





# Inhoud

---

Inhoudsopgave	3
Dronten	4
Parkresidentie	6
Situatie	8
Type Bogey	10
<u>Bouwnummer 20:</u>	
Plattegrond begane grond	12
Plattegrond eerste verdieping	13
<u>Bouwnummer 21:</u>	
Plattegrond begane grond	16
Plattegrond eerste verdieping	17
Indelingsmogelijkheid begane grond	18
Gevels	19
Type Eagle	22
<u>Bouwnummer 18:</u>	
Plattegrond begane grond	24
Plattegrond eerste verdieping	25
<u>Bouwnummer 23:</u>	
Plattegrond begane grond	28
Plattegrond eerste verdieping	29
Indelingsmogelijkheid begane grond	30
Gevels	31
Type Birdie	34
<u>Bouwnummer 19:</u>	
Plattegrond begane grond	36
Plattegrond eerste verdieping	37
<u>Bouwnummer 22:</u>	
Plattegrond begane grond	40
Plattegrond eerste verdieping	41
Indelingsmogelijkheid begane grond	42
Gevels	43
Opties	44
Mandeligheid	56
Wegwijzer	59
Ontwikkeling & Realisatie	63



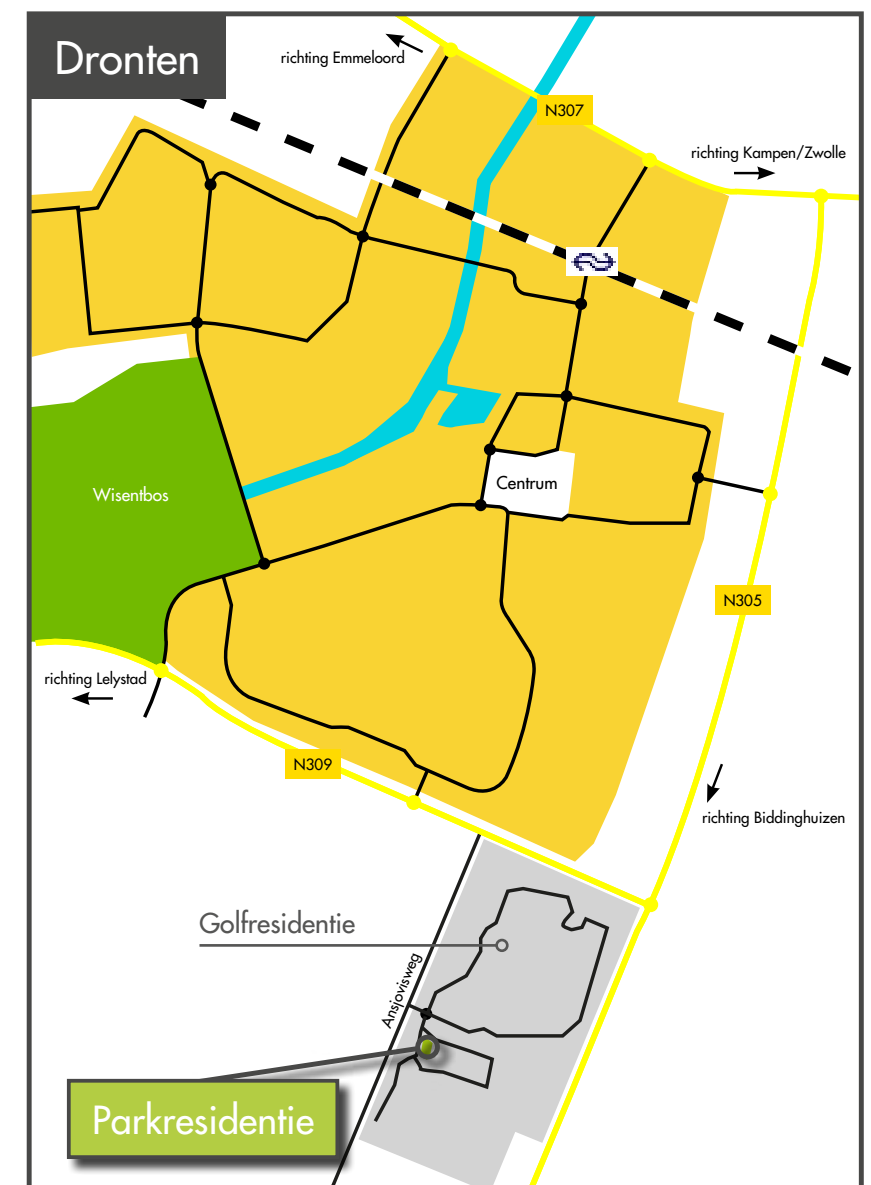


In haar nog maar vijftig jaar jonge bestaan heeft Dronten zich ontwikkeld tot een bloeiende gemeenschap in hartje Flevoland. Het levendige dorp met inmiddels 30.000 inwoners heeft een regionale functie op het gebied van wonen, werken en recreëren.

