

Algemene informatie en technische beschrijving

# WONEN AAN DE HARDERWIEKERBRINK



Opgesteld door Small Smart  
Houses en Gelderse  
Woningbouw.

## INHOUD

<b>1. ALGEMENE INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DE VERENIGING.....</b>	<b>5</b>
<b>3. BOUWZAKEN .....</b>	<b>5</b>
<i>Bouwrijp maken .....</i>	5
<i>Verzekering tijdens de bouw.....</i>	5
<i>Bouwwater en bouwstroom .....</i>	5
<i>Fundering en heiwerk .....</i>	5
<i>Graaf- en aanvulwerkzaamheden.....</i>	5
<b>4. HET HUIS, DE SCHIL, DE CONSTRUCTIE. ....</b>	<b>5</b>
<i>Gevelbekleding .....</i>	5
<i>Begane grond- en verdiepingsvloeren .....</i>	6
<i>Binnenwanden woning scheidend .....</i>	6
<i>Binnenwanden overig .....</i>	6
<i>Binnenkozijnen en-deuren .....</i>	6
<i>Trap.....</i>	7
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren .....</i>	7
<i>Dakconstructie .....</i>	7
<i>Daken en goten .....</i>	7
<i>Buitenschilderwerk .....</i>	8
<i>Binnenschilderwerk.....</i>	8
<b>5. HET HUIS, DE AANKLEDING.....</b>	<b>8</b>
<i>Sanitair .....</i>	8
<i>Keuken .....</i>	11
<i>Tegelwerk .....</i>	11
<i>Binnentimmerwerk.....</i>	11
<i>Stukadoorswerk .....</i>	11

<i>Artist impression van het interieur.</i> .....	12
<b>6. HET HUIS, DE INSTALLATIES</b> .....	<b>13</b>
<i>Energieprestatie</i> .....	13
<i>Riolering</i> .....	13
<i>Hemelwaterafvoer</i> .....	13
<i>Warm- en koudwaterleidingen</i> .....	13
<i>Elektrische installatie</i> .....	13
<i>Zonnepanelen</i> .....	13
<i>Verwarming</i> .....	14
<i>Koeling</i> .....	14
<i>Boiler</i> .....	14
<i>Ventilatie</i> .....	14
<i>Wifi</i> .....	15
<i>DE TECHNISCHE RUIMTEN</i> .....	15
<b>7. HET HUIS, DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.</b> .....	<b>15</b>
<i>Tuinen</i> .....	15
<i>Ontmoetingruimte</i> .....	15
<i>Logeerruimte</i> .....	17
<i>Wasruimte</i> .....	17
<i>Fietsenstalling</i> .....	17
<i>Afvalverwerking</i> .....	17
<i>Parkeren</i> .....	17
<i>Gemeenschappelijke ruimte 1<sup>e</sup> verdieping</i> .....	17
<b>8. OPLEVERING EN BOUWGARANT</b> .....	<b>17</b>
<i>de aannemer en bouwgarant</i> .....	17
<i>algemene opmerkingen</i> .....	18
<b>9. FINANCIËLE ASPECTEN</b> .....	<b>18</b>
<b>10. BIJLAGEN</b> .....	<b>0</b>

<i>Situatietekening</i> .....	0
<i>Ontwerp tuinen, overzicht</i> .....	1
<i>Elektraplan huizen begane grond en verdieping</i> .....	2
<i>Tabel verkoopprijzen Harderwiekerbrink</i> .....	4
<i>Overzicht meer- / minderwerk</i> .....	5
<i>Voorlopige Investeringsbegroting Vereniging</i> .....	6
<i>Voorlopige openingsbalans</i> .....	7
<i>Voorlopige exploitatiebegroting over de eerste 12 maanden</i> .....	8



Versie 1.6

## 1. ALGEMENE INLEIDING

Dit document geeft inzicht in de technische en financiële aspecten, behorende bij de 20 (small smart houses) woningen aan de Harderwiekerbrink. Het woonconcept aan de rand van de wijk Drielanden in Harderwijk is een enigszins afwijkend woonplan. Niet zozeer omdat de huizen klein zijn, maar meer omdat er gemeenschappelijke zaken onderdeel zijn bij de koop van het huis. Bijvoorbeeld een sociale ruimte, een wasruimte en een logeerkamer. Om deze onderdelen te beheren en onderhouden is een beheervereniging opgericht; Beheervereniging Harderwiekerbrink. Voor een overzicht van de huizen en gemeenschappelijke gebouwen, zie [Situatietekening](#).

De inrichting en aankleding van deze ruimten kun je zien als een investering door de vereniging. Verderop in deze beschrijving komt de zinsnede 'wordt beheerd door de vereniging' een paar keer voor. Dat houdt in dat er een vereniging is opgericht met 20 (verplichte) leden. Als zaken worden beheerd door de vereniging betekent dat bijvoorbeeld: de prijs bepalen, wanneer zijn we open, welke activiteiten worden ontplooid, gaan we peultjes of rabarber verbouwen. Eigenlijk wordt alles door de vereniging bepaald.

De locatie van de Harderwiekerbrink vind je hier: <https://kadastralekaart.com/adres/harderwijk-harderwiekerbrink-2/0243209900055856>

## 2. DE VERENIGING

De Beheervereniging Harderwiekerbrink is inmiddels opgericht door de notaris en heeft als doel het beheren van de gemeenschappelijke eigendommen van de eigenaren aan de Harderwiekerbrink. Alle eigenaren zijn verplicht lid van deze vereniging. In deze technische omschrijving wordt vaak verwezen naar 'de vereniging'. Hiermee wordt bedoeld de bovenstaande vereniging. De oprichtingsakte kun je bekijken via deze link: [akte van oprichting.pdf](#)

## 3. BOUWZAKEN

### BOUWRIJP MAKEN

Het terrein waarop de huizen straks verrijzen wordt door de gemeente Harderwijk, de huidige eigenaar, bouwrijp opgeleverd. In grote lijnen komt het neer op schoon en leegmaken, plus het terrein ongeveer 1 meter ophogen. Het maaiveld ligt nu erg laag en het GHG (gemiddelde hoogste grondwaterpeil) ligt ongeveer 50 cm onder het huidige maaiveld.

