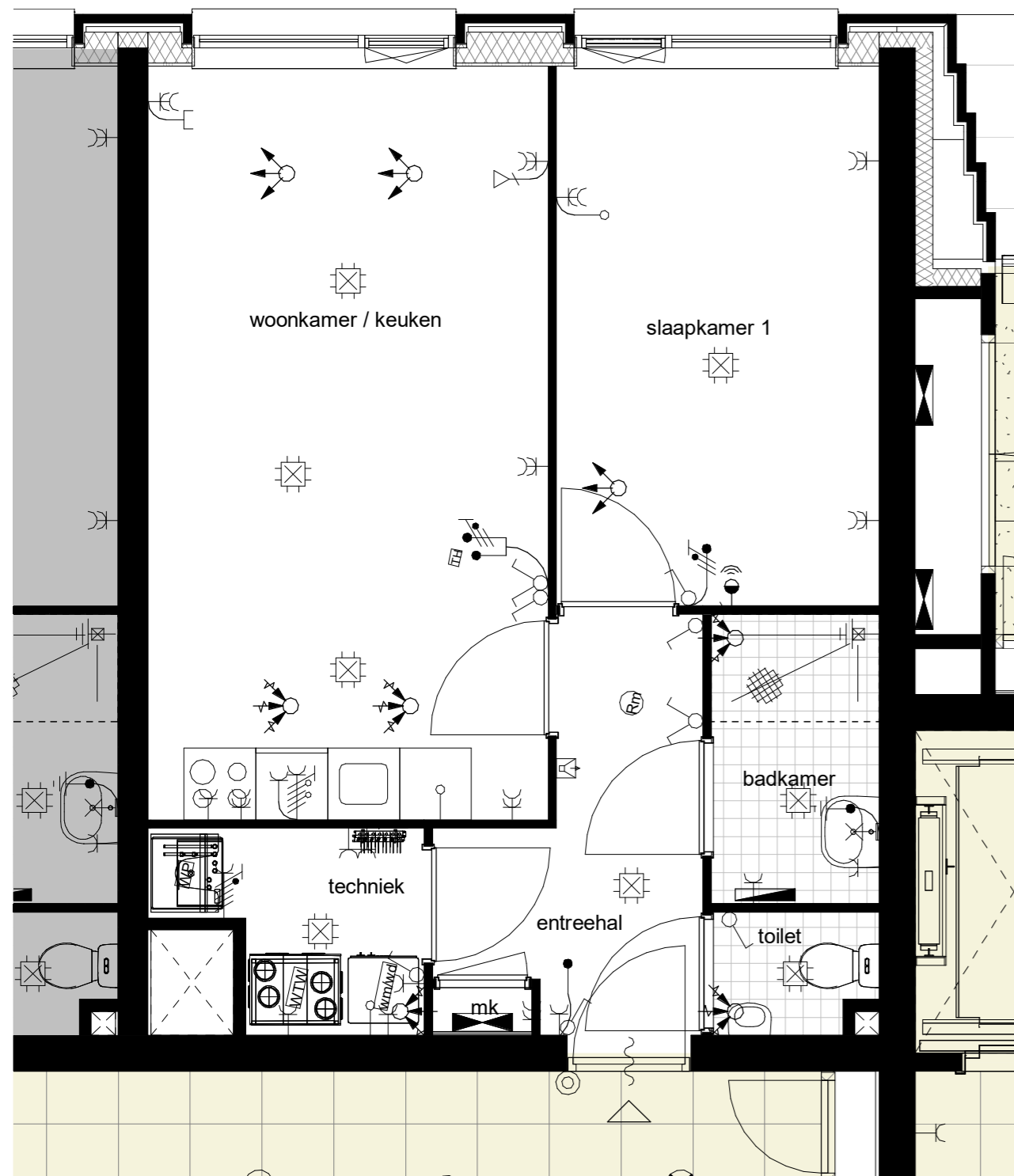
Van Baaren
Aannemers

projectnaam:
Oranje Bolwerck
opdrachtgever:
GZ Vastgoed BV
Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater
architect:
Jillis Kinkel
Hogendoord 22, 3513 GX Utrecht
onderwerp:
contract
bouwnummer 03(G)

datum: 14-04-2022
projectnr. int.: 202110
projectnr. ext.: -
schaal: -
getekend: D4U
formaat: A2
filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt
tekeningnummer: **revisie:**

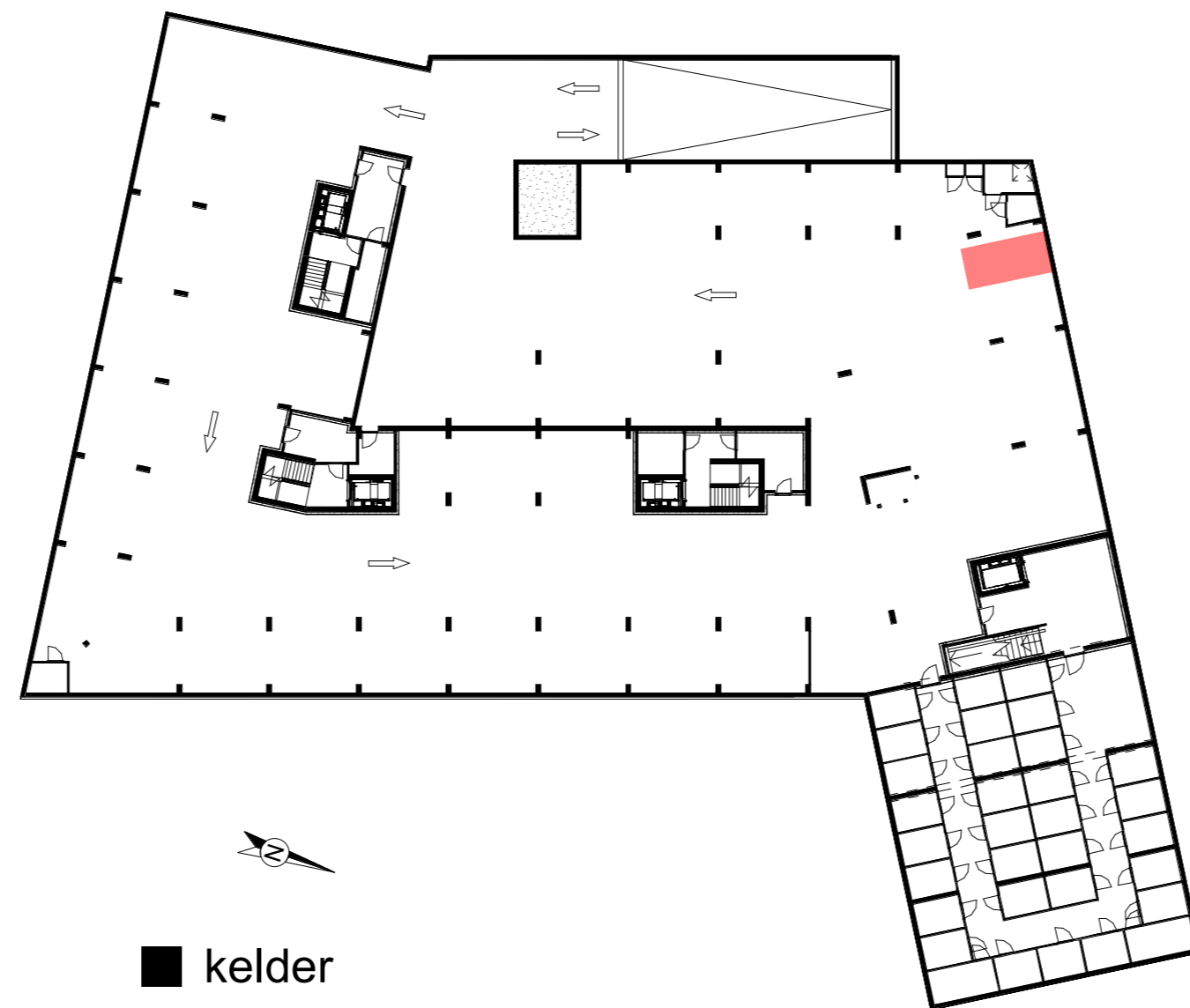
Bouwnummer 03

BWNR-03



plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



begane grond

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

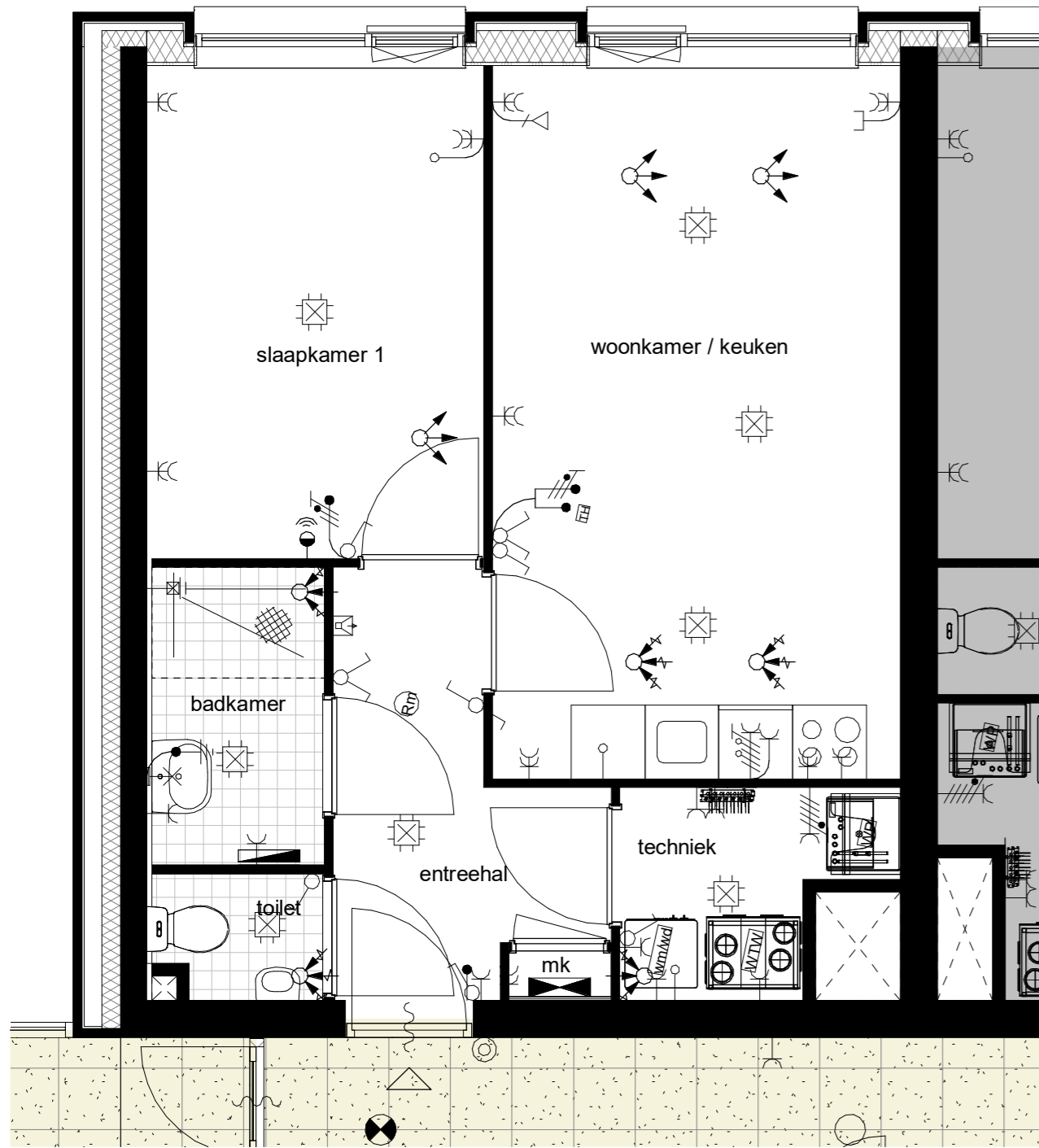
Van Baaren
 Aannemers

projectnaam:
 Oranje Bolwerck
 opdrachtgever:
 GZ Vastgoed BV
 Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater
 architect:
 Jiljis Kinkel
 Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht
 onderwerp:
 contract
 bouwnummer 04(G)

datum: 14-04-2022
 projectnr. int.: 202110
 projectnr. ext.: -
 schaal: -
 getekend: D4U
 formaat: A2
 filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt
 tekeningnummer: revisie:

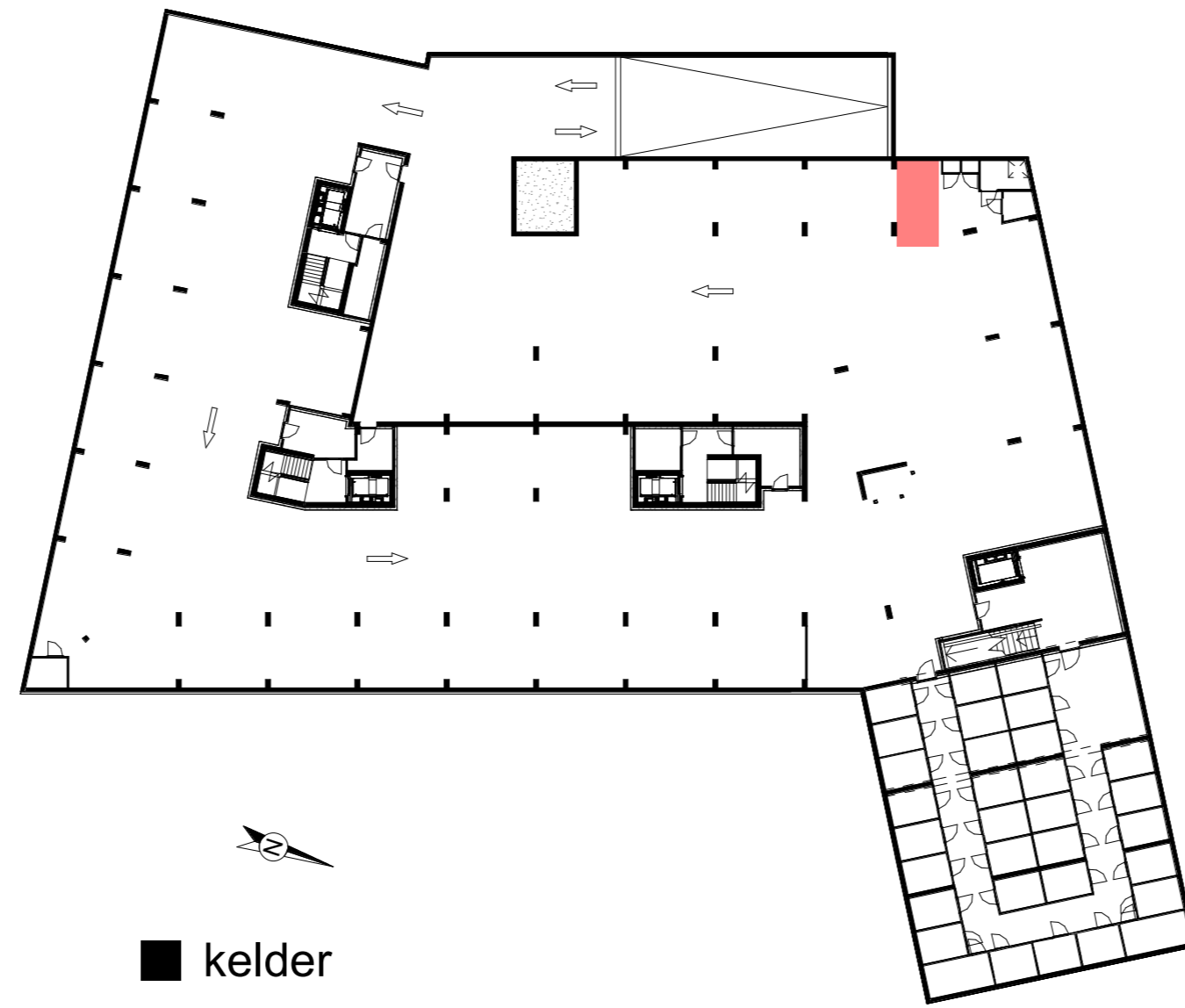
Bouwnummer 04

BWNR-04

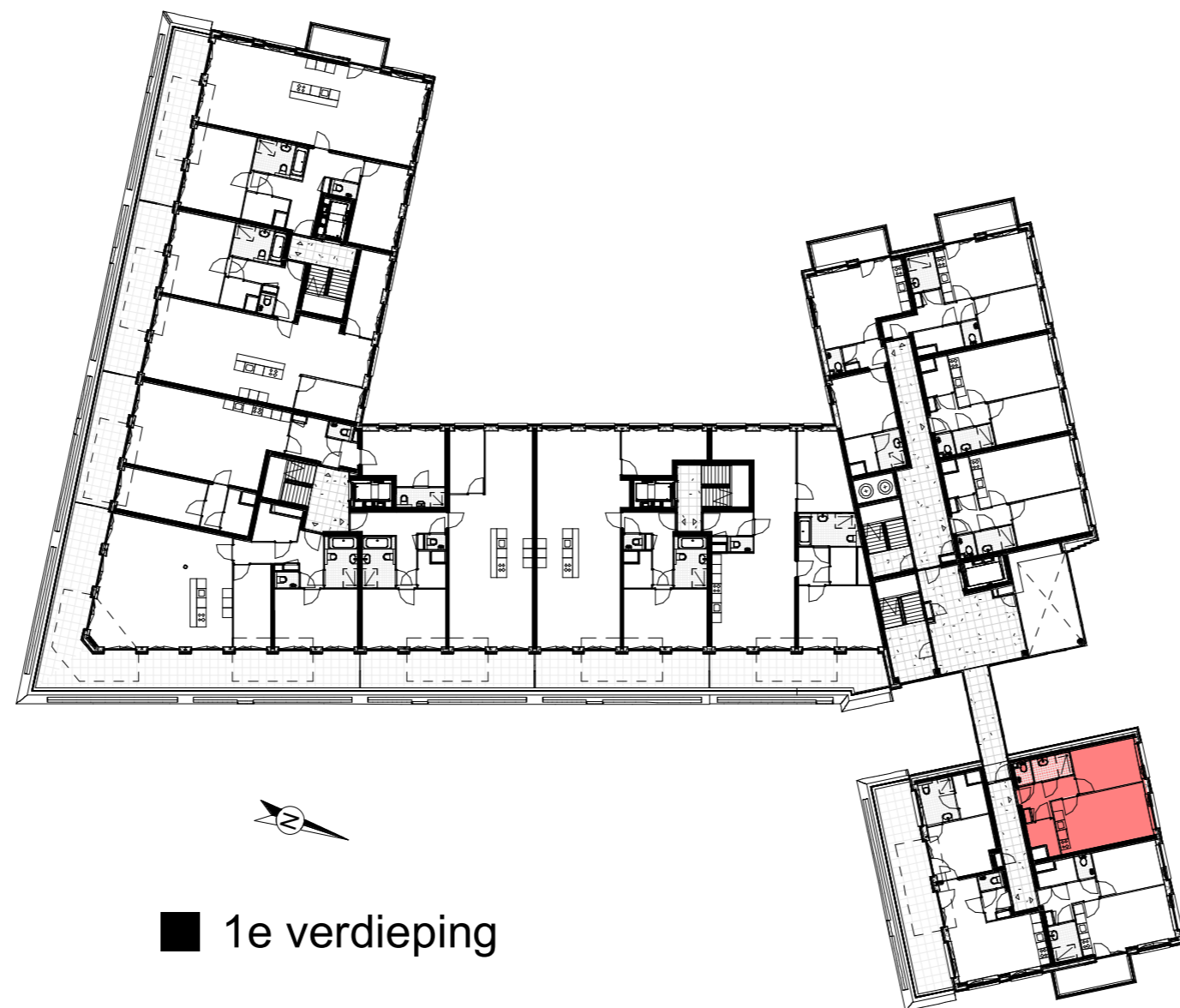


plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



1e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verbijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

Van Baaren
 Aannemers

projectnaam:
 Oranje Bolwerck

opdrachtgever:
 GZ Vastgoed BV
 Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater

architect:
 Jiljis Kinkel
 Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht

onderwerp:
 contract
 bouwnummer 17(G)

datum: 14-04-2022

projectnr. int.: 202110

projectnr. ext.: -

schaal: -

getekend: D4U

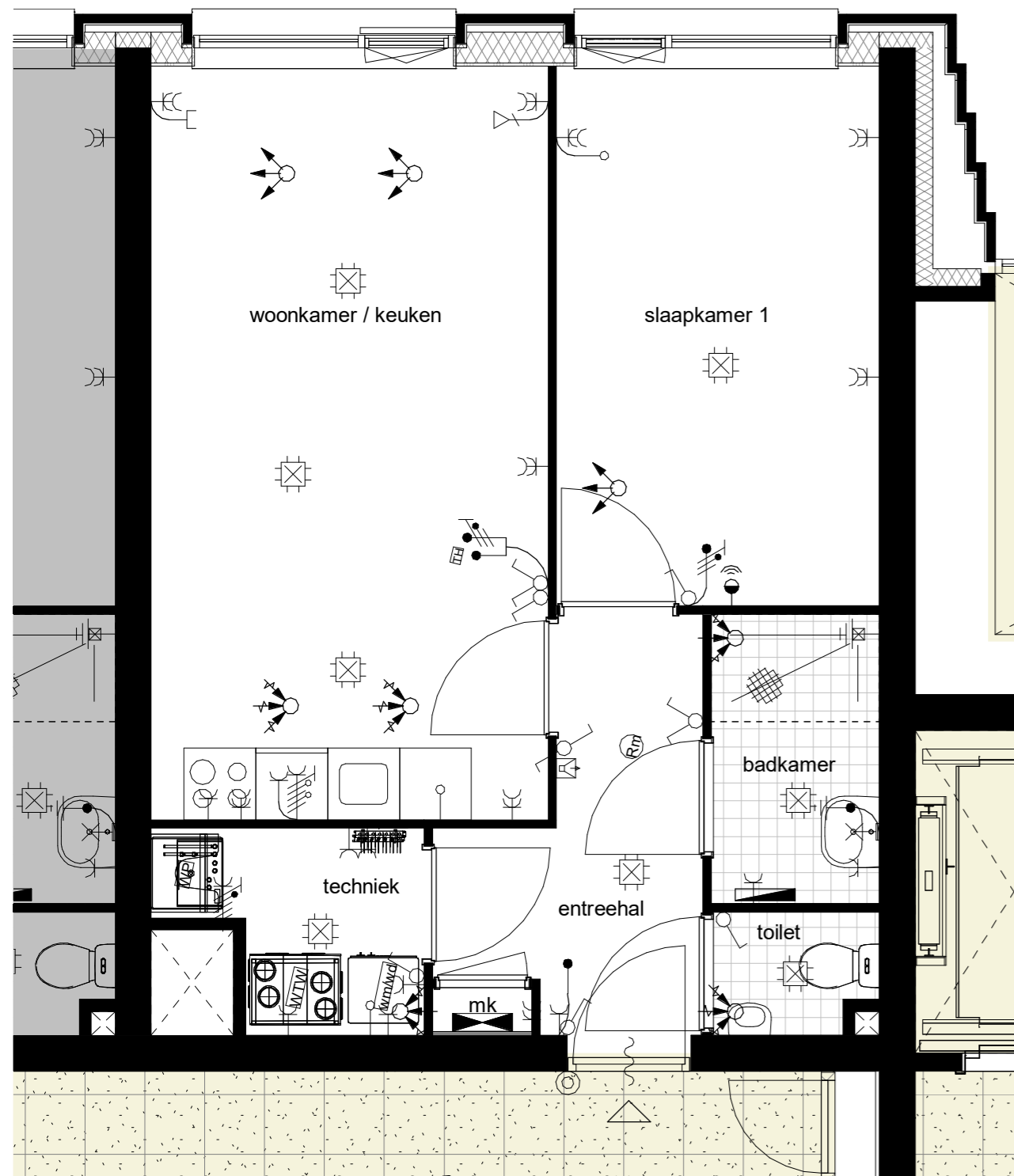
formaat: A2

filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt

tekeningnummer: **revisie:**

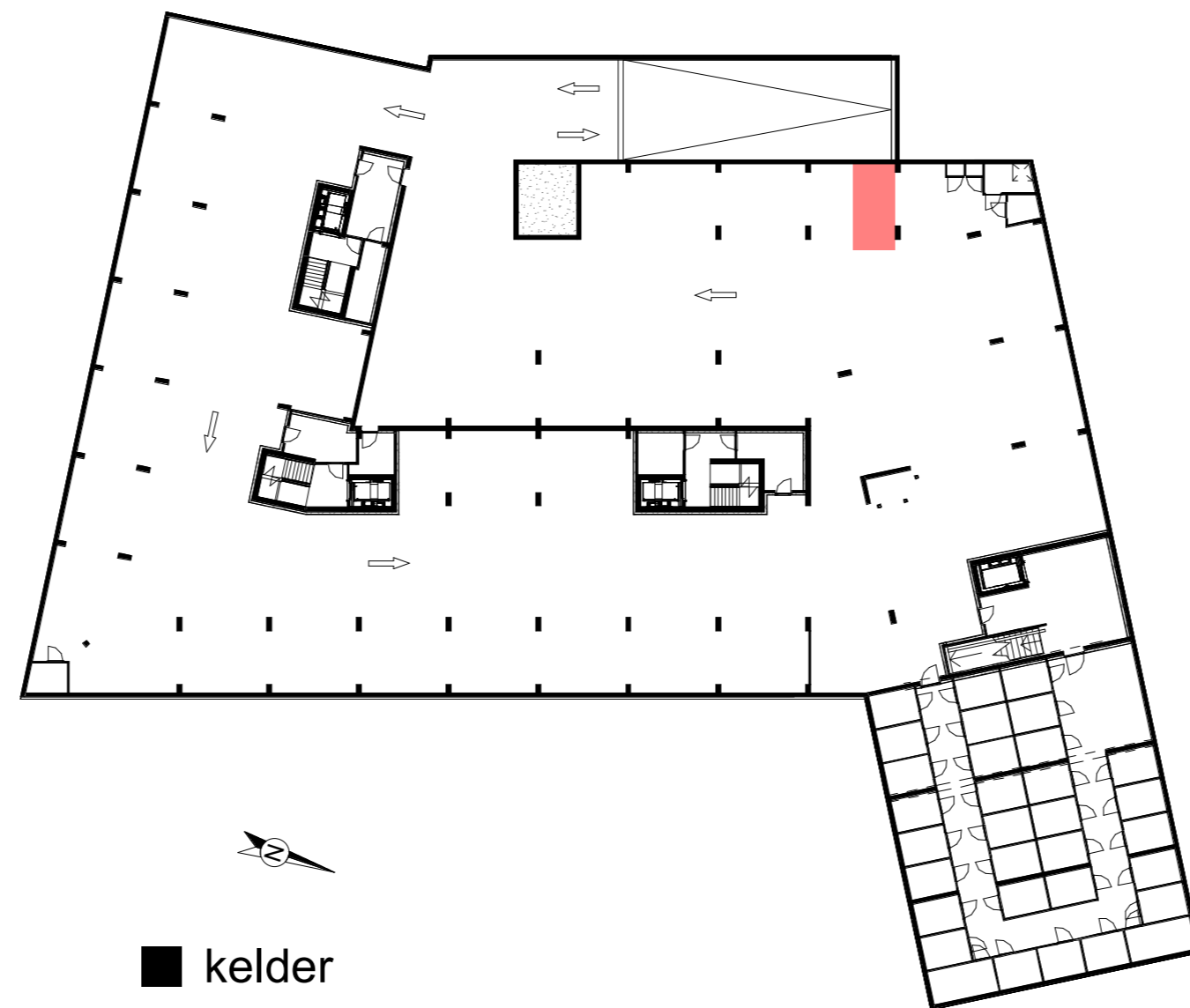
Bouwnummer 17

BWNR-17



plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



1e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

- mk meterkast
- wm / wd wasmachine / wasdroger
- wp warmtepomp
- wtw warmterugwinning
- ventilatie inblaaspunten
- ventilatie uitblaaspunten
- hwa (hemelwaterafvoer)
- zelfsluitende deur
- stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
- badkamer radiator
- afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