Daarom vinden inwoners en bezoekers er relatief veel voorzieningen en gemak. Bezoek eens het moderne en sfeervolle winkelcentrum met een breed en compleet aanbod van winkels. Ook vindt u er onderwijs op verschillende niveaus en sportief en cultureel aanbod voor elke interesse. Dronten geeft mensen en bedrijven graag de ruimte. Natuurlijk met haar weidse akkers vol gewassen en levende have. Maar ook concreet met goede faciliteiten en optimale bereikbaarheid via weg en spoor. En wat interactie betreft in de vorm van betrokkenheid en participatie. Durft u met ons mee te groeien?

# Dronten

Hoeveel ruimte zou u willen hebben?





# A luxury wake-up!

Uw eigen droomhuis op een riante, beschutte kavel in een rustige, groene omgeving met weidse beleving?  
Dat is geen droom, maar luxueus wakker worden in Dronten. Want op de nieuw ontwikkelde Parkresidentie,  
net buiten het prettige Flevolandse dorp en aanpalende golfbaan, wordt uw woondroom werkelijkheid.



## Parkresidentie

Ervaar het gevoel van thuiskomen

Omzoomd door weidse akkers en boerderijen vormt Parkresidentie een geborgen wijk met veel groen. Dit gebied ten zuiden van Dronten heeft een eigen gezicht en karakter. De naastgelegen jonge wijk Golfresidentie geeft met haar achttien holes golfbaan extra schwung qua dynamiek en fraai glooiend landschap.

Parkresidentie is een plek voor jong en oud. Waar ruimte, geborgenheid en veiligheid voorop staan. Het woon- en leefgebied bevindt zich als het ware op een kruispunt van stedelijke allure en landelijke gemoedelijkheid. Een wijk waar iedereen zich thuis voelt. Zowel voor langzaam, als gemotoriseerd verkeer biedt Parkresidentie een overzichtelijke en veilige infrastructuur. De aanpalende uitvalswegen en korte afstand naar de snelwegen A6 en A28 geven bewoners goede ontsluitingsmogelijkheden.