### VERZEKERING TIJDENS DE BOUW

De aannemer is gedurende de bouw verzekerd tegen mogelijk onheil, inclusief bijvoorbeeld brand.

### BOUWWATER EN BOUWSTROOM

De bouwwater- en bouwstroomaansluiting, evenals het verbruik, zijn gedurende de gehele bouwtijd voor rekening van de ontwikkelaar.

### FUNDERING EN HEIWERK

De gebouwen zijn gefundeerd op betonnen palen waarover betonnen balken worden gestort. Daarover wordt een geïsoleerde kanaalplaatvloer gelegd met een Rc waarde van 3.7.

### GRAAF- EN AANVULWERKZAAMHEDEN

Rondom de woningen wordt de grond aangevuld met de afgegraven aarde. Vervolgens wordt bij het woonrijp maken de grond gefreesd en geschikt gemaakt voor bijvoorbeeld paden en beplanting.

## 4. HET HUIS, DE SCHIL, DE CONSTRUCTIE.

### GEVELBEKLEDING

De gevelbekleding bestaat uit thermisch gemodificeerd Fraké, 13 cm werkend. Deze vorm van gevelbekleding is onderhoudsvriendelijk (duurzaamheidsklasse 2). Dat betekent wel dat het periodiek schoongemaakt moet worden. De donkere stukken naast de kozijnen zijn gemaakt van rockpanel. Rockpanel is eveneens onderhoudsvriendelijk en ook hier geldt alleen periodiek schoonmaken.

## BEGANE GROND- EN VERDIEPINGSVLOEREN

Geïsoleerde kanaalplaatvloeren voorzien van 70 mm cementdekvloer op de begane grond en een houten verdiepingsvloer voorzien van 18 mm plaatmateriaal.

## BINNENWANDEN WONING SCHEIDEND

De houtskeletwanden worden voorzien van dubbele Knauf diamondboard gipsplaten. Deze wanden worden hier dubbel uitgevoerd. De diamondboard gipsplaten worden in alle wanden toegepast en zijn extra sterk, zodat erin geschroefd kan worden om zaken aan op te hangen. Afwerking in stucwerk klasse B (behang klaar). De woning scheidende wanden zijn 60 minuten brandwerend.

## BINNENWANDEN OVERIG

Houtskeletwanden aan beide zijden voorzien van enkele Knauf diamondboard gipsplaten.

## BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

In de woningen worden (2)stalen binnendeurkozijnen toegepast. De deuren zijn stompe deuren van het merk Svedex in de kleur RAL 9010 met rvs look beslag. Het gaat om twee deuren; een voor de badkamer en een voor de meterkast. Het gaat niet om schuifdeuren, zoals op de tekening in bijlage elektraplan te zien is, maar om een standaard deur met scharnier, zoals hieronder.



## TRAP

De trap in de woning naar de vide met slaapruijnte is een wit gejrunde Elliotti Pine trap met hekwerk. Standaard een open trap, maar ook uit te voeren als een dichte trap en met antislip treden . [Zie Overzicht meer- / minderwerk.](#)



## BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De kunststof kozijnen worden uitgevoerd in de geisoleerde profielserie NL-blockprofiel, voorzien van HR++ glas. Uitgevoerd met houtnerf structuurfolie in de kleur RAL 7016, met HR ++ glas. De buitendeuren worden voorzien van elektronische sloten. Ze werken als elk slot met een sleutel, maar kunnen ook met een code worden bediend of met een telefoon. Aan de tuinkant worden schuifdeuren gemonteerd.

Meer weten? <https://www.igloohome.co/products/retrofit-lock>

## DAKCONSTRUCTIE

De houten dakconstructie heeft een Rc waarde van 6.3. De binnenzijde is afgewerkt met een gipsplaat die sausklaar wordt opgeleverd (stucwerk klasse A).

## DAKEN EN GOTEN



De daken zijn bedekt met stalen profielplaten van het type: [Damwandprofielplaat type 35-1035](#) in de kleur grijs (RAL 7016) met zinken goten en pijpen. De platen zijn aan de binnenkant voorzien van anticondensfolie.

## BUITENSCHILDERWERK

Er is geen buitenschilderwerk van toepassing, want er zijn kunststof kozijnen toegepast en HPL platen voor de dakrandafwerking. De houten bekleding hoeft ook niet te worden geschilderd. Sterker nog, het mag ook niet door de individuele bewoners worden geschilderd. Als hier behoefte aan zou ontstaan, moet dat besloten en georganiseerd worden door de vereniging.

## BINNENSCHILDERWERK

Binnen moet door de klant nog zelf een aantal zaken worden afgeschilderd en / of behangen. Het gaat dan om plintjes, de trap met hekwerk, vensterbanken, wanden, plafonds en dak. Uiteraard kan de binnenafwerking in elke kleur of dessin worden afgewerkt.

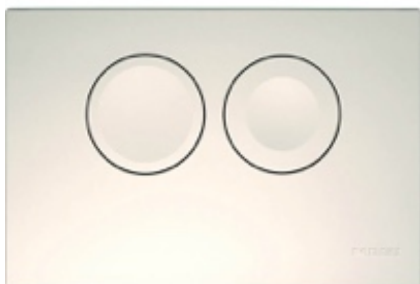
# 5. HET HUIS, DE AANKLEDING.

## SANITAIR

De woning kan worden opgeleverd met een standaard type sanitair. Het is een eenvoudige inrichting met sanitair van voornamelijk Geberit. Er is altijd een drain (afvoer inloopdouche) en een inbouwreservoir voor het toilet aanwezig en aangesloten. Als jullie een eigen badkamer willen installeren dan is er sprake van een minderprijs, zie hiervoor [Overzicht meer- / minderwerk](#). Een eigen ontwerp badkamer mag geen ligbad of een stortdouche bevatten i.v.m. de hoeveelheid beschikbaar warm water.