- | | | |
|---|---|---|
| aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2 | aansluitpunt niet bedraad naar meterkast | schakelaar, kruis- |
| wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook | aarding | schakelaar, serie- |
| wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP | aardmat | wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact |
| aansluitpunt licht | centraal aardpunt | wandcontactdoos, waterdicht |
| aansluitpunt licht, wand- | drukknop | wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal |
| centraaldoos met lichtpunt | intercom | wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact |
| amateur / spot | thermostaatleiding, bedraad | wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact |
| amateur aan de wand | draadloze verbinding thermostaat | wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact |
| amateur met noodverlichting | verdeelinrichting / meterkast / groepenkast | |
| rookmelder | schakelaar, 1-polig | |
| aansluitpunt data 1-voudig | schakelaar, wissel- | |

de wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



Bouwnummer 18

DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

Van Baaren
 Aannemers

projectnaam:
Oranje Bolwerck

opdrachtgever:
GZ Vastgoed BV
Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater

architect:
Jillis Kinkel
Hogendoord 22, 3513 GX Utrecht

onderwerp:
contract
bouwnummer 18(G)

datum: 14-04-2022

projectnr. int.: 202110

projectnr. ext.: -

schaal: -

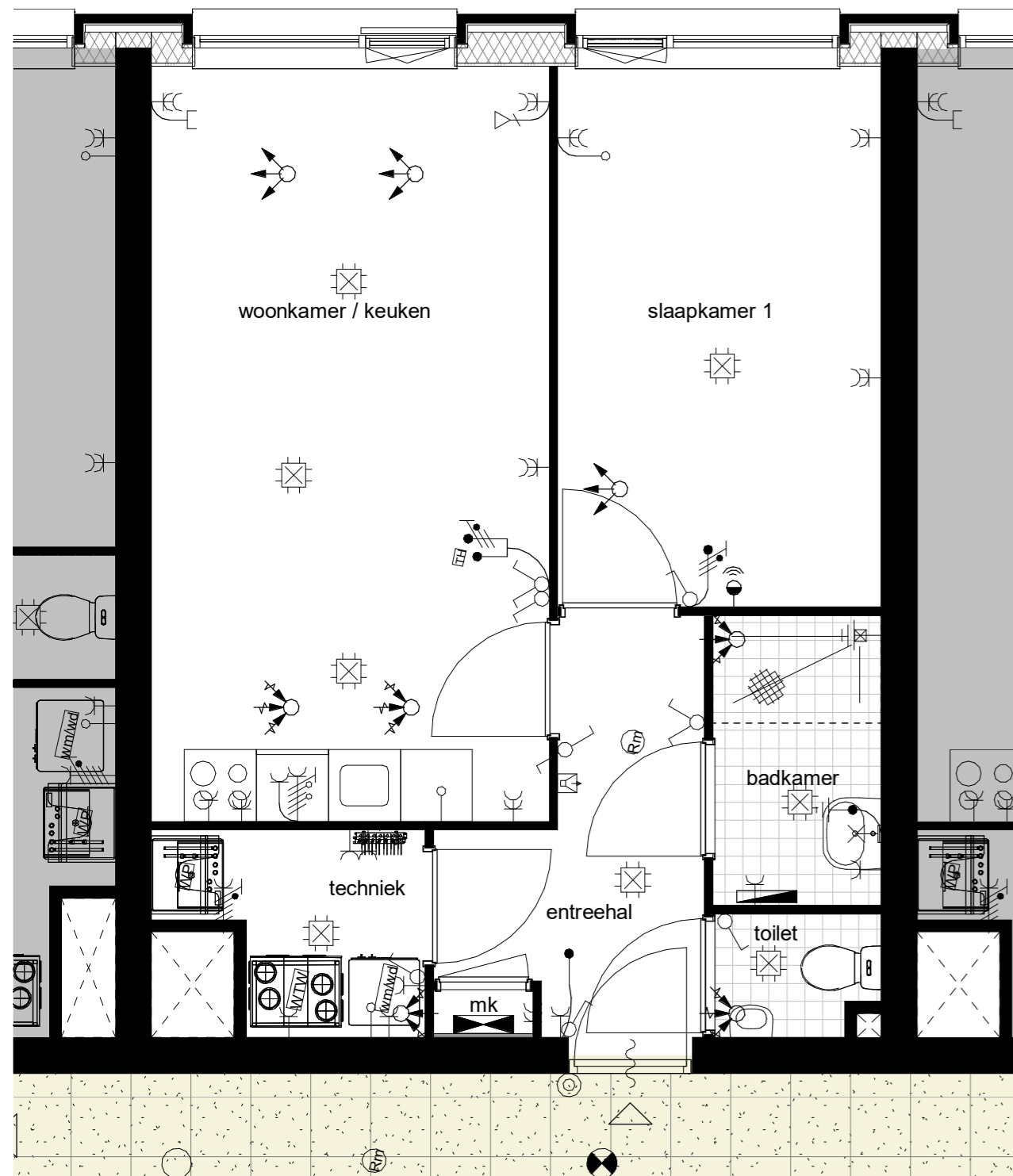
getekend: D4U

formaat: A2

filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt

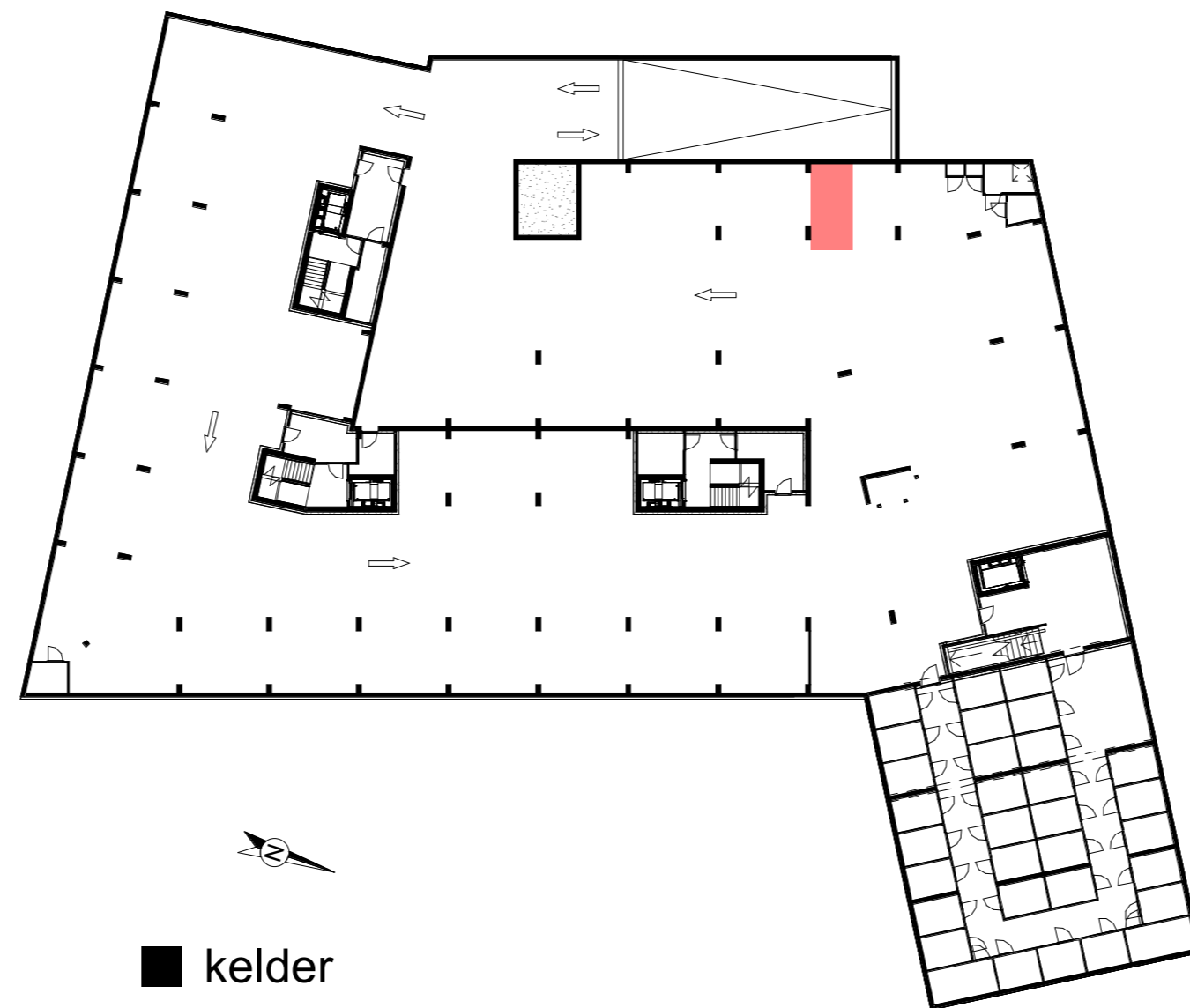
tekeningnummer: **revisie:**

BWNR-18



plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



1e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

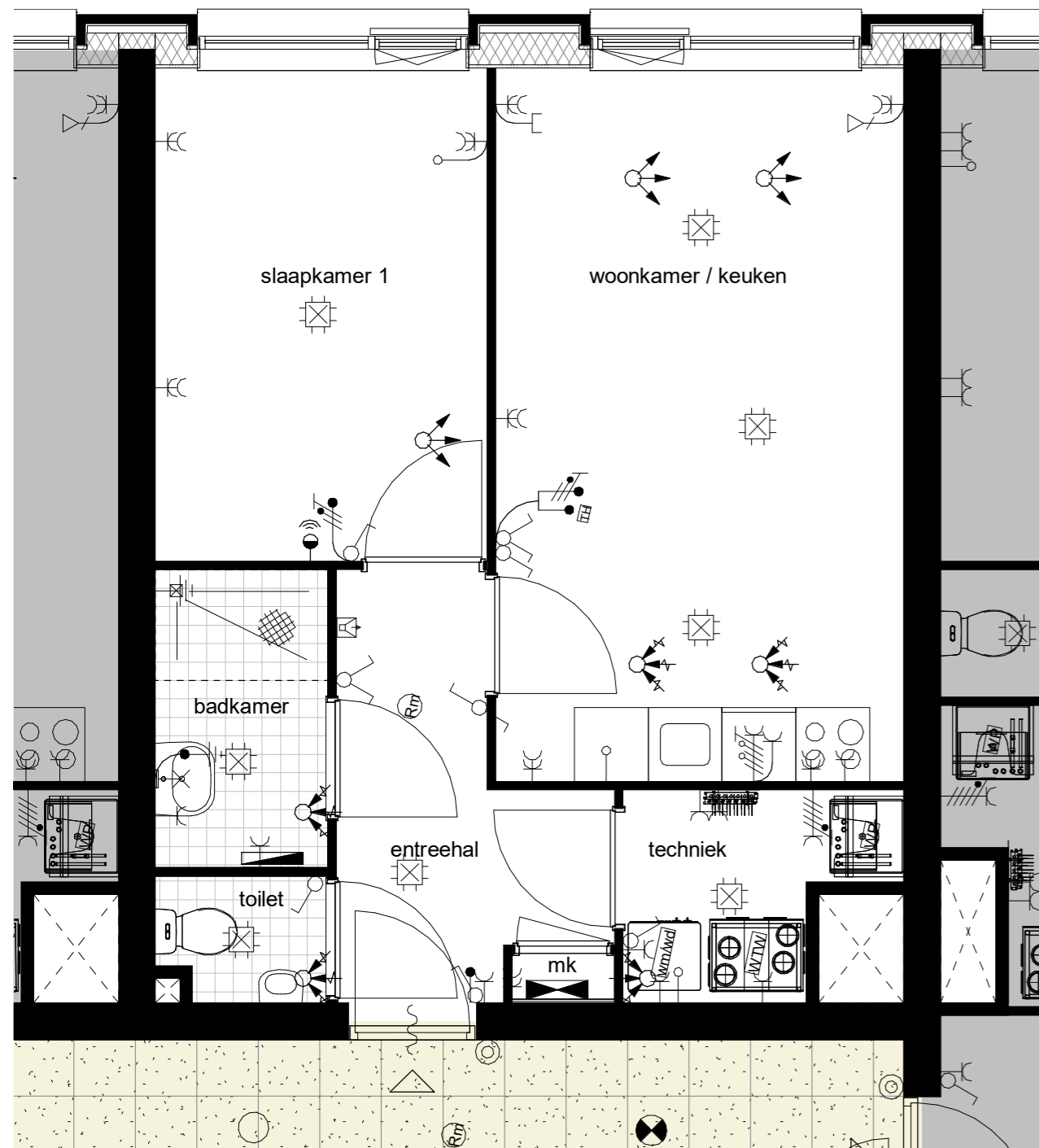
Van Baaren
 Aannemers

projectnaam:
 Oranje Bolwerck
 opdrachtgever:
 GZ Vastgoed BV
 Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater
 architect:
 Jiljis Kinkel
 Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht
 onderwerp:
 contract
 bouwnummer 19(G)

datum: 14-04-2022
 projectnr. int.: 202110
 projectnr. ext.: -
 schaal: -
 getekend: D4U
 formaat: A2
 filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt
 tekeningnummer: revisie:

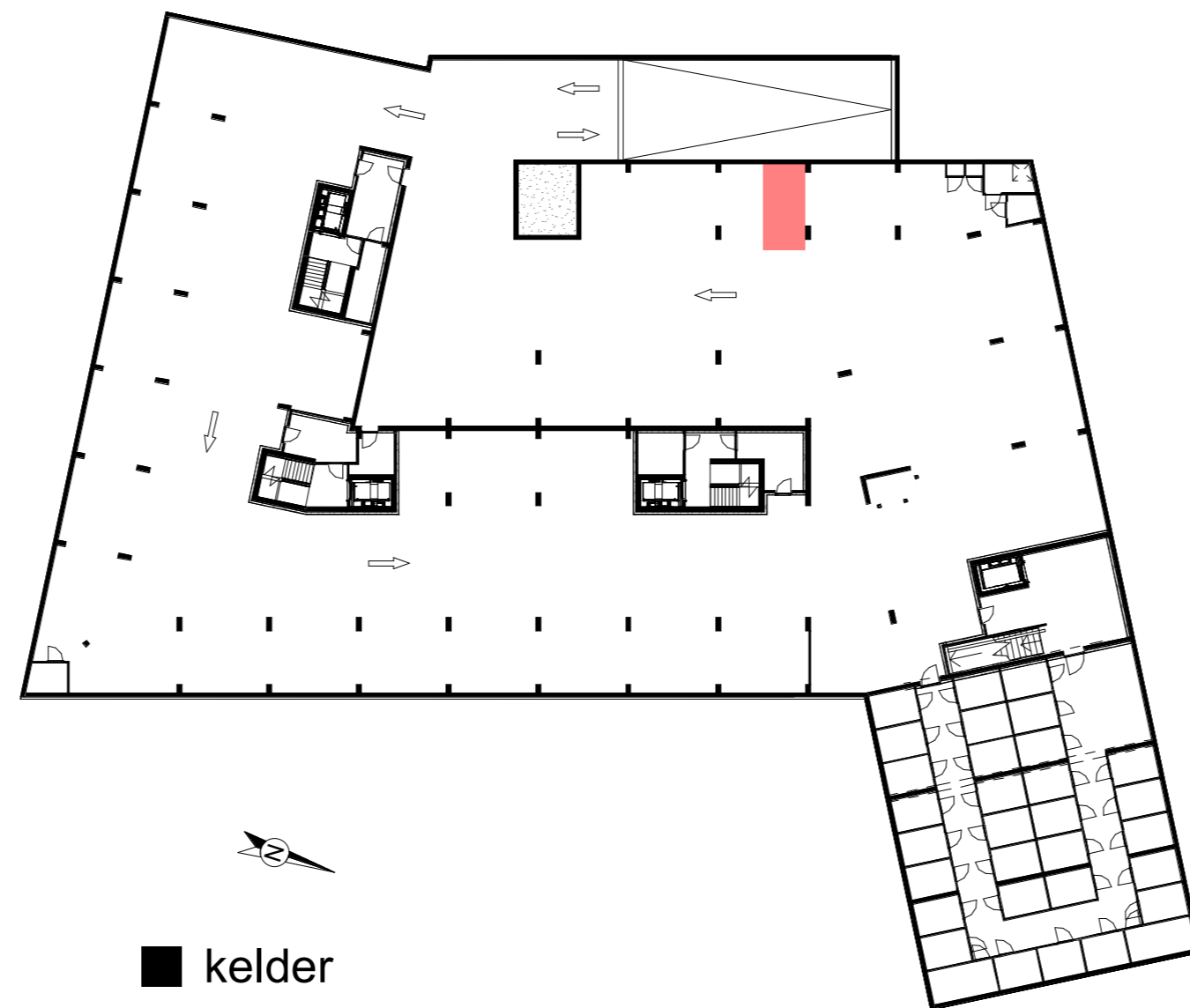
Bouwnummer 19

BWNR-19

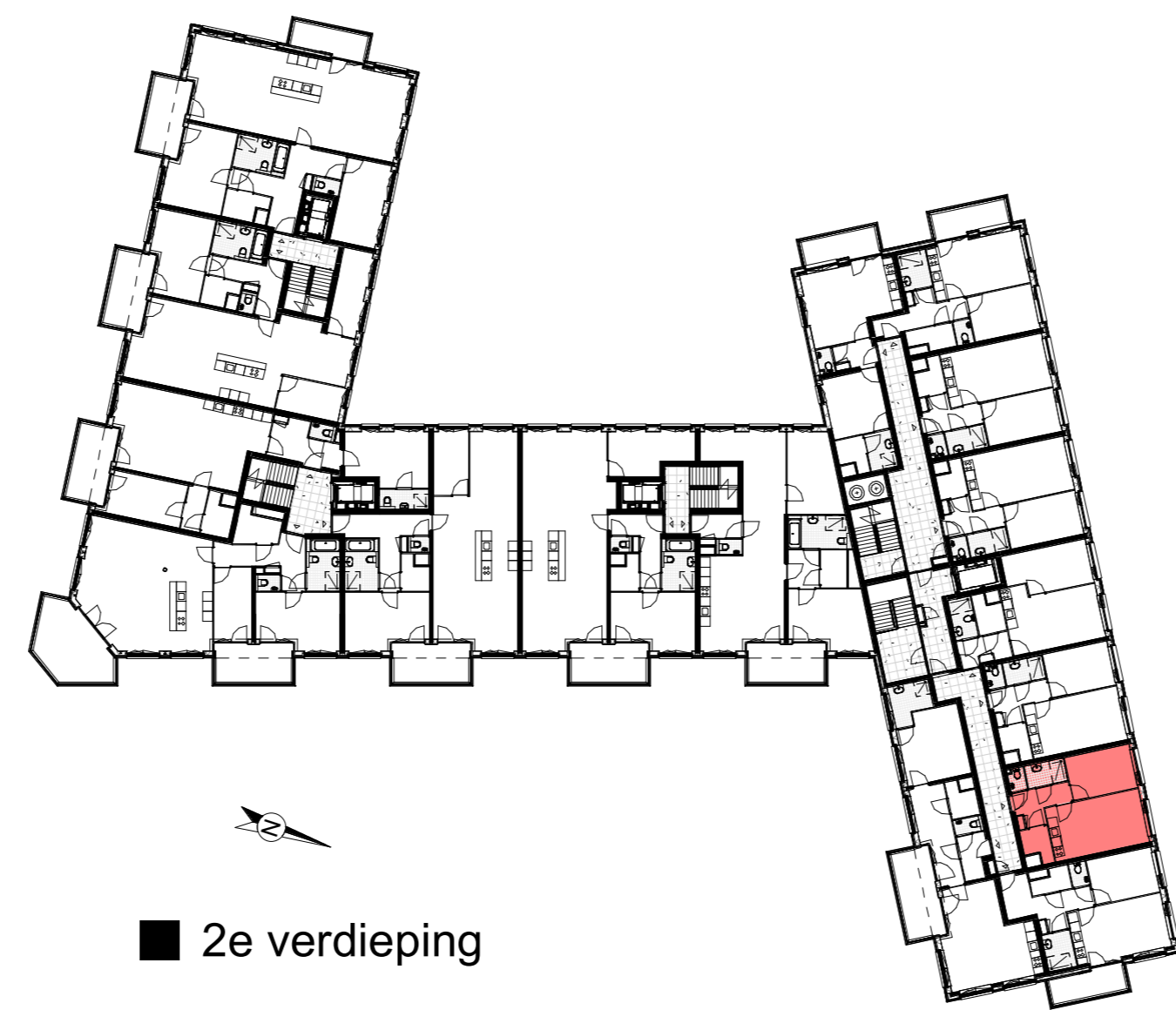


plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



2e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepinghoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verbijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

Van Baaren
 Aannemers

projectnaam:
 Oranje Bolwerck

opdrachtgever:
 GZ Vastgoed BV
 Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater

architect:
 Jiljis Kinkel
 Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht

onderwerp:
 contract
 bouwnummer 30(G)