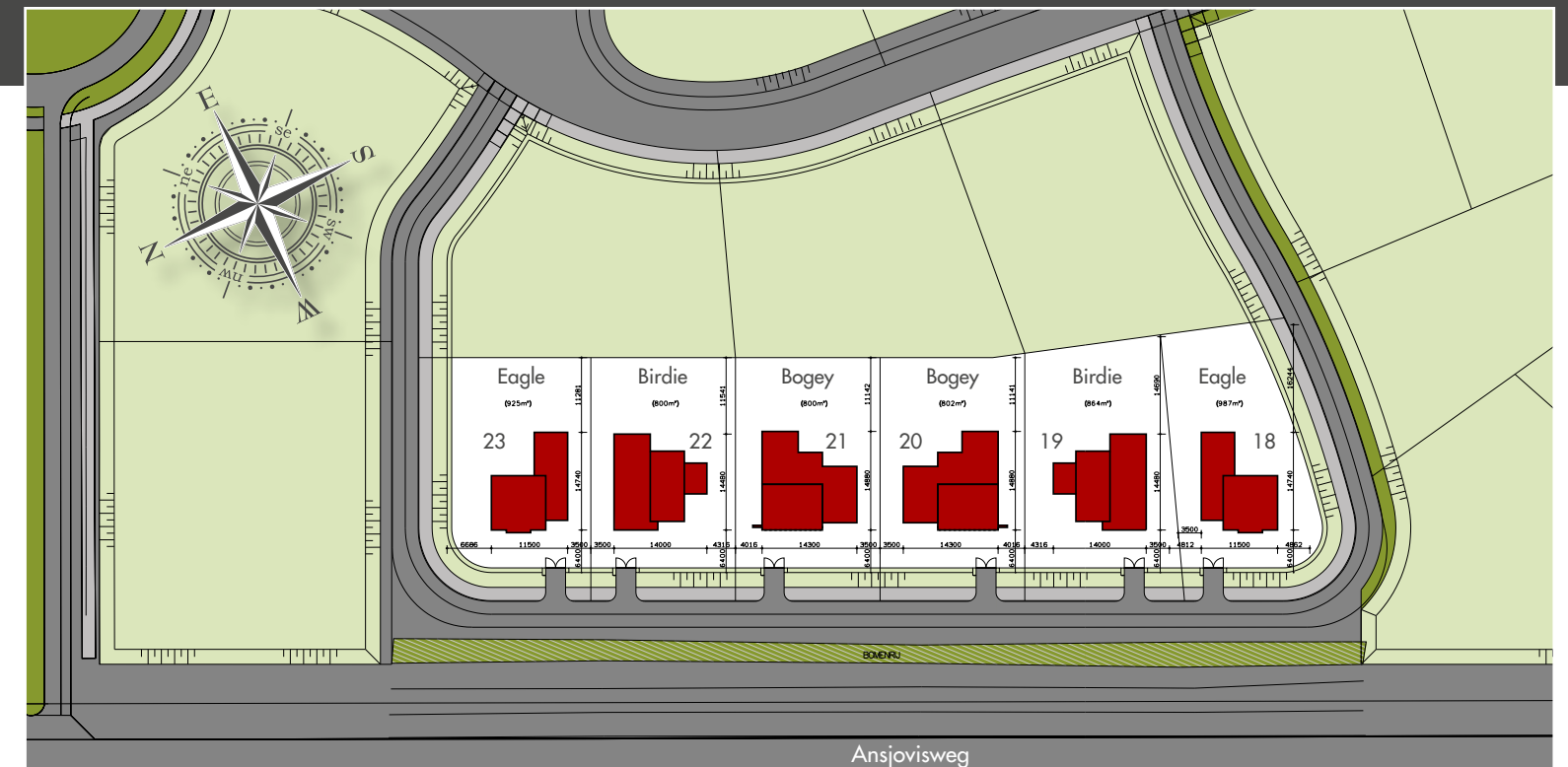




# Drive to live

De ruime kavels - vanaf 800 m<sup>2</sup> - laten elke woning op Parkresidentie volledig tot z'n recht komen. Dat past ook bij de allure die de onder architectuur gebouwde huizen uitstralen. In de stratenopzet is een mooie mix gecreëerd tussen onderlinge verbondenheid en gevoel van privacy. De villa's zijn zo gesitueerd dat de grotere ramen zich vooral aan de tuinzijde bevinden.

Het groene straatbeeld in Parkresidentie vormt een prachtig visitekaartje voor de wijk en úw woning. Het overzichtelijke en ruim opgezette wegenpatroon is zowel praktisch voor verkeersdeelnemers als voor benodigde parkeerruimte. De halfhoog opgetrokken kavelwal inclusief smeedijzeren toegangshek geeft de woning dat extra cachet.





# Verrassend veelzijdige villa achter een fraai vormgegeven façade

De Bogey is een mondaine villa die door de rechthoekige vormen gesloten oogt, maar eenmaal binnen verrast door de indeling. Vooral de losstaande keukenwand geeft de woning een eigenzinnig en veelzijdig karakter. Hoewel afgeschermd, sluit de keuken qua beleving toch volledig aan bij de royale zitkamer en eethoek.

De grote slaapkamer aan de achterzijde geeft samen met de naastgelegen badkamer extra comfort. De ruimtelijkheid krijgt vervolg op de verdieping. Hier zijn de tweede badkamer en twee slaapkamers royaal opgezet. Daarbij zorgt de grote raampartij aan de voorzijde voor een prettige lichtinval op zowel overloop als slaapkamer.