Onderdelen van het standaard sanitair (meer info op de website van [wamteservice.nl](#)):

omschrijving	artikelnr.
Geberit Duofix wandcloset element (hoogte 112 cm) met Delta inbouwreservoir (UP100) 12 cm diep, (frontbediening)	A0026863
Geberit Delta25 bedieningsplaat voor 2-toets spoeling, afdekplaat en toetsen wit	A0134824



67555505

Zico wandkloset (diepspoel) made by Geberit wit



Sanit toiletzitting met deksel D 7000 wit

70150705

Geberit Bastia wastafel rond met kraangat en overloop 60x45.5cm

A0142195



Viega bekersiston kunststof 5/4 x 32 Wit

70453525

GROHE Professional BauEdge wastafelmengkraan Chroom

A0128144



Planchet kunststof ABS 50 x 13 cm Wit

70656955



Potschroeven messing (set a 2 st.) lang 5.5x70mm wit

69751755

Planchet kunststof ABS 50 x 13 cm Wit

70652575

Wiesbaden Drain douchegoot RVS met flens en 40 mm zij-uitloop 80 cm

68600070

Wiesbaden eco Inloopdouche met muurprofiel 80b x 200h / Helder glas 8 mm met Nano anti-kalk coating

68660080

GROHE Grohtherm 1000 Performance douchesysteem Chromom met glijstang 60 cm en S-koppelingen HOH = 15 cm

A0142250



## KEUKEN

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten van water en elektra zijn aanwezig, evenals de afvoerpunten. U kunt uw eigen keukenleverancier vragen een door u gewenste keuken te installeren. Maten genomen van tekeningen moeten in het werk worden gecontroleerd.

## TEGELWERK

In de keuken worden geen tegels aangebracht. Alleen bij de standaard badkamer worden tegels, als ook de standaard inrichting aangebracht. Tegels voor in de badkamer zijn uit te zoeken bij Geldersche Woningbouw. In dit geval worden de tegels tot aan het plafond aangebracht. Eigen tegelwerk kan ook, dan wordt de standaard als minderwerk verrekend.

## BINNENTIMMERWERK

Vloerplinten zijn van MDF 12x90mm en de vensterbanken zijn van gegronde MDF 18mm.

## STUKADOORSWERK

De wanden worden behangklaar opgeleverd (klasse B) en de plafonds en het dak worden sausklaar opgeleverd (klasse A).

ARTIST IMPRESSION VAN HET INTERIEUR.



## 6. HET HUIS, DE INSTALLATIES

### ENERGIEPRESTATIE

De isolatiewaarden en de energieprestatie worden uitgevoerd conform de omgevingsvergunning. Het voorlopige energielabel is A+++ . De isolatiewaarden zijn minimaal als volgt:

Dak	Rc 6,3
Buitenmuren	Rc 4,7
Vloer	Rc 3,7

### RIOLERING

De binnen riolering wordt aangebracht tot ongeveer 1 meter uit de funderingsbalk (PP 110mm) Daar wordt de leiding opgepakt door de infrastructuur onderaannemer en via een 200 mm en vervolgens een 310 mm leiding naar het gemeentelijke aansluitpunt gebracht. Binnen zijn dan aansluitingen aanwezig voor het toilet, drain voor de inloopdouche, gootsteen en afwasmachine.

### HEMELWATERAFVOER

De hemelwaterafvoer (HWA) mag niet worden aangesloten op de riolering. Daarom is er een slim systeem ontworpen door Geonius en zal worden aangebracht door Hoornstra Infrabouw. De regenpijpen lopen rondom de blokken naar het middenstuk waar ze uitkomen in een ondiepe vijver, een zogenaamde wadi. De wadi is door grintkolommen verbonden met diepere lagen waar het water makkelijker kan infiltreren in de bodem. Een overlooppijp zorgt ervoor dat bij extreme natte momenten het water naar de zaksloot aan de westkant stroomt en zo een weg vindt naar de randmeren. Bij normaal weer (geen extreme regenbuien) lijkt de wadi een normale tuin waar je kunt verblijven, liggen, zonnen, eten en meer.

### WARM- EN KOUDWATERLEIDINGEN

De benodigde warm- en koud waterleidingen zijn aangebracht en aangesloten, afgedopt of voorzien van een stopkraantje. De hoofdkranen bevinden zich in de kleine technische ruimte.

### ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010 norm. Er is een standaard aansluiting van 3x25A aanwezig. Die is voldoende om elektrisch te koken en gelijktijdig de overige apparatuur te gebruiken in de woning. Er wordt Schneider schakelmateriaal gebruikt uit de M serie in de kleur RAL 9016. Voor meer informatie zie [Elektraplan huizen begane grond](#)

### ZONNEPANELEN

De zonnepanelen zijn in eigendom van de vereniging. Op de daken die op het zuiden liggen, worden 130 zonnepanelen geplaatst. De zonnepanelen zijn gekoppeld aan de elektra-aansluiting van de vereniging. De opbrengst wordt, als het kan volledig, doorbelast aan de verbruikers tegen de marktwaarde en komt ten goede aan de kas van de vereniging. Op deze manier profiteren de kleinverbruikers ook van de investering in zonnepanelen. We streven ernaar om alle opgewekte energie direct te gebruiken. Voorbereidingen zijn getroffen om overtollige energie op te slaan in batterijen.

## VERWARMING

De verwarmingsbronnen zijn 6 Weishaupt warmtepompen van 10 KW elk. De warmtepomp met aanverwante onderdelen worden geplaatst in een van de 6 technische ruimten. Per blok, dus per 4 huizen, is er een technische ruimte beschikbaar. Vier huizen maken gebruik van 1 warmtepomp.

De badkamer is voorzien van een infrarood verwarmingselement. Deze stralingswarmte is snel beschikbaar voor een aangenaam verblijf aldaar.

Het beheer van de technische ruimten is ondergebracht bij de vereniging. De vereniging levert ook de benodigde elektrische energie en zal zoveel als mogelijk gebruik maken van de eigen opgewekte stroom. Afrekenen van de energiekosten geschiedt periodiek op basis van verbruikscijfers. Maandelijks wordt een voorschotbedrag geïncasseerd door de vereniging.

De distributie van de warmte geschiedt via geïsoleerde kunststof leidingen van de warmtepomp naar een lage temperatuur radiator van Jaga, bijvoorbeeld de STRW.03520021.133ACO. De hoogte van de gewenste temperatuur wordt ingesteld door een thermostaat. Warmteverliesberekeningen zijn gemaakt op basis van een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een te behalen binnentemperatuur van 22 graden.