datum: 14-04-2022

projectnr. int.: 202110

projectnr. ext.: -

schaal: -

getekend: D4U

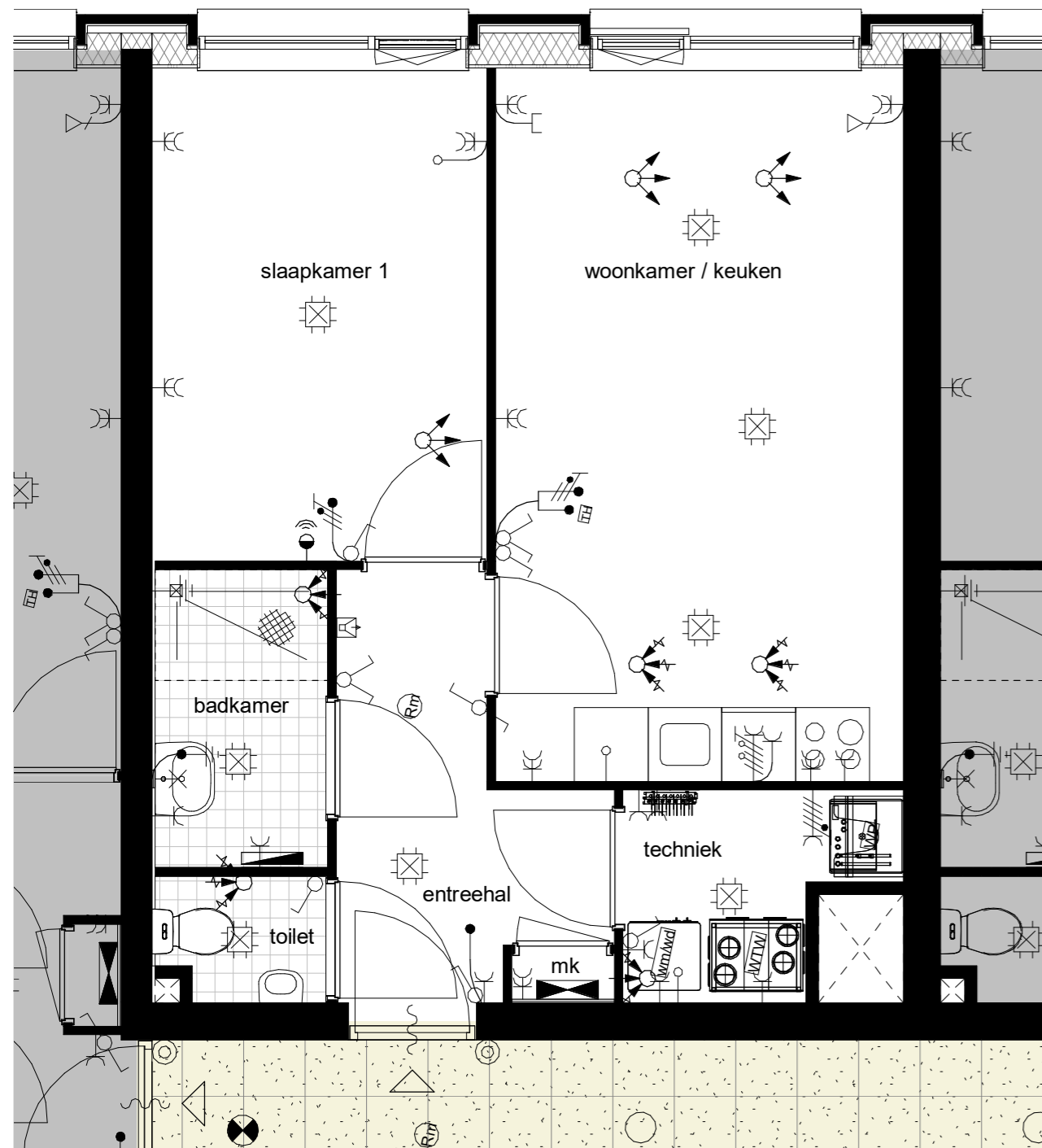
formaat: A2

filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt

tekeningnummer: **revisie:**

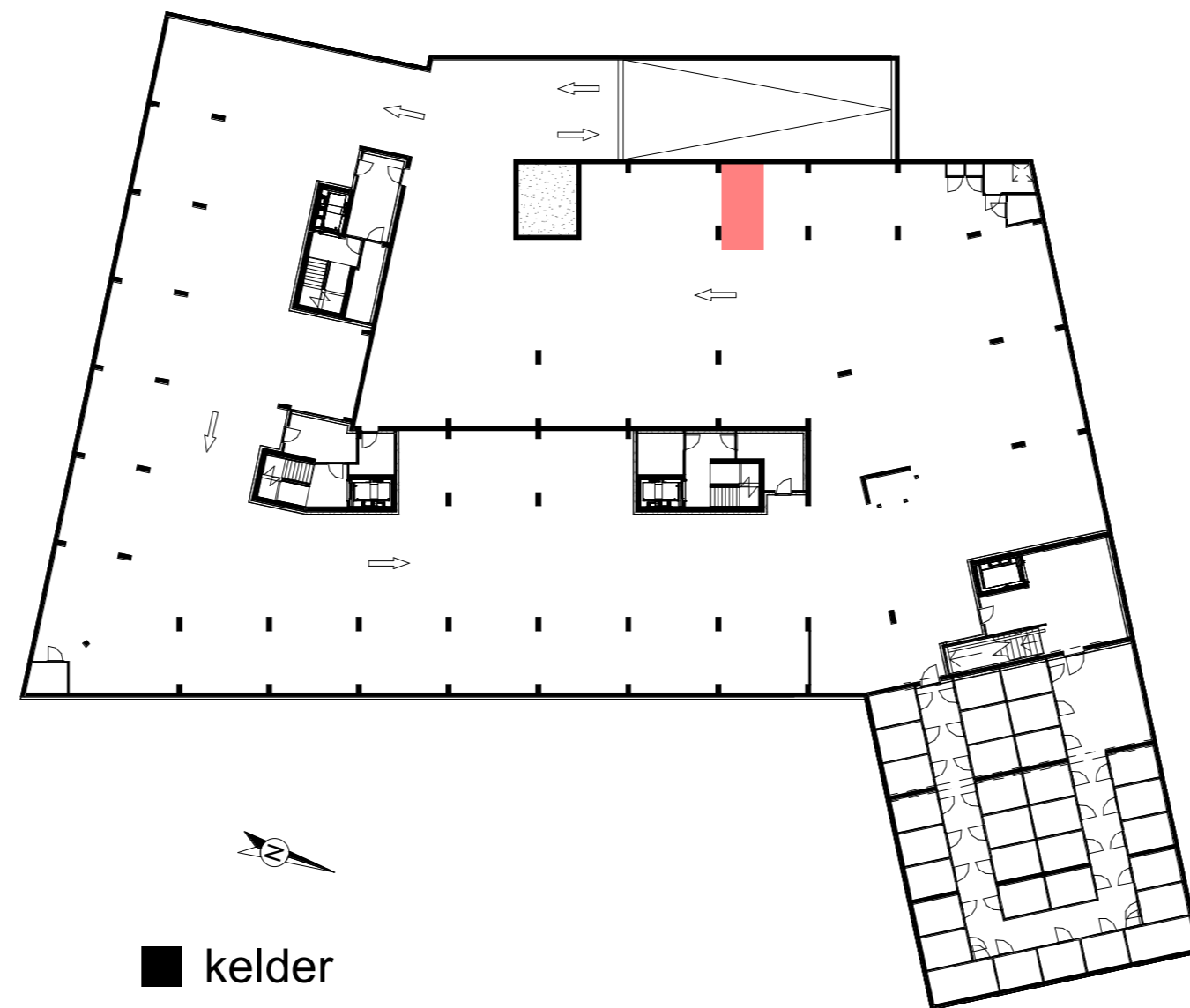
Bouwnummer 30

BWNR-30

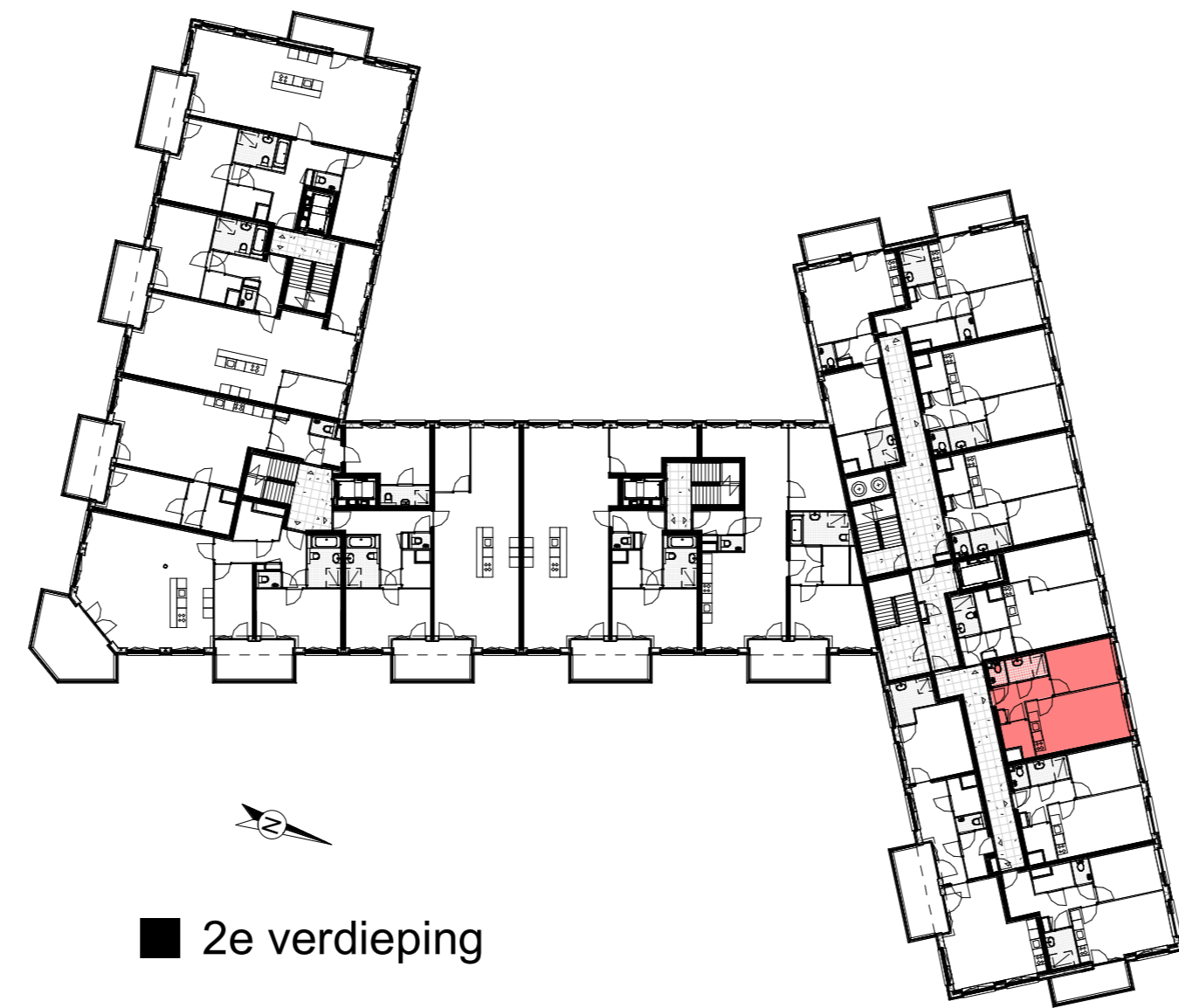


plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



2e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verbijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
2872 ZP Schoonhoven
+31 348 761 608
info@draw4u.nl
www.draw4u.nl

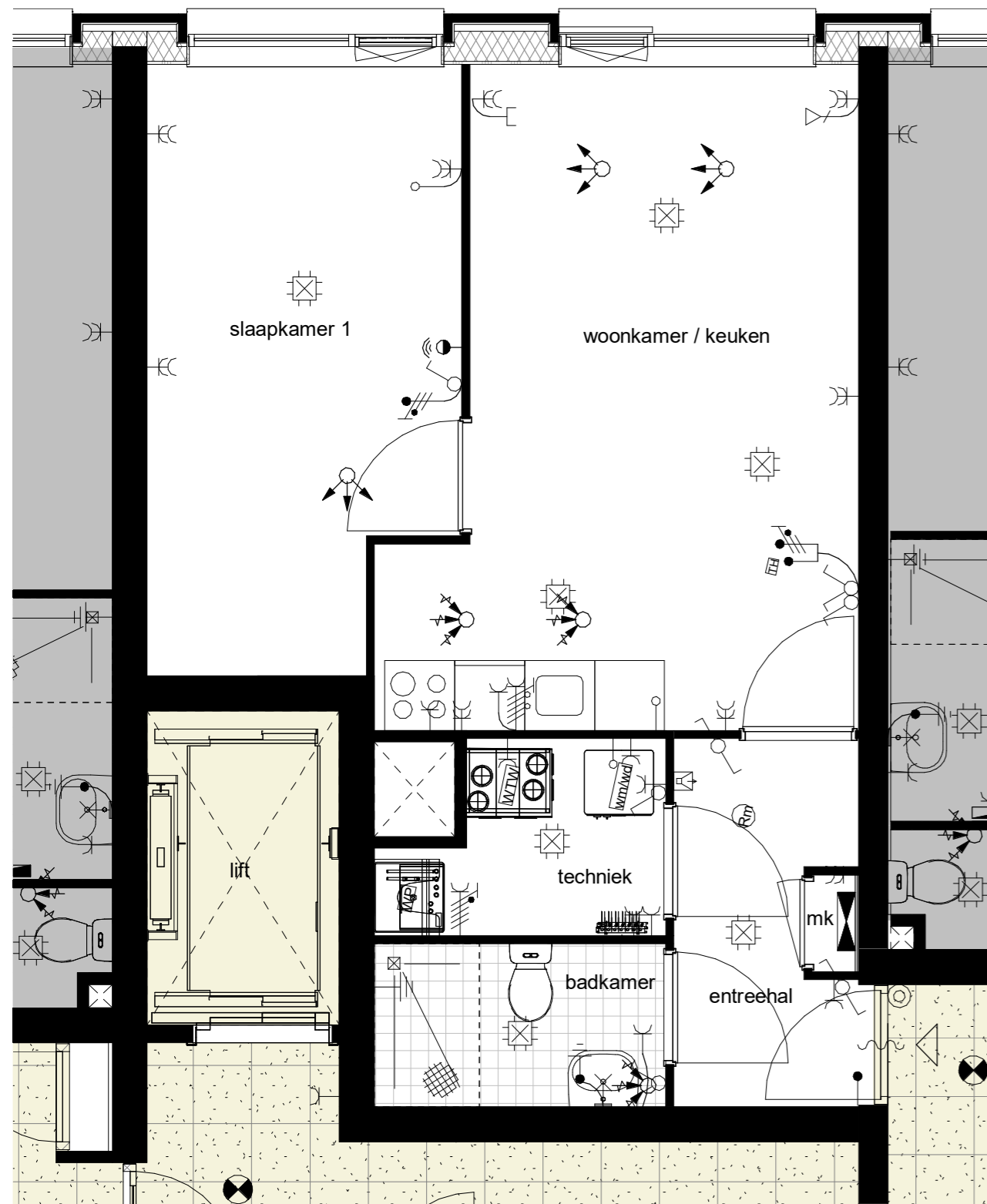
Van Baaren
Aannemers

projectnaam: Oranje Bolwerck
opdrachtgever: GZ Vastgoed BV, Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater
architect: Jiljis Kinkel, Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht
onderwerp: contract bouwnummer 31(G)

datum: 14-04-2022
projectnr. int.: 202110
projectnr. ext.: -
schaal: -
getekend: D4U
formaat: A2
filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt
tekeningnummer: revisie:

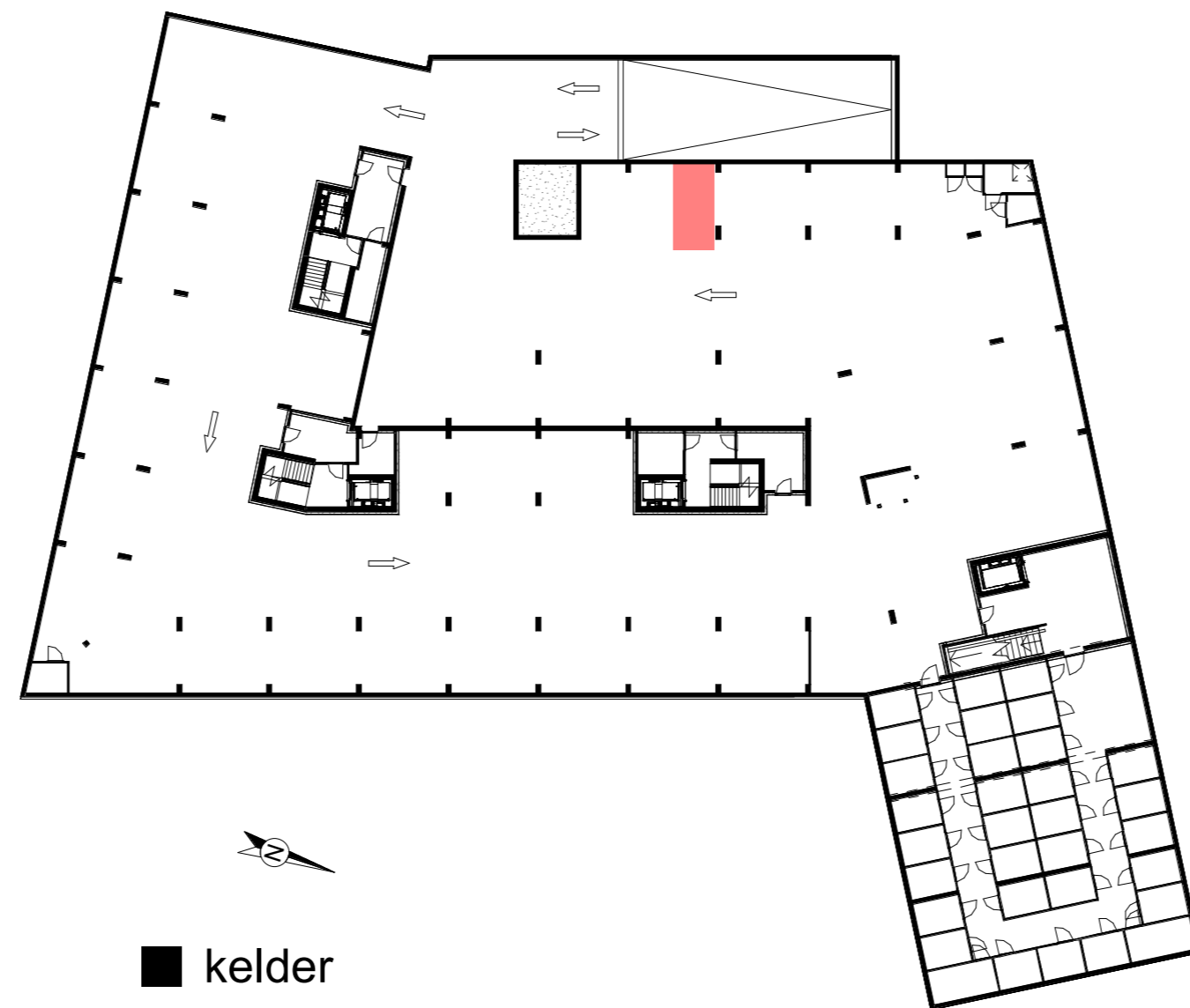
Bouwnummer 31

BWNR-31

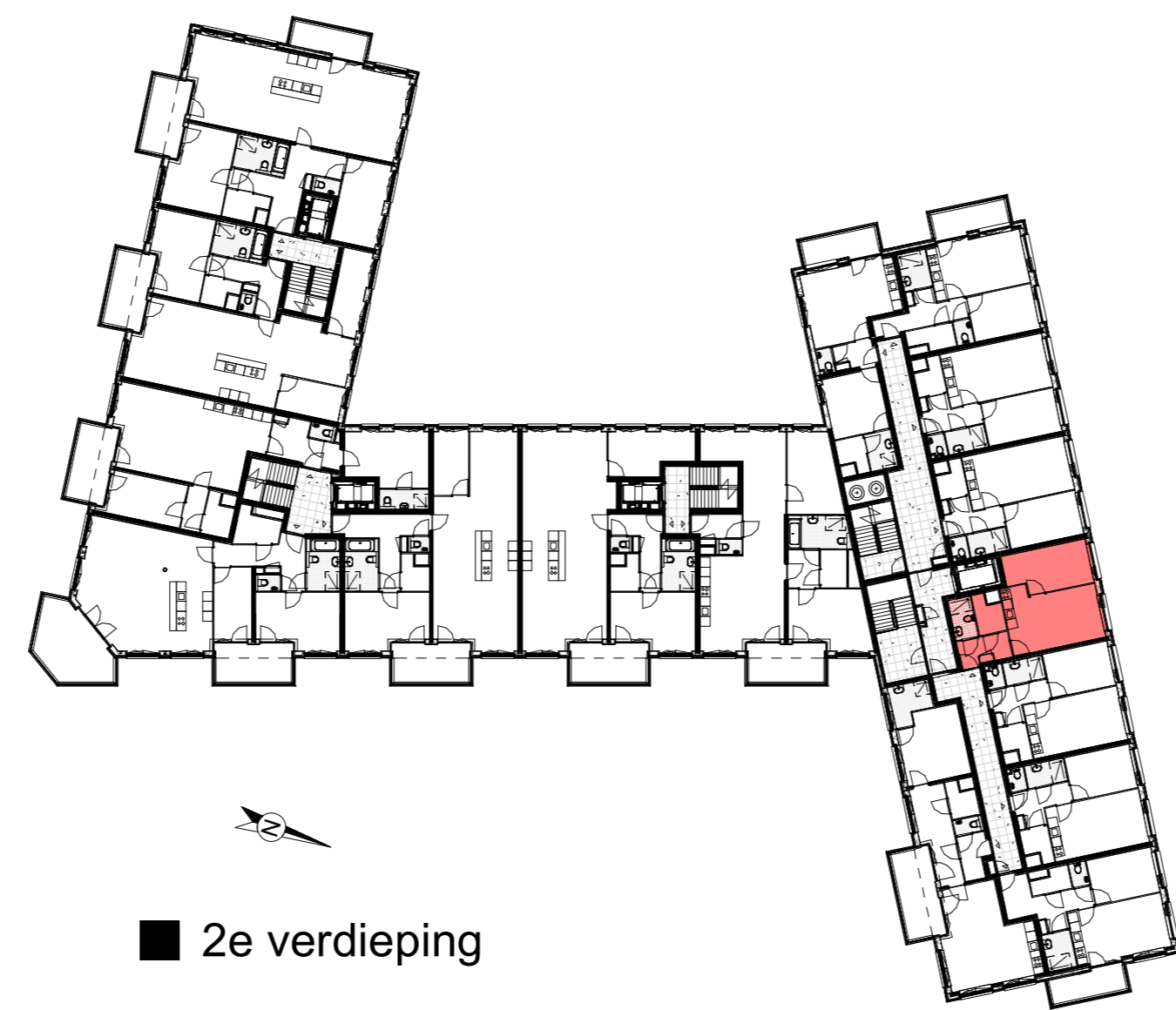


plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



2e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verbijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