Bogey



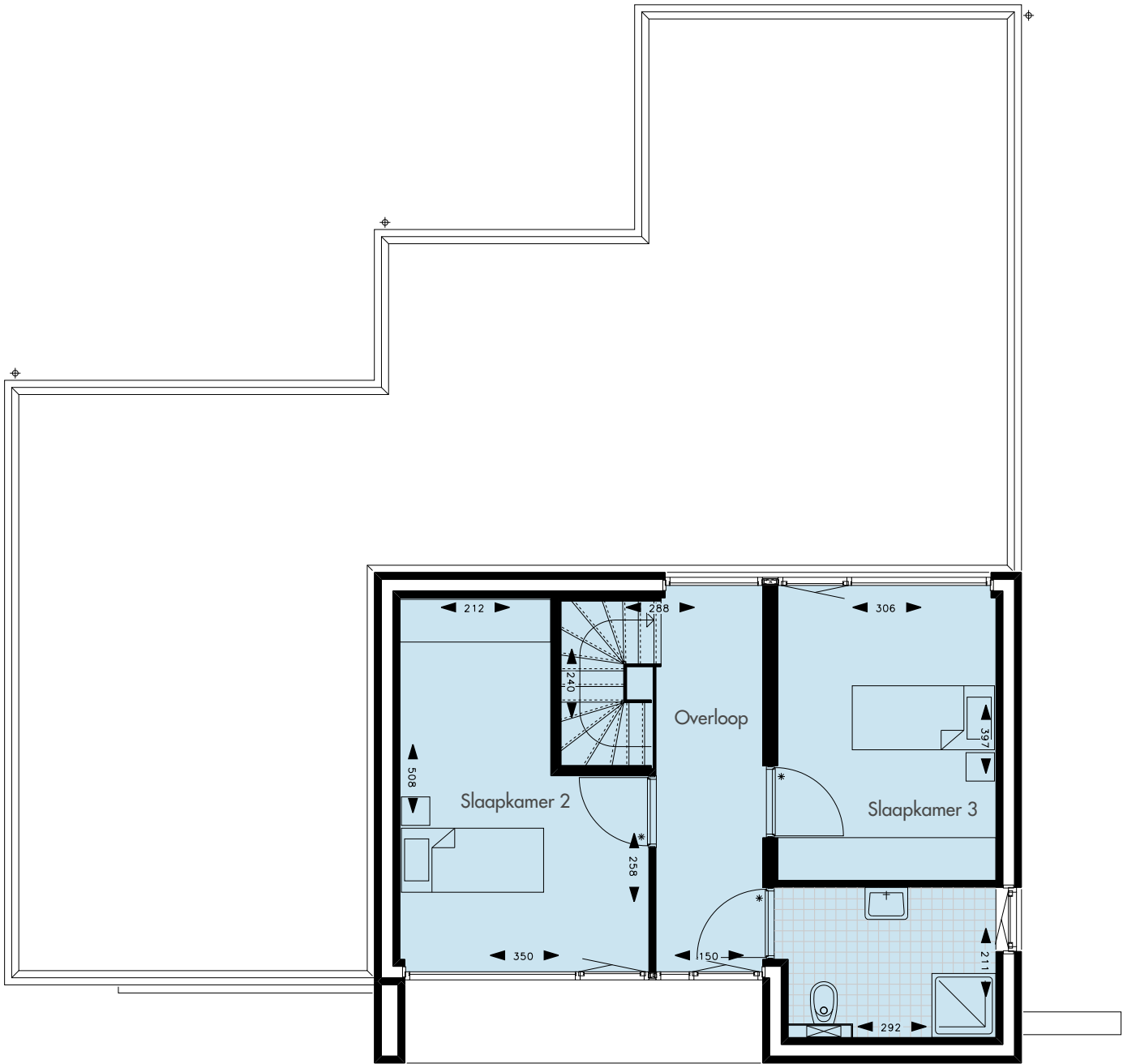
begane grond

bouwnummer: 20



eerste verdieping

bouwnummer: 20





Boggey



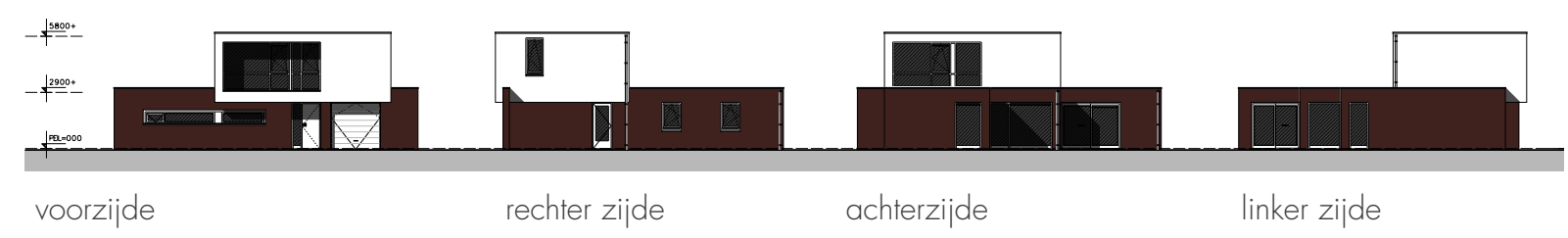




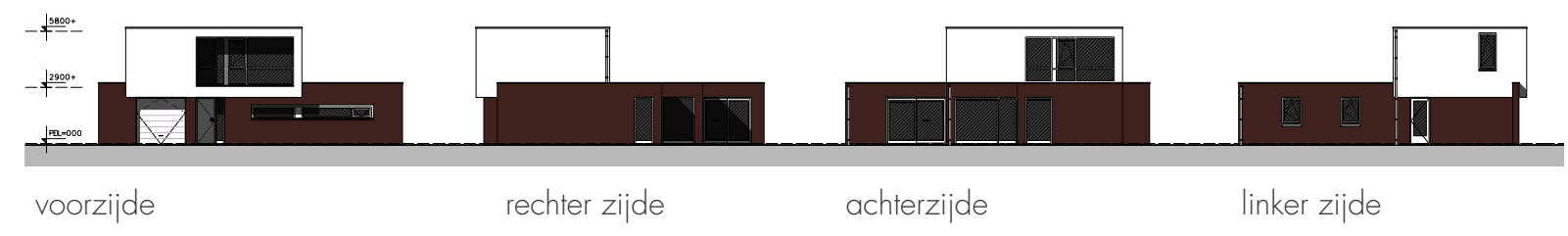


# Bogey

bouwnummer: 20



bouwnummer: 21







Natuurlijk genieten  
voor jong en oud



Elegantie, licht  
en ruimte onder  
één dak in deze  
statige villa

Met de Eagle kiest u voor een elegante en strakke woning met veel ruimte en een statige uitstraling. De ruime zit- annex woonkamer met veel lichtinval bepaalt het karakteristieke beeld van de villa. Het lage, brede dak geeft de woning een luxe uitstraling. Zeer praktisch zijn de inpandige garage en achtergelegen ruime slaapkamer met badkamer.

Ook de verdieping kenmerkt zich door een compacte en prettige indeling. Naast twee royale slaapkamers beschikt u over een ruime badkamer en berging. De beeldbepalende open loggia aan de voorzijde geeft extra leefruimte.