Warmtepomp informatie: <https://monarch.nl/wp-content/uploads/2023/07/Brochure-voor-de-consument-Splitblock%C2%AE-83601107.pdf>

## KOELING

Op dezelfde wijze als er warmte wordt afgeleverd in de huizen, is het ook mogelijk om koeling te distribueren. Per vier huizen moet er worden besloten welke van de 2 standen wordt gekozen. Het is ofwel warmte ofwel koude. In het voorjaar en in de herfst zal de overgang plaatsvinden. Mocht blijken dat er toch nog een koudefront passeert, kun je altijd nog een keer omschakelen.

## BOILER

De warmtepomp zorgt ook voor het opwarmen van het water in een 400 liter boiler. Deze wordt eveneens in de technische ruimte geplaatst en wordt beheerd door de vereniging. De afrekening van het afgenomen warme water vindt gelijktijdig plaats met de afrekening van de verwarming / koeling, maar nu op basis van het afgenomen volume. Deze 400 liter boiler zorgt voor ongeveer 500 liter douchewater. Bij een verbruik van 7,2 liter per minuut (dit is de maximale hoeveelheid van een waterbesparende douchekop) kun je dus ongeveer 70 minuten douchen per 4 huizen. Als er 8 mensen vlak na elkaar of gelijktijdig gaan douchen is dat ongeveer 8,5 minuten per persoon. Na dit onwaarschijnlijke scenario duurt het ongeveer een uur voordat de 400 liter warm water weer ter beschikking staat. De tijden waarop de energie van de warmtepomp wordt gebruikt voor opwarming van de boiler wordt beperkt tot momenten waarop er zonne-energie beschikbaar is en / of op momenten waarop er geen vraag is naar verwarming van de huizen.

## VENTILATIE

In elke woning wordt een Duco ventilatiebox type C geïnstalleerd (DucoBox Silent RH & BD all-in-one ). Type C houdt in mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer via roosters in de ramen. Het CO<sub>2</sub> gehalte in de uitgaande lucht wordt gemeten en op basis daarvan wordt het toerental van de afzuiging automatisch aangepast. Bewoners kunnen het toerental handmatig (tijdelijk of continue) aanpassen.

## WIFI

In alle 6 technische ruimtes wordt een wifi zender geplaatst. Bezoekers kunnen toegang krijgen tot het gastennetwerk, maar elke huiseigenaar heeft ook een eigen met wachtwoord beschermde wifi toegang. Waarschijnlijk, de praktijk zal het leren, heeft een normale internetgebruiker, inclusief bijvoorbeeld televisie kijken via NIZiet daaraan genoeg. Toegewijde gamers zullen in elk geval een eigen abonnement moeten nemen. Voorbereidingen zijn daarvoor getroffen door elke woning te voorzien van een glasvezelaansluiting. Het beheer van het algemene netwerk is in handen van de vereniging.

## DE TECHNISCHE RUIMTEN

De technische ruimten (TR) zijn bedoeld voor het plaatsen van de meeste technische voorzieningen als verwarming, boiler, meetinstrumenten, wifi zenders, verlichting e.d. Er is per blok van 4 huizen een kleine TR en in het gemeenschappelijk gebouw een hoofd TR. Deze ruimten worden beheerd door de vereniging.

# 7. HET HUIS, DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

## TUINEN

De tuinen zijn aangelegd en/of worden deels door onszelf aangelegd op basis van een ontwerp van BuroRuiter. (Zie [Ontwerp tuinen, overzicht.](#)) Ze worden beheerd door de vereniging.

## ONTMOETINGRUIMTE

De inrichting van de gemeenschappelijke delen is in eigendom van de vereniging. De sociale ruimte gesitueerd in blok F, wordt ingericht met PVC vloerbedekking, keuken, TV en verlichting. De ruimte is geschikt voor bijvoorbeeld vergaderen, eten, TV kijken, darts en wat er verder bedacht wordt door de bewoners. Er kunnen ongeveer maximaal 30 mensen tegelijk aanwezig zijn. Er is een overdekt terras aanwezig van ongeveer 19 m<sup>2</sup>. Ook deze ruimte wordt beheerd door de vereniging.





## LOGEERRUIMTE

De inrichting van de logeerruimte is eigendom van de vereniging en wordt beheerd door de vereniging. De vereniging moet gaan bepalen hoe en door wie deze ruimte gebruikt gaat worden.

## WASRUIMTE

In de wasruimte zijn twee toiletten aanwezig, die door de bezoekers van de gemeenschappelijke ruimte gebruikt kunnen worden. Verder staan er 2 professionele was- en droogmachines, die beheerd worden door de vereniging. Elektronisch afrekenen per was- of droogbeurt op basis van de werkelijke kostprijs (de prijzen worden bepaald door de vereniging).

## FIETSENSTALLING

In de fietsenstalling is plaats voor ongeveer 40 fietsen. Oplaadpunten voor e-bikes zijn aanwezig. Op de eerste verdieping van de fietsenstalling kan een zolder worden aangebracht die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als opslagplaats. Het gebruik van de fietsenstalling wordt beheerd door de vereniging.

## AFVALVERWERKING

In de fietsenstalling, dus niet voor elke deur van elk huis, worden ook de benodigde afvalcontainers geplaatst. Hoewel we recht hebben op 2 containers per woning, zullen we in de praktijk de containers gaan delen en we moeten uitvinden hoeveel we er werkelijk nodig hebben.

## PARKEREN

De gemeente Harderwijk hanteert een parkeernorm van 1.0. Dat wil zeggen dat er 1 parkeerplaats aanwezig is per huis op het eigen terrein. Er zijn op de openbare weg (fietspad) nog 4 parkeerplaatsen aangelegd door de gemeente en bedoeld voor bezoekers. Verder zijn er op de Horloseweg geen parkeerplekken beschikbaar, dus we moeten het er mee doen. De vereniging heeft 4 parkeerplekken voorzien van een laadpaal t.b.v. de elektrische voertuigen. Hoe we hier in de praktijk mee omgaan wordt door de vereniging bepaald.

## GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING

De initiatiefnemer zou graag deze ruimte willen huren en stelt voor dit in een vergadering van de vereniging te bespreken om erachter te komen of dit tot de mogelijkheden behoort en zo ja tegen welke voorwaarden.

# 8. OPLEVERING EN BOUWGARANT

## DE AANNEMER EN BOUWGARANT

Geldersche Woningbouw is onze aannemer, gevestigd in Kootwijkerbroek. Zie voor meer informatie: [www.gelderschewoningbouw.nl](http://www.gelderschewoningbouw.nl)

Bij de bouw of verbouwing van je woning wil je zekerheid. De zekerheid dat je een betrouwbaar bedrijf inschakelt dat doet wat is beloofd. Geldersche Woningbouw is zo'n bedrijf en is aangesloten bij Bouwgarant. Een project zonder zorgen, dat is het doel van Bouwgarant.

De voordelen van kopen onder de bouwgarant vlag zijn te vinden via onderstaande link.

<https://www.bouwgarant.nl/>

## ALGEMENE OPMERKINGEN

Op de tekeningen zijn meubels of huishoudelijke apparaten en overig interieuronderdelen afgebeeld. Deze zijn uitsluitend bedoeld om inzicht te geven in de ruimtes. Ze zijn geen onderdeel van de leveringen.

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in de vorm van sparingen, open haarden e.d. voor de oplevering zal niet worden gehonoreerd. Na de oplevering zijn dergelijke wijzigingen geheel voor risico van de koper en mag dit alleen worden uitgevoerd na aanmelding bij het Harderwijkse omgevingsloket.

Deze prospectus is met zorg samengesteld. Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van de wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. De bouwdirectie behoudt zich het recht voor af te wijken van het in deze prospectus gestelde, indien en voor zover dit technisch of architectonisch noodzakelijk mocht blijken, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Verrekeningen ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen zijn niet mogelijk.

## 9. FINANCIËLE ASPECTEN

De v.o.n. prijs van de huizen vind je in de [Tabel verkoopprijzen Harderwiekerbrink](#)

Naast de v.o.n. prijs moet je rekening houden met een initiële eenmalige storting van € 9000 in de kas van de vereniging. In de [Voorlopige Investeringsbegroting Vereniging](#) kun je zien waaruit die investeringen bestaan.

Om bepaalde onderdelen meer naar eigen keuze te laten uitvoeren is er een meer- / minderwerk tabel opgenomen. Je kunt bijvoorbeeld kiezen om een eigen badkamer te laten installeren. Dan vervallen de kosten voor de standaardbadkamer. Zie hiervoor het [Overzicht meer- / minderwerk](#).

De maandelijkse bijdrage voor onder meer verzekering, vervanging en onderhoud is voor het eerste jaar bepaald op € 40 per maand per woning. De werkelijke kosten en opbrengsten gaan uiteindelijk bepalen of de bijdrage voor het jaar erop zal worden bijgesteld. Een projectie van de exploitatiebegroting van de vereniging vind je in de [Voorlopige exploitatiebegroting over de eerste 12 maanden](#)

# 10. BIJLAGEN

## SITUATIETEKENING

De getoonde nummers verwijzen naar de bouwnummers.



Situatie

### PARKEERNORM

**norm:** 1,0 parkeerplaats per woning/wooneenheid ca 50m<sup>2</sup> gbo (per woning)  
Voor de parkeernorm wordt de Appendix: (parkeernorm kleine wooneenheden; 2016) aangehouden.

30 wooneenheden = 30 parkeerplaatsen

parkeervakken staan schematisch aangegeven op situatietekening

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is de laatste voorgestelde Parkeernorm van de Gemeente van Heeg used.

### LEGENDA SITUATIE

- gevellijn bouwwerk
- kaelgrens
- afdeling bruikstrook
- omliggende bebouwing
- parkeervak
- opstelplaats ondergrondse vuilvermalaar ca. 1340 L
- opstelmogelijkheid brandweersluis
- primaire brandweerwering
- secundaire brandweerwering

### ALGEMEEN

**VOORPEL = 3,05 + mNAP**  
op basis van beleidsimpuls: bodem kruipruimte >0,2m boven GNG (+1,75 mNAP)  
vastgesteld door gemeente / stedenbouwkundige

Uitgangspunten hoogtemaatvoering sondering conform rapportage Geotechnisch bodemonderzoek '16 groep'  
• G200304 US Geotechniek

- Meetvoering in mm, tentzij anders aangegeven op tekening
- Alle maten dienen in het werk te worden gecontroleerd door uitvoerende partijen
- Takeninrichting volgens tekeningen landschaparchitect

### KADASTRALE GEGEVENS

**SEKTOER:**  
PERCEELNUMMER: 7194  
SECTIE: I  
OPPERVLAKTE: ca. 25920m<sup>2</sup>

**SEKTOER:**  
GEMEENTE: Gemeente Heeg  
PERCEELNUMMER: Perceel 1587  
SECTIE: Sectie A  
OPPERVLAKTE: ca. 4432m<sup>2</sup>  
OPPERVLAKTE BRUKLEEN: ca. 160m<sup>2</sup>  
ADRES: Horlozweg 58  
3845 LA Harderwijk