Van Baaren
 Aannemers

projectnaam:
 Oranje Bolwerck

opdrachtgever:
 GZ Vastgoed BV
 Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater

architect:
 Jiljis Kinkel
 Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht

onderwerp:
 contract
 bouwnummer 32(G)

datum: 14-04-2022

projectnr. int.: 202110

projectnr. ext.: -

schaal: -

getekend: D4U

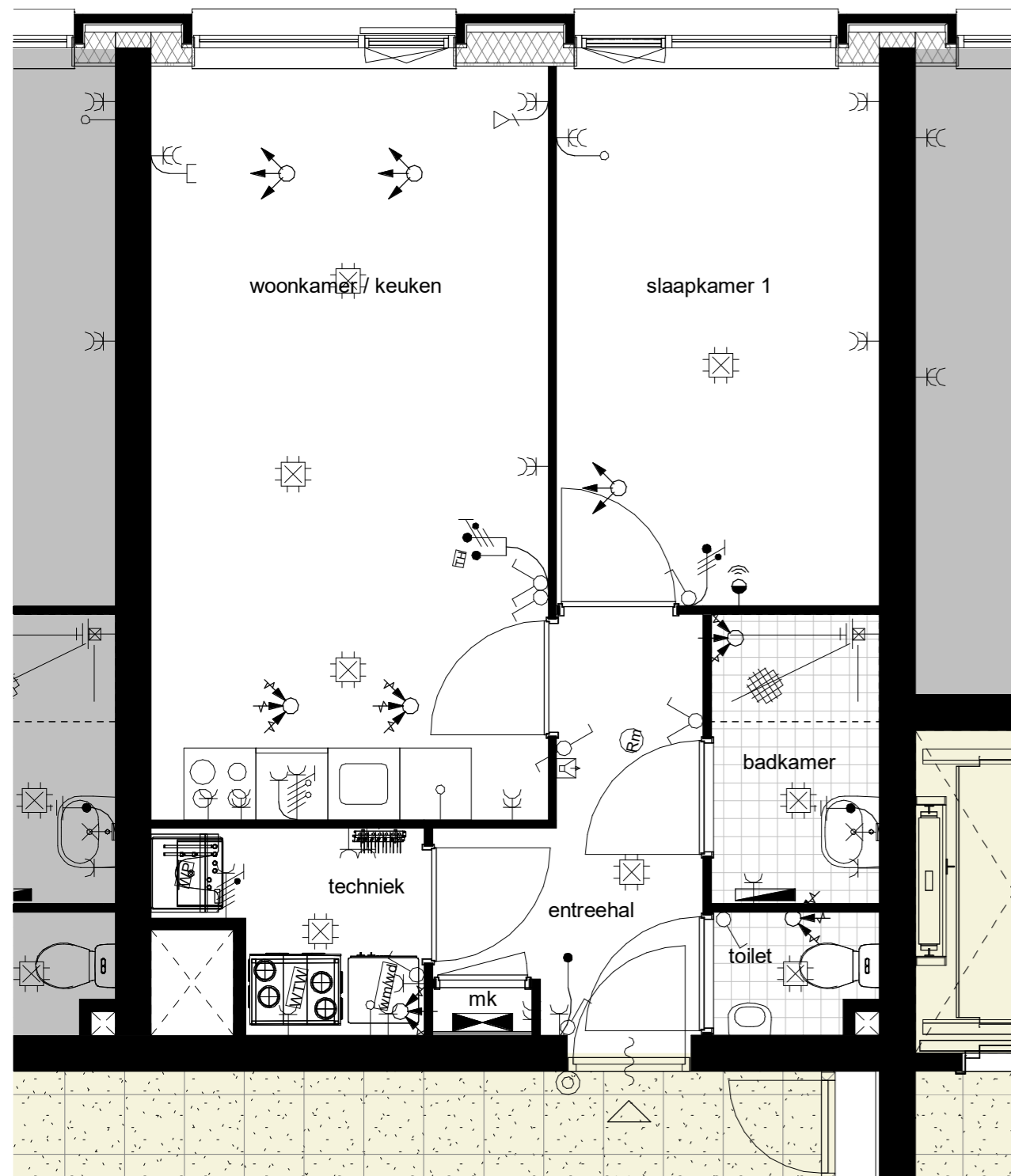
formaat: A2

filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt

tekeningnummer: **revisie:**

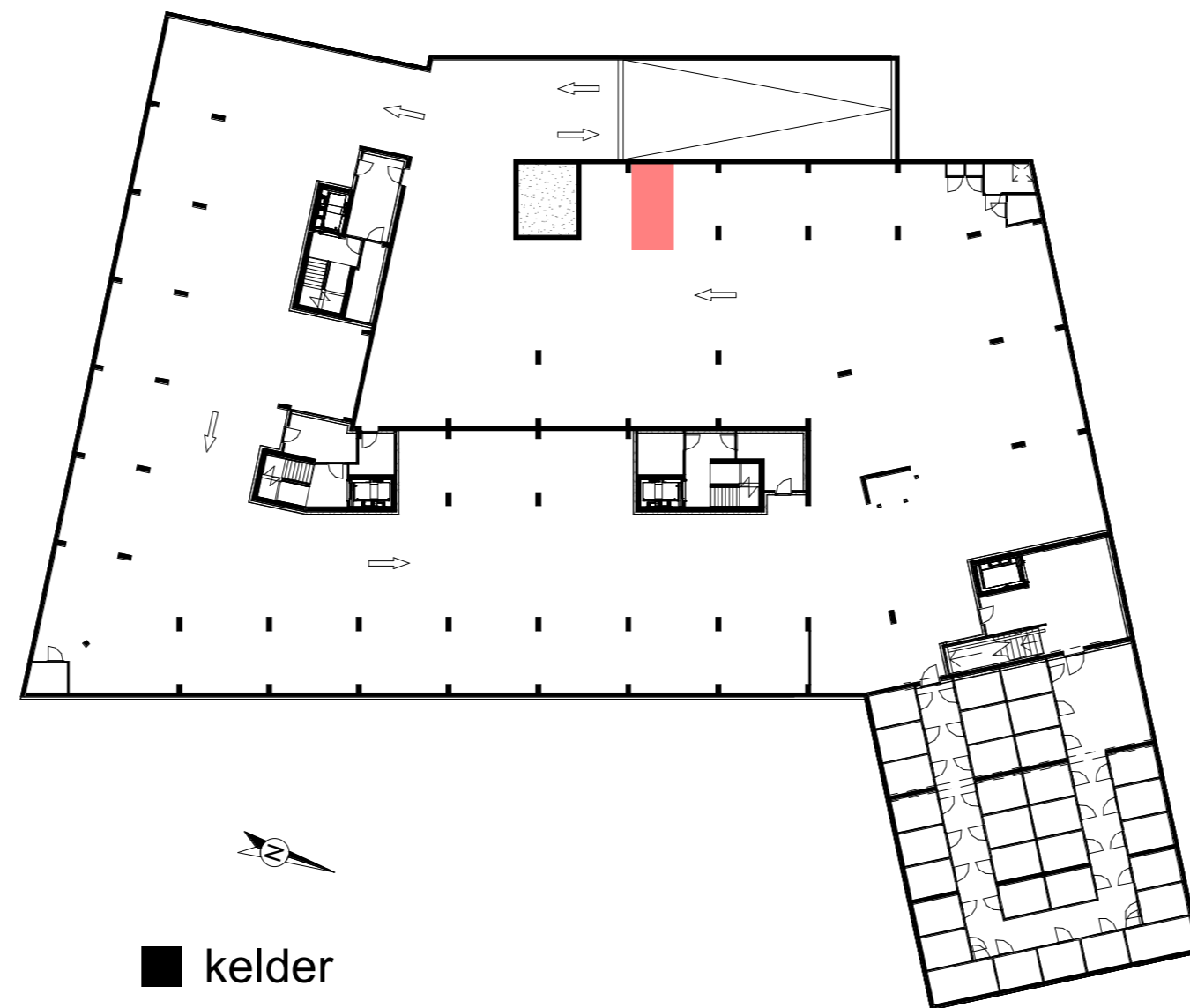
Bouwnummer 32

BWNR-32



plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



2e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

- mk meterkast
- wm / wd wasmachine / wasdroger
- wp warmtepomp
- wtw warmteterugwinning
- ventilatie inblaaspunten
- ventilatie uitblaaspunten
- hwa (hemelwaterafvoer)
- zelfsluitende deur
- stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
- badkamer radiator
- afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

- | | | |
|---|---|---|
| aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2 | aansluitpunt niet bedraad naar meterkast | schakelaar, kruis- |
| wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook | aarding | schakelaar, serie- |
| wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP | aardmat | wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact |
| aansluitpunt licht | centraal aardpunt | wandcontactdoos, waterdicht |
| aansluitpunt licht, wand- | drukknop | wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal |
| centraaldoos met lichtpunt | intercom | wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact |
| amateur / spot | thermostaatleiding, bedraad | wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact |
| amateur aan de wand | draadloze verbinding thermostaat | wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact |
| amateur met noodverlichting | verdeelinrichting / meterkast / groepenkast | |
| rookmelder | schakelaar, 1-polig | |
| aansluitpunt data 1-voudig | schakelaar, wissel- | |

de wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

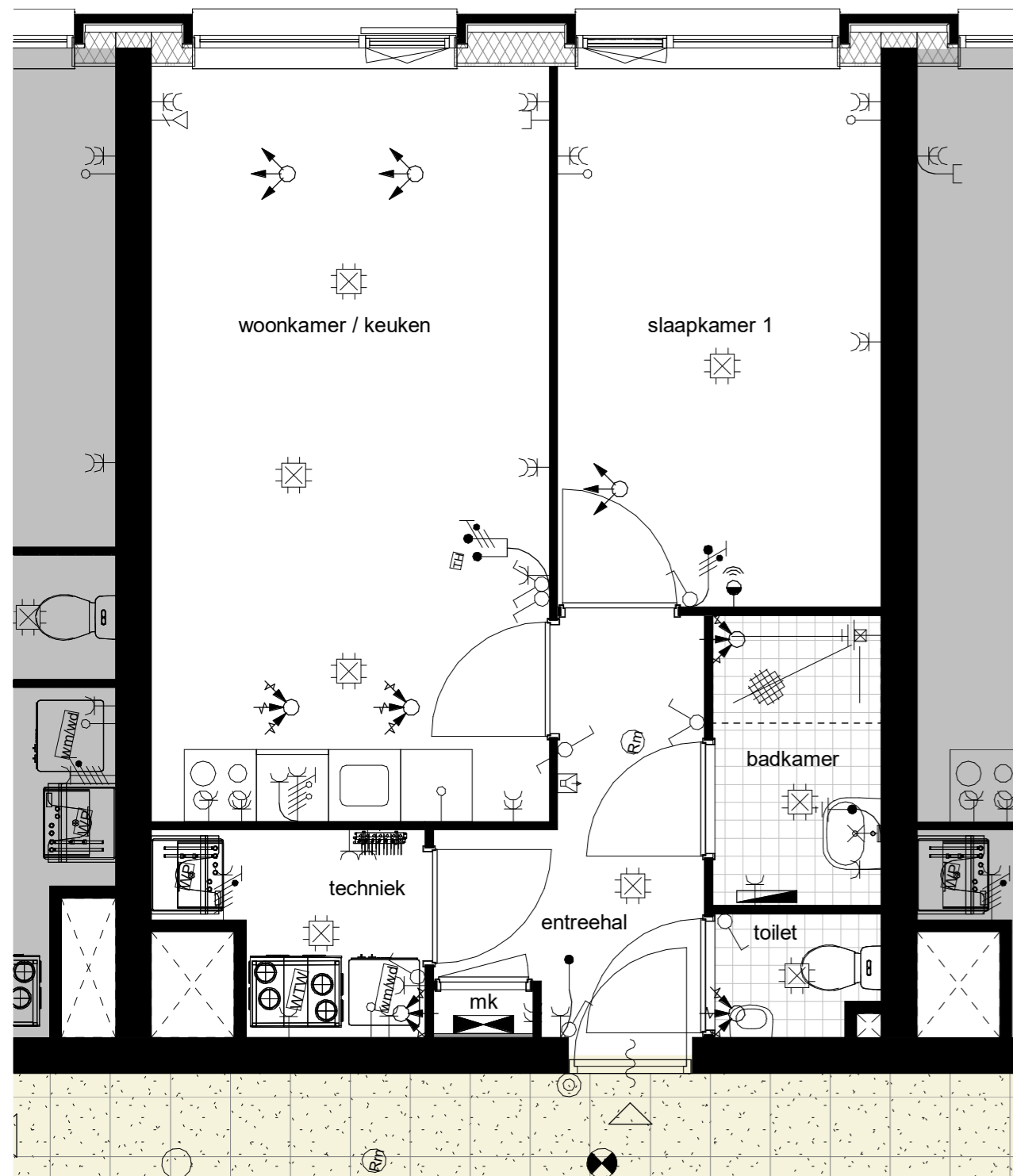
Van Baaren
 Aannemers

projectnaam: Oranje Bolwerck
opdrachtgever: GZ Vastgoed BV, Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater
architect: Jiljis Kinkel, Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht
onderwerp: contract bouwnummer 33(G)

datum: 14-04-2022
projectnr. int.: 202110
projectnr. ext.: -
schaal: -
getekend: D4U
formaat: A2
filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt
tekeningnummer: **revisie:**