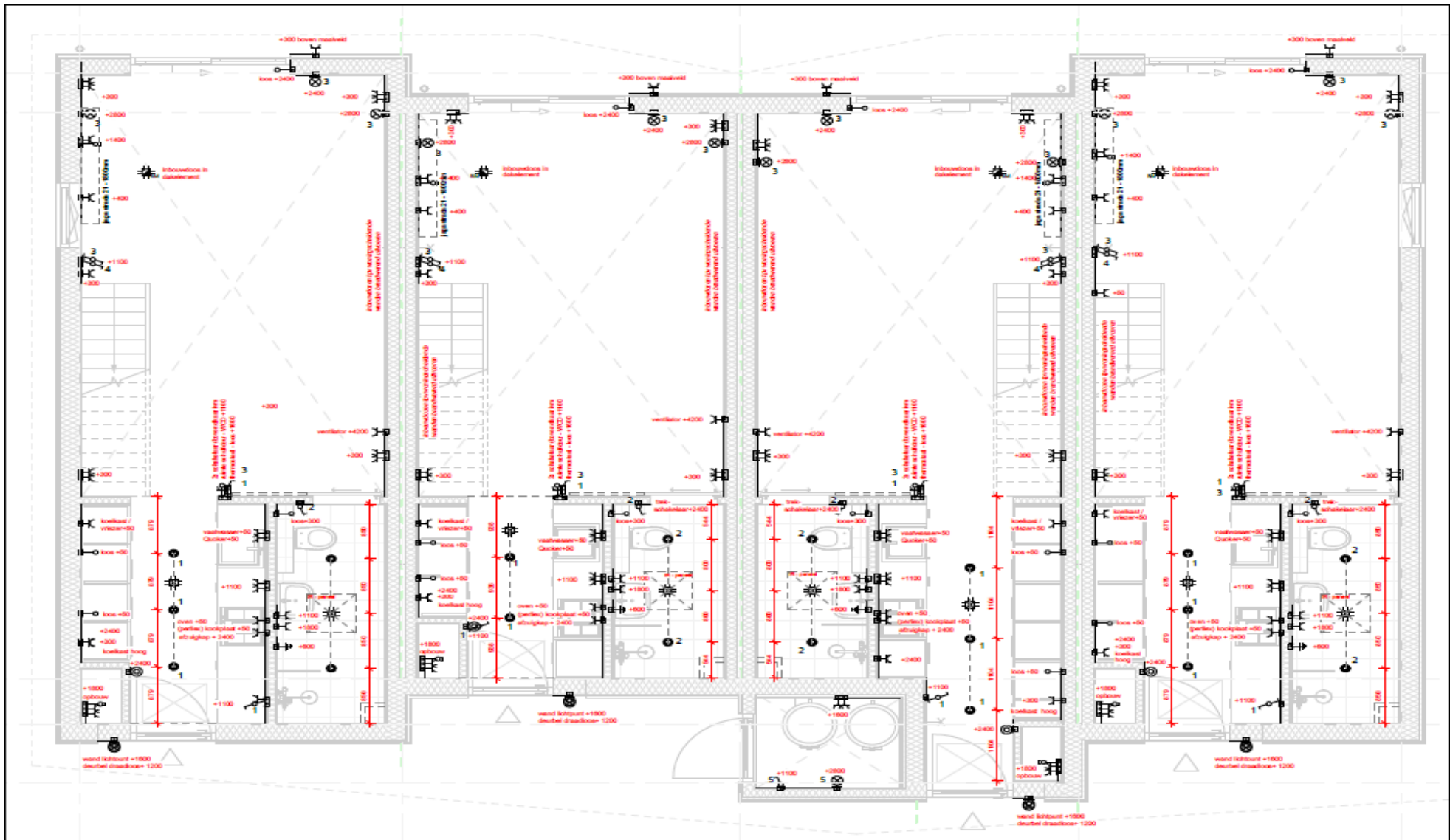
ONTWERP TUIJEN, OVERZICHT.

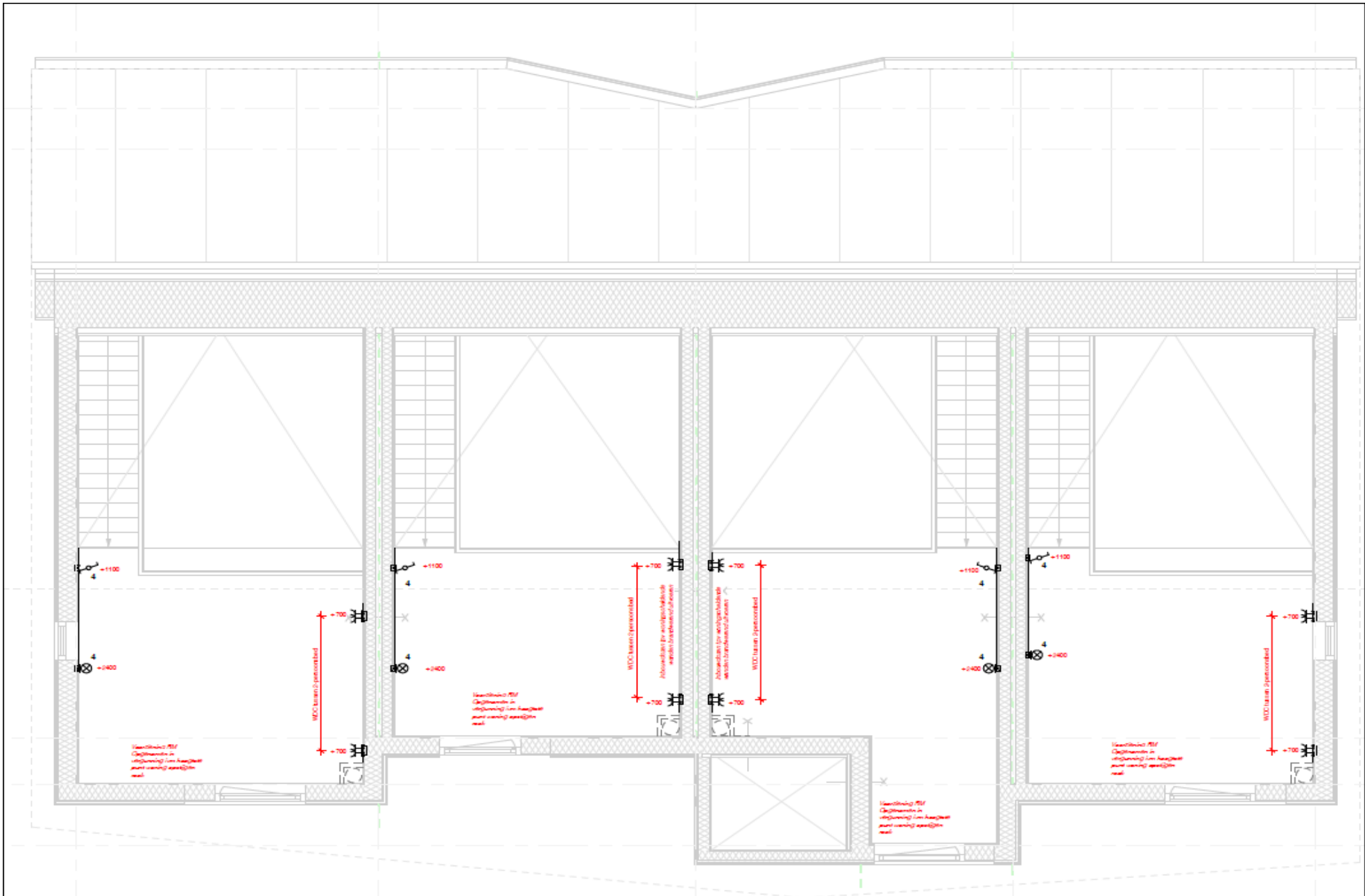


BP\_DEF\_Hof Horloo\_2024006\_A2lang\_1a200\_v1\_kleur\_23-08-2024

Aant.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband	Aantal
<b>Knip-en scheerhag</b>						
Aant.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband	Aantal
A1 / 48.5m²	Crataegus monogyna	Mesloem	60-80	50m	enkele rij	243 st
A2 / 41m²	Acer campestre	Veidesdoorn	60-80	50m	enkele rij	205 st
A3 / 41m²	Acer campestre	Veidesdoorn	60-80	50m	enkele rij	205 st
A4 / 16m²	Acer campestre	Veidesdoorn	60-80	50m	enkele rij	80 st
A5 / 36m²	Acer campestre	Veidesdoorn	60-80	50m	enkele rij	180 st
A6 / 16m²	Acer campestre	Veidesdoorn	60-80	50m	enkele rij	80 st
<b>Bomen</b>						
Aant.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband	Aantal
B1	Salix alba 'Chermisina' Opal	Schietwilg 'Opal'	8/8	zie tekening	zie tekening	45 st
B2	Pyrus com. 'Glasne Widdemans'	Hoogstamper	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B3	Pyrus com. 'Confession'	Hoogstamper	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B4	Malus dom. 'Netherlappapel'	Hoogstamper	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B5	Malus dom. 'Ezelle'	Hoogstamper	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B6	Prunus dom. 'Reine Victoria'	Hoogstamper	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B7	Prunus dom. 'Opal'	Hoogstamper	12-14	zie tekening	zie tekening	1 st
B8	Prunus avium	Zoete kers	20-25	zie tekening	zie tekening	1 st
B9	Cercidera sibirica 'Manshof'	Ternis kasanje	18-20	zie tekening	zie tekening	1 st
B10	Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	20-25	zie tekening	zie tekening	1 st
<b>Struweel</b>						
Aant.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband	Aantal
C1 / 24m²	Acer campestre	Veidesdoorn	80/100	15m	verschuiven	16 st
	Rosa canina	Honkersros	80/100	15m	verschuiven	10 st
	Alnus glutinosa	Zwarte els	80/100	15m	verschuiven	4 st
C1 / 21m²	Acer campestre	Veidesdoorn	80/100	15m	verschuiven	8 st
	Rosa canina	Honkersros	80/100	15m	verschuiven	8 st
	Alnus glutinosa	Zwarte els	80/100	15m	verschuiven	5 st
C1 / 82m²	Acer campestre	Veidesdoorn	80/100	15m	verschuiven	29 st
	Rosa canina	Honkersros	80/100	15m	verschuiven	25 st
	Alnus glutinosa	Zwarte els	80/100	15m	verschuiven	12 st
	Crataegus monogyna	Ernstelijke meidoorn	80/100	15m	verschuiven	20 st
C4 / 50m²	Acer campestre	Veidesdoorn	80/100	15m	verschuiven	15 st
	Rosa canina	Honkersros	80/100	15m	verschuiven	15 st
	Alnus glutinosa	Zwarte els	80/100	15m	verschuiven	6 st
	Crataegus monogyna	Ernstelijke meidoorn	80/100	15m	verschuiven	12 st
<b>Border</b>						
Aant.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband	Aantal
D1 / 400m²	Schizanthus luteus 'F1'	Overslijpend bloemenmengsel				1.2 kg
D2 / 320m²	Adiantum boreale 'Henderson'	Pijpstruik	PG	Bolste	mengsel	158 st
	Stipa gigantea 'Gold Fontaine'	Reuzenweidegras	PG	Bolste	mengsel	48 st
	Carex nemoralis 'Valepiste'	Zigzag	PG	Bolste	mengsel	216 st
	Achillea millefolium	Vlaamsewambou	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Geranium macranthum 'White Niss'	Odeonvazebek	PG	Bolste	mengsel	144 st
	Geum 'Toby's Tangerine'	Nagelkruid	PG	Bolste	mengsel	144 st
	Geum 'Mrs Brachmann'	Nagelkruid	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Phlox russeliana	Blauwkruid	PG	Bolste	mengsel	96 st
	Hemerocallis Stella v Oro	Dagelid	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Agrostis alabaster	Droogpluis	PG	Bolste	mengsel	96 st
	Helleborus 'Marianum B&W'	Zonnedauw	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Salvia nemorosa 'Caradonna'	Salie	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Byrrhynchium grandifolium	Schimmelpil	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Geranium 'Rozanne'	Odeonvazebek	PG	Bolste	mengsel	144 st
	Hebe 'Dark Hill Giant'	Katkruid	PG	Bolste	mengsel	144 st
	Senecio 'Hemelkruis'	Hemelkruis	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Hemerocallis 'Sammy Russell'	Dagelid	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Achillea 'Vallier Finesse'	Dauwkruid	PG	Bolste	mengsel	120 st
	Aquilegia 'Ruby Port'	Akkoel	PG	Bolste	mengsel	144 st
	Forsythia 'Vigore' Giant Bronze'	Sierweide	PG	Bolste	mengsel	96 st
	Tulipa 'Daydream'	Tulp	bol	n.v.L.	mengsel	800 st
	Tulipa 'Black Hero'	Tulp	bol	n.v.L.	mengsel	800 st
	Alumina schizanthus	Druifkruis	bol	n.v.L.	mengsel	3000 st
Bepaling en bolten worden geleverd en uitgezet door: Buro Ruten. Bereik afzet in plan.						
<b>Kruidentrijk gras- en bloemenmengsel</b>						
Aant.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband	Aantal
E / 525m²		Gruisstrook W2 wadiengras, 1.5g/m²				0.8 kg