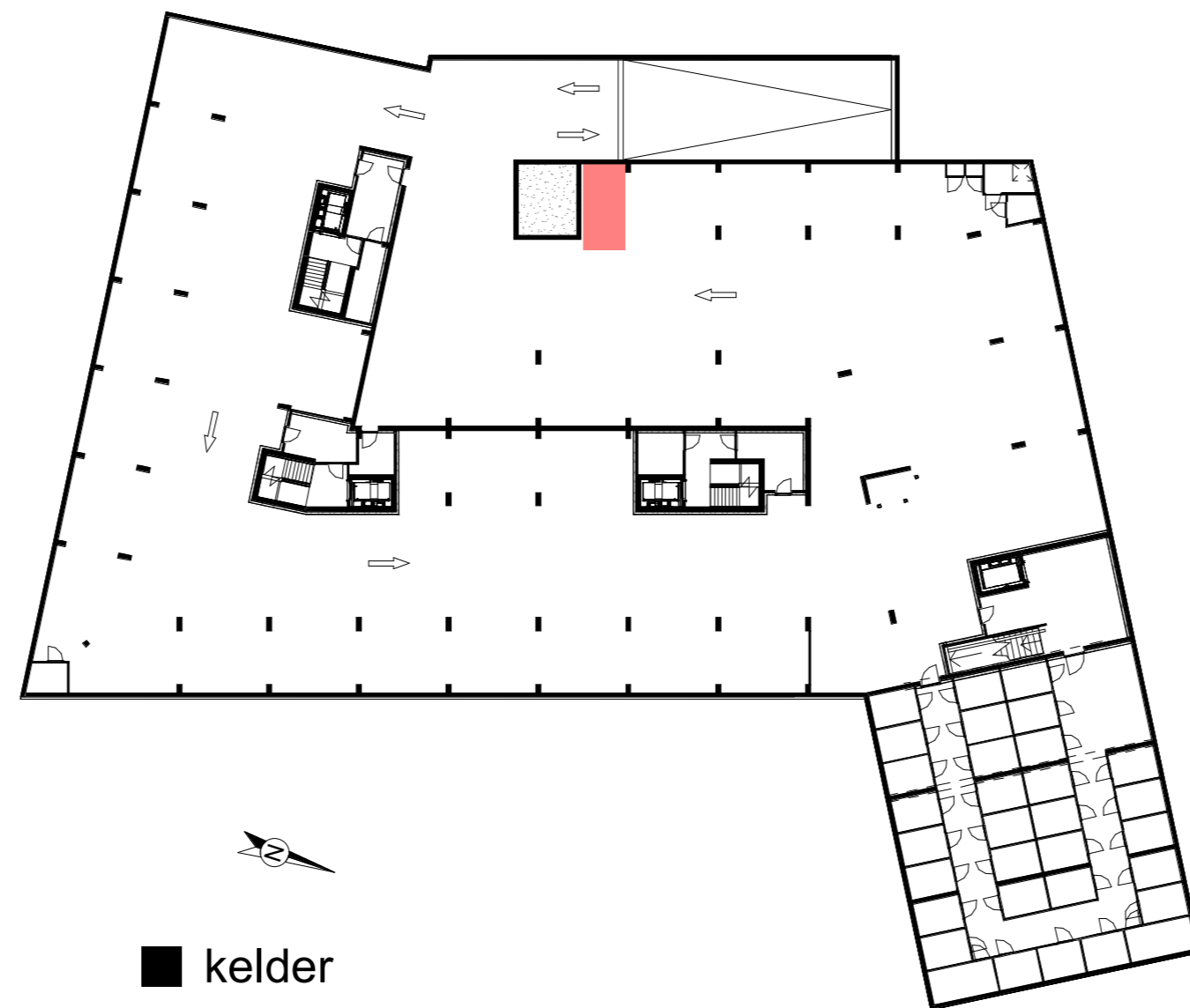
Bouwnummer 33

BWNR-33

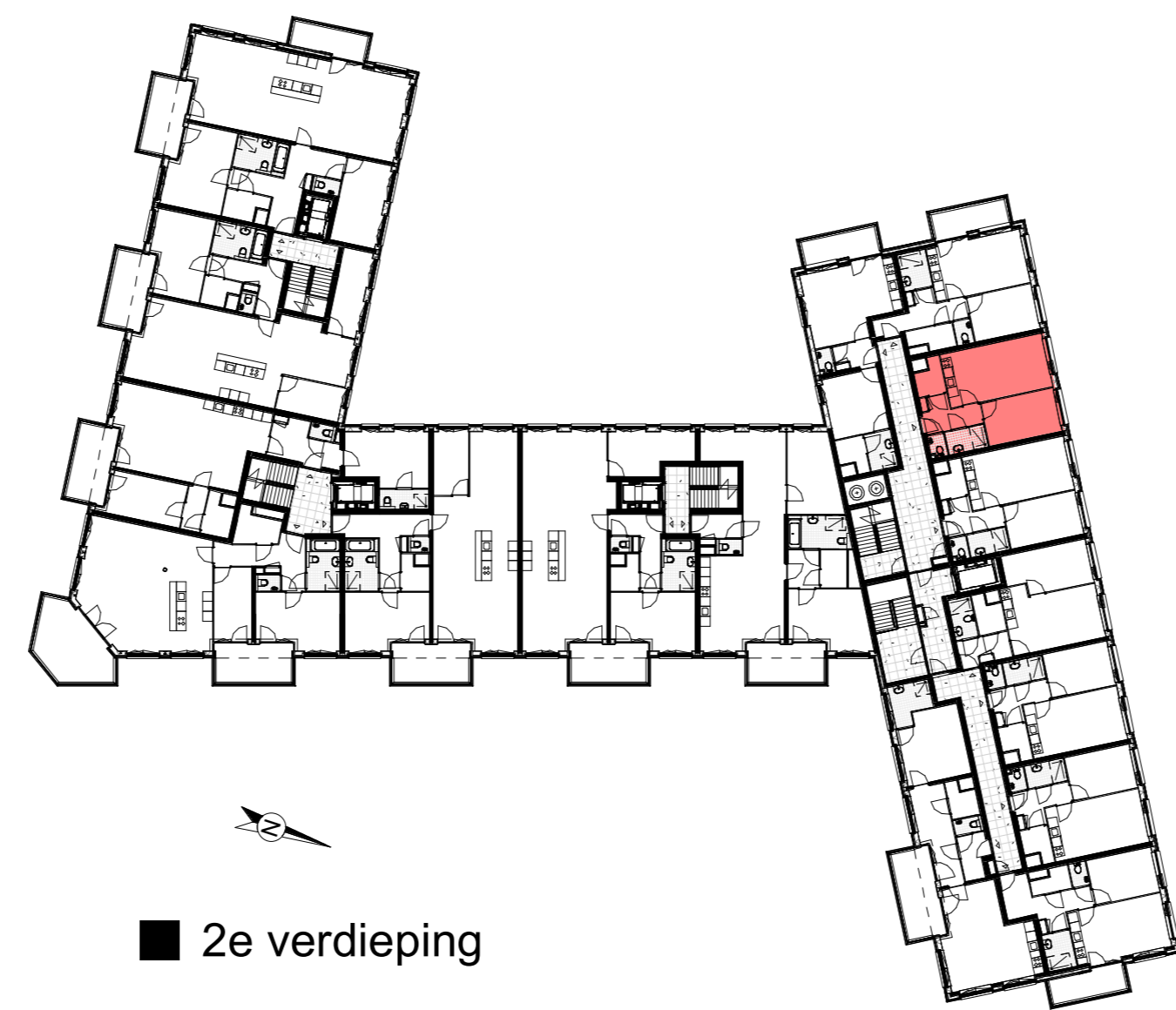


plattegrond

schaal: 1 : 50



kelder



2e verdieping

LEGENDA ALGEMEEN

mk	meterkast
wm / wd	wasmachine / wasdroger
wp	warmtepomp
wtw	warmterugwinning
	ventilatie inblaaspunten
	ventilatie uitblaaspunten
	hwa (hemelwaterafvoer)
	zelfsluitende deur
	stalen binnendeurkozijn, opdek, met tussendorpel en bovenlicht kozijnhoogte verdiepingshoog
	badkamer radiator
	afwijkende vrije hoogte



situatie onder voorbehoud

LEGENDA E-INSTALLATIES

	aansluitpunt 1 fase, nul en beschermingscontact t.b.v. CO2		aansluitpunt niet bedraad naar meterkast		schakelaar, kruis-
	wandcontactdoos, perlix, voor fornuis/kook		aarding		schakelaar, serie-
	wandcontactdoos 3 fasen, nul en beschermingscontact t.b.v. WP		aardmat		wandcontactdoos 1-voudig met beschermingscontact
	aansluitpunt licht		centraal aardpunt		wandcontactdoos, waterdicht
	aansluitpunt licht, wand-		drukknop		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact, verticaal
	centraaldoos met lichtpunt		intercom		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur / spot		thermostaatleiding, bedraad		wandcontactdoos 2-voudig met beschermingscontact
	amateur aan de wand		draadloze verbinding thermostaat		wandcontactdoos 3-voudig met beschermingscontact
	amateur met noodverlichting		verdeelinrichting / meterkast / groepenkast		
	rookmelder		schakelaar, 1-polig		
	aansluitpunt data 1-voudig		schakelaar, wissel-		

de wandcontactdozen bevinden zich in de verbijfsruimte op 300 mm vanaf de vloer ter plaatse van de keuken, wasmachine en droger wordt de wandcontactdoos op een afwijkende hoogte geplaatst de thermostaat en CO2-melder worden op 1500 mm vanaf de vloer geplaatst de schakelaars worden op 1050 mm vanaf de vloer geplaatst

d.d. - - handtekening:

revisie nr.	revisie datum	omschrijving



DRAW4U
 bouwkundig teken- en adviesbureau

De Smaragd 21a
 2872 ZP Schoonhoven
 +31 348 761 608
 info@draw4u.nl
 www.draw4u.nl

Van Baaren
 Aannemers

projectnaam:
 Oranje Bolwerck

opdrachtgever:
 GZ Vastgoed BV
 Kapellestraat 24, 3421 CV Oudewater

architect:
 Jiljis Kinkel
 Hogenoord 22, 3513 GX Utrecht

onderwerp:
 contract
 bouwnummer 34(G)

datum: 14-04-2022

projectnr. int.: 202110

projectnr. ext.: -

schaal: -

getekend: D4U

formaat: A2

filenaam: 202110-B-Draw4U-R19.rvt

tekeningnummer: **revisie:**

Bouwnummer 34

BWNR-34

Bylage 3

Toelichting KoopGarant





In deze brochure vind je algemene informatie over het kopen en terugkopen van een KoopGarant-woning. Het is belangrijk dat je goed begrijpt hoe de regeling werkt en hoe de koopprijs én de terugkoopprijs tot stand komen.

Sinds 2004 zijn er zo'n 40.000 woningen met KoopGarant verkocht door woningcorporaties en projectontwikkelaars. Zij hebben hiervoor een licentie afgesloten bij Stichting OpMaat. De KoopGarant-regeling is goedgekeurd door de Nationale Hypotheek Garantie en de Belastingdienst.

Deze brochure bestaat uit 3 delen:

Deel A – De kernpunten van KoopGarant

We zetten hier in het kort op een rijtje wat KoopGarant is.

Deel B – Rekenvoorbeelden

Hier kun je zien hoe de prijs wordt bepaald bij de aankoop en hoe de terugkoopprijs wordt berekend.

Deel C – KoopGarant stap voor stap

In dit laatste deel leggen we uitgebreider uit hoe verschillende momenten verlopen. Wat komt er kijken bij aankoop en terugverkoop van je woning? Hoe vinden de taxaties plaats? Hoe worden de verschillende bedragen bepaald? Wat zijn de bijkomende kosten? Met welke documenten krijg je te maken?

In deze brochure geven we je algemene informatie over het kopen en terugverkoop van een KoopGarant-woning. Deze brochure is een verplichte bijlage bij de koopovereenkomst. De details van de KoopGarant-regeling vind je in de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen, de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht.

Wanneer je nog vragen hebt over de inhoud van deze brochure óf je wilt weten hoe de verkoop precies is geregeld bij de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je koopt, maak dan met hen een afspraak, of met de makelaar die de verkoop verzorgt. Zij kunnen je alle informatie verstrekken zodat je een goede beslissing kunt nemen over de aankoop van een KoopGarant-woning.



Deel A

De kernpunten van KoopGarant

KoopGarant is er om koopwoningen voor een grotere groep mensen betaalbaar te maken. Wanneer je een woning met KoopGarant koopt, betaal je namelijk een lagere prijs dan de marktwaarde van de woning. Stel dat je de woning eigenlijk niet zou kunnen financieren, dan lukt dat misschien wel met KoopGarant.

Als je op termijn besluit te verhuizen, ben je er zeker van dat de corporatie, de ontwikkelaar of de gemeente (de aanbieder) de woning van je terugkoopt. Je ontvangt dan de koopprijs die je bij de aankoop hebt betaald plus of min een deel van de waardeontwikkeling. Dit houdt in dat bij de terugkoop de oorspronkelijke prijsverlaging wordt verrekend.