# ELEKTRAPLAN HUIZEN BEGANE GROND EN VERDIEPING





TABEL VERKOOPPRIJZEN HARDERWIEKERBRINK

Bouw- nummer	huisnr	Postcode	Plaats	gebruiks- oppervlak	kadastraal- nummer	Verkoopprijs v.o.n.
A 01	1	3845 LX	Harderwijk	49,8	7414	€ 263.940
A 02	3	3845 LX	Harderwijk	43,2	7415	€ 253.340
A 03	5	3845 LX	Harderwijk	48,9	7416	€ 262.880
A 04	7	3845 LX	Harderwijk	49,8	7417	€ 263.940
B 05	9	3845 LX	Harderwijk	49,8	7420	€ 263.940
B 06	11	3845 LX	Harderwijk	43,2	7422	€ 262.880
B 07	13	3845 LX	Harderwijk	48,9	7424	€ 253.340
B 08	15	3845 LX	Harderwijk	49,8	7425	€ 263.940
C 09	17	3845 LX	Harderwijk	49,8	7428	€ 263.940
C 10	19	3845 LX	Harderwijk	43,2	7430	€ 262.880
C 11	21	3845 LX	Harderwijk	48,9	7432	€ 253.340
C 12	23	3845 LX	Harderwijk	49,8	7433	€ 263.940
D 13	20	3845 LX	Harderwijk	49,8	7431	€ 263.940
D 14	18	3845 LX	Harderwijk	43,2	7429	€ 253.340
D 15	16	3845 LX	Harderwijk	48,9	7427	€ 262.880
D 16	14	3845 LX	Harderwijk	49,8	7426	€ 263.940
E 17	12	3845 LX	Harderwijk	49,8	7423	€ 263.940
E 18	10	3845 LX	Harderwijk	43,2	7421	€ 253.340
E 19	8	3845 LX	Harderwijk	48,9	7419	€ 262.880
E 20	6	3845 LX	Harderwijk	49,8	7418	€ 263.940



OVERZICHT MEER- / MINDERWERK.

#	Mogelijk meer- en minderwerk.	prijs incl. btw
1	Dichte trap	€ 460
2	Antislip profiel in trap	€ 95
3	Geen sanitair (behalve de Geberit duofix wandcloset en de Wiesbaden drain douchegoot)	-€ 1.020
4	Geen tegelwerk badkamer middenwoning	-€ 2.662
5	Geen tegelwerk badkamer hoekwoning	-€ 3.327
6	Projecttegel badkamer	€ 816
7	Stucwerk wanden klasse A	€ 1.800
8	Hor in kantelkiepraam verdieping middenwoning	€ 280
9	Hor in kantelkiepraam hoekwoning (2 st.)	€ 450
10	Bouwpakket vide uitbreiding.   Te leveren na oplevering	€ 1.650
11	Plafondventilator Vindur, zwart, DC, stil, 132 cm	€ 469
12	Honeywell Home Chronotherm Touch, met bijbehorende regelafsluiter in plaats van een thermostatische kraan.	€ 600
	<b>Totaal geselecteerd meer- / minderwerk</b>	

## VOORLOPIGE INVESTERINGSBEGROTING VERENIGING

Bedragen zijn gebaseerd op offertes en reële inschattingen.

Investeringsbegroting met bijbehorende afschrijvingskosten van de vereniging. Je ziet hier jaarlijkse afschrijvingskosten voor de totale investering.

Per maand per huis zijn de afschrijvingskosten: € 48,00.

Rijlabels	Som van bedrag	Som van afschr.kst./jaar
beveiliging	€ 1.988	€ 199
bouwkundig	€ 11.500	€ 767
elektrische installatie	€ 34.548	€ 2.355
kasten	€ 10.000	€ 667
keukens	€ 36.330	€ 2.422
postbussen	€ 3.750	€ 250
toegangscontrole	€ 500	€ 50
tuin	€ 35.000	€ 1.533
verlichting	€ 9.900	€ 660
vloeren	€ 12.680	€ 1.139
wassen	€ 16.000	€ 1.067
Wifi	€ 3.382	€ 338
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 175.578</b>	<b>€ 11.446</b>

VOORLOPIGE OPENINGSBALANS

<b><u>Openingsbalans Beheervereniging Harderwiekerbrink</u></b>	<b><u>Debet</u></b>	<b><u>Credit</u></b>
Materiele Vaste Activa	€ 175.578	
Liquide middelen	€ 4.422	
Eigenvermogen VvE		€ 180.000
Balanstotaal	<b>€ 180.000</b>	<b>€ 180.000</b>

VOORLOPIGE EXPLOITATIEBEGROTING OVER DE EERSTE 12 MAANDEN

**Exploitatiebegroting Beheervereniging Harderwiekerbrink over de eerste 12 maanden**

			<b><u>Debet</u></b>	<b><u>Credit</u></b>
	#	bedrag		
Bijdrage leden	20	€ 480		€ 9.600
Omzet logeerkamer	100	€ 30		€ 3.000
Omzet wassen	1000	€ 1		€ 1.000
Omzet gemeenschappelijke ruimte	100	€ 20		€ 2.000
Verhuur 1e verdieping gezamenlijke ruimte	p.m.			
Verkoop stroom*	30000	€ 0,25		€ 7.500
Divers onderhoud			€ 2.500	
Vast recht energie			€ 1.000	
Schoonmaakkosten			€ 2.500	
Verzekeringen			€ 3.941	
Administratieve software			€ 300	
Afschrijvingskosten			€ 11.446	
Resultaat eerste 12 maanden			€ 1.413	
			<b>€ 23.100</b>	<b>€ 23.100</b>

\* Uitgangspunt is alle opgewekte stroom wordt verkocht voor de marktprijs.

De bijdrage per woning voor 1 huis bedraagt voor het eerste jaar

€ 40 per maand

Bedragen zijn reële begrotingen incl. btw