Op hoofdlijnen werkt KoopGarant als volgt:

Bij aankoop betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde doordat de aanbieder je een 'koperskorting' op de marktwaarde verstrekt. De marktwaarde is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.

Jouw situatie is vrijwel hetzelfde als wanneer je volledig eigenaar bent van de woning, met alle voordelen, maar ook met de risico's, die daarbij horen.

Je gaat de woning zelf als hoofdbewoner bewonen.

Wanneer je wilt verkopen, bied je de woning te koop aan bij de corporatie, ontwikkelaar of gemeente waarvan je oorspronkelijk hebt gekocht (de aanbieder). Deze aanbieder garandeert dat hij de woning binnen drie maanden van je terugkoopt. Je kunt de woning dus niet aan iemand anders verkopen.

Bij de terugkoop ontvang je een prijs die bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling. De 'koperskorting' die je bij de aankoop hebt ontvangen, wordt hierdoor weer verrekend met de aanbieder. Heb je zelf verbeteringen in je woning aangebracht? Dan is het waarde-effect van deze verbeteringen helemaal voor jou.

Bij de terugverkoop worden de taxatiekosten betaald door de aanbieder of door jou. Dat hangt er van af hoe de taxateur dan wordt aangewezen. De overige bijkomende kosten zijn voor de aanbieder die de woning van jou terugkoopt.



Deel B

Rekenvoorbeelden terugkoopprijs

Hieronder vind je drie rekenvoorbeelden van de berekening van de terugkoopprijs. In de voorbeelden is de prijsverlaging bij aankoop (de 'koperskorting') 30% en is het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling 1,5 x het percentage van de koperskorting. Het aandeel van de aanbieder is in dit geval 45%. Jouw aandeel bedraagt dan 55%.

KoopGarant rekenvoorbeeld geen waardeontwikkeling

KoopGarant-woning kopen						
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop			€ 300.000			
Af: verstrekte koperskorting	30%		€ 90.000			
Betaalde uitgifteprijs			€ 210.000			
KoopGarant-woning terugverkopen						
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen			€ 310.000			
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen			€ 300.000			
Waarde-effect verbeteringen			€ 10.000			
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 300.000	-	€ 300.000	€ -		
Deel waardestijging/daling voor jou	55%	x	€ -	€ -		
Terugkoopprijs	€ 210.000	+	€ 10.000	+	€ -	€ 220.000



KoopGarant rekenvoorbeeld waardestijging 20%

KoopGarant-woning kopen			
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop			€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%		€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs			€ 210.000
KoopGarant-woning terugverkopen			
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen			€ 370.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen			€ 360.000
Waarde-effect verbeteringen			€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 360.000	-	€ 300.000
			€ 60.000
Deel waardestijging voor jou	55%	x	€ 60.000
			€ 33.000
Terugkoopprijs	€ 210.000	+	€ 10.000
		+	€ 33.000
			€ 253.000

KoopGarant rekenvoorbeeld waardedaling 20%

KoopGarant-woning kopen			
Getaxeerde marktwaarde woning bij aankoop			€ 300.000
Af: verstrekte koperskorting	30%		€ 90.000
Betaalde uitgifteprijs			€ 210.000
KoopGarant-woning terugverkopen			
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop inclusief verbeteringen			€ 250.000
Getaxeerde marktwaarde bij terugkoop exclusief verbeteringen			€ 240.000
Waarde-effect verbeteringen			€ 10.000
Waardeontwikkeling, te verdelen:	€ 240.000	-	€ 300.000
			€ -60.000
Deel waardedaling voor jou	55%	x	€ -60.000
			€ 33.000
Terugkoopprijs	€ 210.000	+	€ 10.000
		+	€ -33.000
			€ 187.000

In deze voorbeelden is het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling 1,5 maal het percentage van de koperskorting. Het is ook mogelijk dat het aandeel van de aanbieder gelijk is aan het percentage van de koperskorting, 30% dus in dit geval. Jouw aandeel is dan 70%. Dan vallen de rekenvoorbeelden natuurlijk iets anders uit.



Deel C

KoopGarant stap voor stap

1. De aankoop van een KoopGarant-woning

Wat is de koopprijs van een KoopGarant-woning? En hoe gaat de aankoop in zijn werk?

Koopprijs

Je kunt de KoopGarant-woning kopen tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. De **prijsverlaging** heet in de contracten '**koperskorting**'.

Voordat de koopprijs van een KoopGarant-woning wordt bepaald, taxeert een onafhankelijke taxateur de woning in opdracht van de aanbieder. De koopprijs is de getaxeerde marktwaarde min de verstrekte koperskorting. Deze koopprijs wordt ook wel de **uitgifteprijs** genoemd. De aanbieder bepaalt de hoogte van de koperskorting. Deze is minimaal 10%.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd welk percentage koperskorting van toepassing is. Ook staat hierin vermeld wat jouw aandeel is in de ontwikkeling van de marktwaarde, wanneer je de woning terugverkoopt. Hoe de terugkoopprijs wordt vastgesteld, leggen we verderop uit.

Met de ondertekening van de koopovereenkomst verplicht je jezelf in principe tot het kopen van de woning. Natuurlijk zijn de gebruikelijke ontbindende voorwaarden van toepassing. Dat betekent dat je een aantal weken de tijd hebt om de financiering rond te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan vervalt de overeenkomst alsnog.

Financiering

KoopGarant-woningen kun je kopen met eigen geld, een hypotheek of een combinatie van beide. Je bent daar geheel vrij in. Ook de rentevastperiode en het soort hypotheek bepaal je zelf. De hypotheekrente is gewoon fiscaal aftrekbaar. De hypotheek is wel aan een maximum gebonden. Bij veel aanbieders moet je de woning financieren met Nationale Hypotheek Garantie (NHG, zie ook www.nhg.nl). Op deze manier is jouw hypotheek gegarandeerd afgestemd op je persoonlijke situatie. Bovendien betaal je een lagere rente dan zonder NHG. Wanneer je onverhoopt en buiten jouw schuld om in financiële problemen komt, dan zoekt de NHG met jou naar een goede oplossing.



Vrij op naam (v.o.n.) en kosten koper (k.k.)

Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt dan wordt de woning meestal 'vrij op naam' aangeboden. Dit betekent dat de aanbieder de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt: de btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.

Wanneer je een bestaande woning koopt, betaal je als koper de 'kosten koper': de notariskosten voor de overdracht en 2% overdrachtsbelasting. Als je voor de 'startersvrijstelling' in aanmerking komt en daarop een beroep doet, betaal je geen overdrachtsbelasting.

De kosten van de financiering komen altijd voor jouw rekening. Het gaat dan onder andere om de advieskosten voor de hypotheek, de premie voor de Nationale Hypotheek Garantie en de notariskosten voor de hypotheekakte. Bij een bestaande woning zijn de bijkomende kosten in totaal ongeveer 5% van de koopsom.

Overdracht

Nadat je de financiering hebt geregeld, kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je tekent dan samen met de aanbieder de 'akte vestiging erfpacht'.

Erfpacht

In de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen is de terugkoopgarantie geregeld en alles daaromheen, zoals de taxatie en hoe de terugkoop verloopt. De terugkoopgarantie is verankerd door erfpacht, waardoor je de woning niet aan andere partijen kunt aanbieden.

In de praktijk heeft de erfpacht voor jou verder geen financiële gevolgen. Het werkt als volgt: de grond waarop jouw woning staat, wordt door de aanbieder uitgegeven in erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (in één keer) is afgekocht. Deze afkoopsom is een onderdeel van de verkoopprijs. Je betaalt dus geen jaarlijkse canon.



2. Terugkoopgarantie en aanbiedingsplicht

Als je eigenaar bent van een KoopGarant-woning komt er een moment dat je de woning wilt verkopen. Je moet deze dan terugverkopen aan de aanbieder: de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je hebt gekocht. De aanbieder garandeert dat hij in principe binnen drie maanden de woning van je terugkoopt.

Soms is het ook mogelijk om KoopGarant tussentijds af te kopen en het volledig eigendom van jouw woning te verkrijgen. Informeer hiernaar bij de aanbieder.

De woning wordt eerst getaxeerd om de actuele marktwaarde vast te stellen. Ook stelt de taxateur het waarde-effect vast van de verbeteringen die je zelf hebt aangebracht. Je sluit daarna met aanbieder een 'terugkoopovereenkomst'. Hierin ligt voor beide partijen vast hoe de terugkoop verloopt en welke terugkoopprijs je ontvangt.

Tenslotte vindt bij de notaris de juridische levering en de betaling van de terugkooprijs plaats. Daarna is de aanbieder weer eigenaar van de woning.

Aanwijzing taxateur en kosten

Aan het begin van de procedure vindt een taxatie plaats. Je kunt hierbij kiezen uit een lijstje met taxateurs dat is vastgesteld door de aanbieder, óf je wijst zelf een andere taxateur aan. De taxateur die jouw woning taxeert mag de afgelopen twee jaar niet (als makelaar of taxateur) betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Daarnaast moet de gekozen taxateur binnen een bepaalde afstand¹ van jouw woning gevestigd zijn. Kies je een taxateur uit het lijstje van de aanbieder, dan betaalt de aanbieder de kosten van de taxatie. Wanneer je zelf een andere taxateur aanwijst dan betaal je zelf de taxatiekosten. Nadat jij de taxateur hebt aangewezen, geeft de aanbieder de taxatie-opdracht aan deze taxateur.

Verbeteringen

Als je sinds de aankoop verbeteringen hebt aangebracht aan de woning, houdt de taxateur daar rekening mee. De taxateur bepaalt wat het waarde-effect is van deze verbeteringen. Verbeteringen zijn bijvoorbeeld een aanbouw, dakkapel of luxe badkamer. De waardetoeename als gevolg van de verbeteringen is 100% voor jou. Hoe dit werkt zie je in de rekenvoorbeelden in Deel B.

Geschillenregeling

Wanneer je het niet eens bent met de getaxeerde marktwaarde, kun je een beroep doen op de geschillenregeling. Dit geldt ook voor de aanbieder. De geschillenregeling houdt in dat zowel jij als de aanbieder een taxateur kiest. Vervolgens wijzen deze twee taxateurs een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs mogen de afgelopen twee jaar niet betrokken zijn geweest bij de aankoop of financiering van jouw woning. Met zijn drieën taxeren de taxateurs jouw woning en stellen gezamenlijk de marktwaarde vast. Deze waarde is bindend voor beide partijen. Daarbij kan de

¹ Meestal geldt dat de te taxeren woning hemelsbreed maximaal 20 kilometer van de vestigingslocatie van de taxateur ligt. Als de woning in de gemeenten Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam ligt is de afstand maximaal 10 kilometer. Ligt de woning in de provincies Groningen, Friesland of Zeeland, en/of op de Waddeneilanden, dan is de afstand maximaal 30 kilometer.



waarde hoger, maar ook lager uitvallen. Bij een geschillentaxatie betaalt ieder de helft van de taxatiekosten.

Terugkoopprijs

Wanneer je de woning terugverkoopt, ontvang je van de aanbieder een **terugkoopprijs**. Deze terugkoopprijs bestaat uit de oorspronkelijke koperskorting, plus het volledige waarde-effect van de verbeteringen, plus of min een aandeel in de overige waardeontwikkeling van de woning². Hoe deze waardedeling gaat, beschrijven we hierna. In Deel B tref je rekenvoorbeelden aan van de berekening van de terugkoopprijs.

Verdeling waardeontwikkeling

Als onderdeel van de terugkoopprijs is jouw deel van de waardeontwikkeling meegenomen. Het gaat hierbij om waardestijging én om waardedaling. De rest van de waardeontwikkeling is voor de aanbieder.

Er zijn twee methoden om de aandelen in de waardeontwikkeling vast te stellen³. De percentages die voor jouw woning gelden, tref je aan in de koopovereenkomst.

- Methode 1: het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de ontwikkelaar in de waardeontwikkeling is dan ook 30%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 70%.
- Methode 2: het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is 1,5 maal het percentage van de koperskorting. Bijvoorbeeld: de koperskorting is 30%. Het aandeel van de aanbieder in de waardeontwikkeling is dan 45%. Jouw aandeel in de waardeontwikkeling is 55%.

De kosten bij terugkoop

Wanneer de aanbieder de woning terugkoopt, betaalt deze de kosten hiervan. Het kan wel zijn dat je (een deel van) de taxatiekosten betaalt, zoals hierboven is beschreven.

² De exacte regels over de bepaling van de KoopGarant-prijs (uitgifteprijs) en de terugkoopprijs zijn opgenomen in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopGarantbepalingen. Bovendien zijn in de koopovereenkomst en in de akte vestiging erfpacht de percentages en bedragen opgenomen die gelden voor jouw woning. De prijsverlaging die je bij aankoop ontvangt, wordt in deze contractstukken gedefinieerd als 'koperskorting'.

³ Een projectontwikkelaar of gemeente kan kiezen uit beide methoden. Voor een woningcorporatie is alleen de tweede methode mogelijk. Voor woningcorporaties is de verhouding tussen het percentage van de koperskorting en de verdeling van de waardeontwikkeling namelijk vastgesteld door het de rijksoverheid.



Meer weten?

Heb je nog vragen over de inhoud van deze brochure? Wil je meer weten over hoe de verkoop precies is geregeld bij de ontwikkelaar, corporatie of gemeente waarvan je koopt? Maak dan met hen een afspraak, of met de makelaar die de verkoop verzorgt. Voor meer informatie kun je ook kijken op de website van OpMaat: <https://www.opmaat.nl/particulier/koopgarant/>.

Bjilage 4

Adresgegevens

Adresgegevens

Notariskantoor Oudewater

Rodezand 42, Oudewater
Postbus 31
3420 DA Oudewater
0348 473 000 / 0348 561 427
e-mail: info@notarisoudewater.nl

Stichting OpMaat

Plesmanstraat 2
3833 LA Leusden
033 462 12 23
e-mail: info@opmaat.nl

Groene Hart Huizen Makelaars

Kappellestraat 5
3421 CT Oudewater
0348 - 564 711
e-mail: info@groeneharthuizen.nl

Gemeente Oudewater

Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater
14-0348
koopgarant@oudewater.nl



Notariskantoor  Oudewater