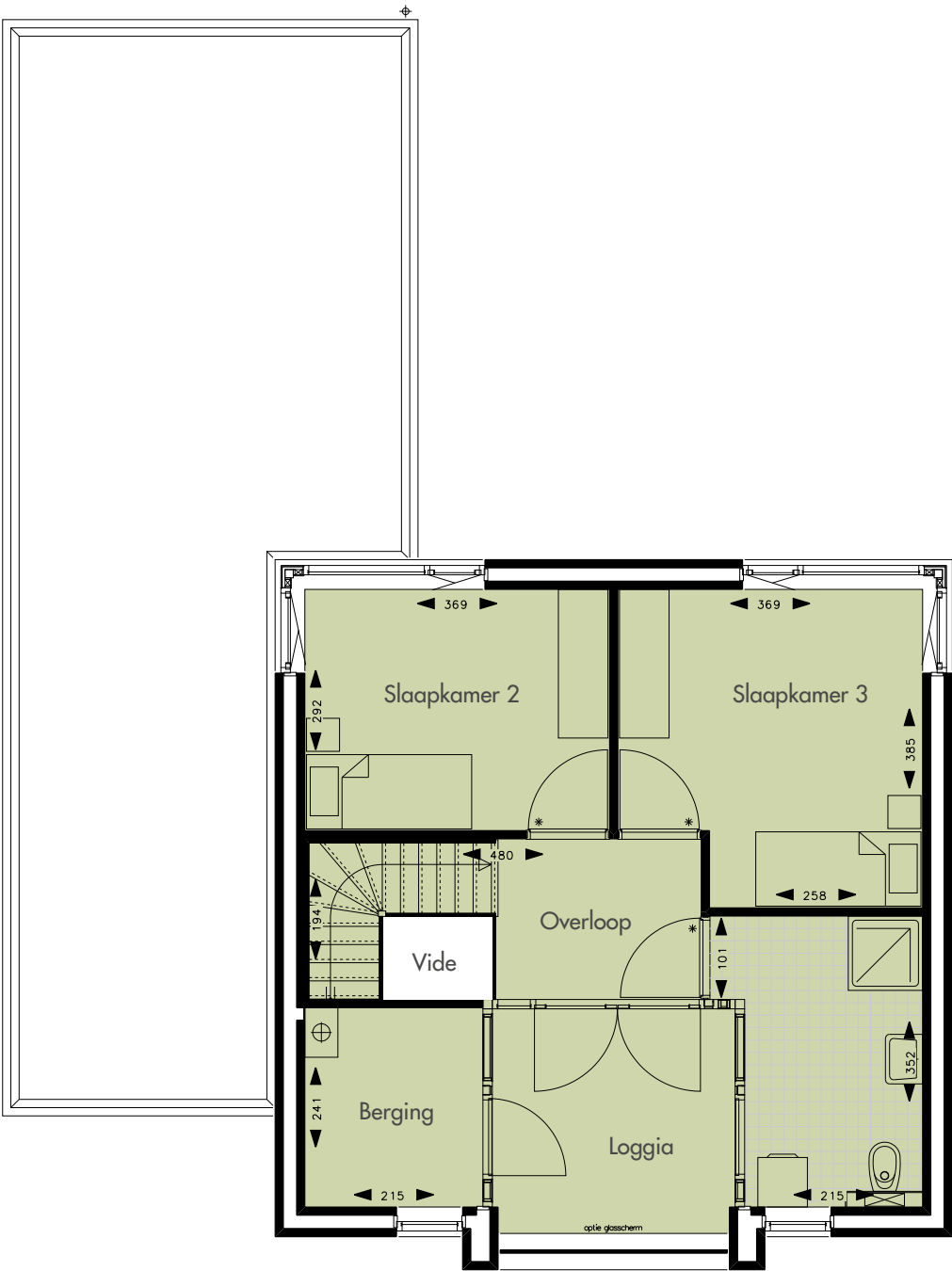
begane grond

bouwnummer: 18



eerste verdieping

bouwnummer: 18







Eagle



begane grond

bouwnummer: 23



eerste verdieping

bouwnummer: 23



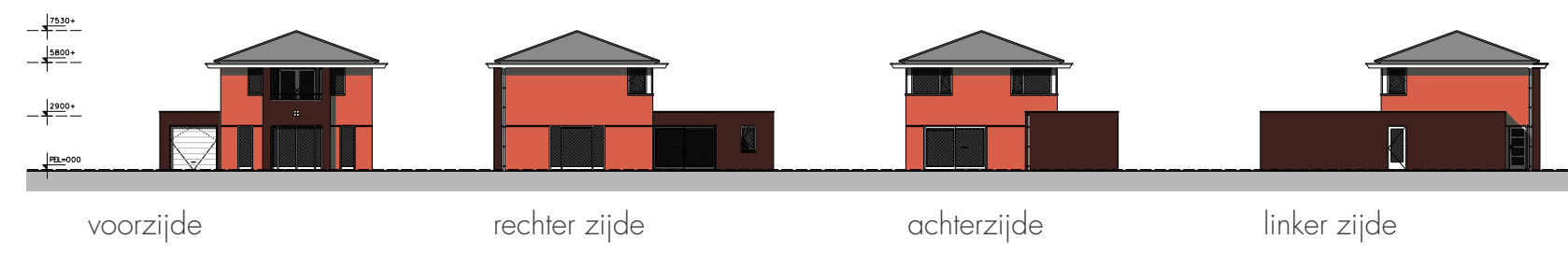




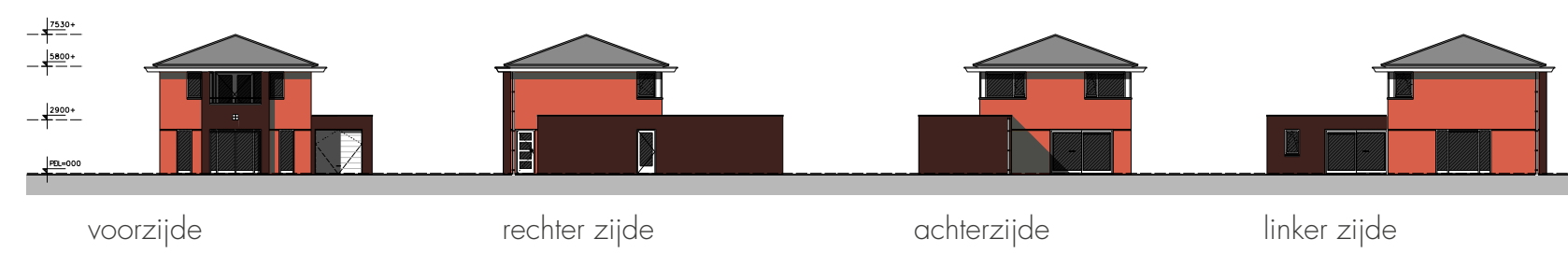
# Eagle

gevels

bouwnummer: 18



bouwnummer: 23







Locatie  
met schwing



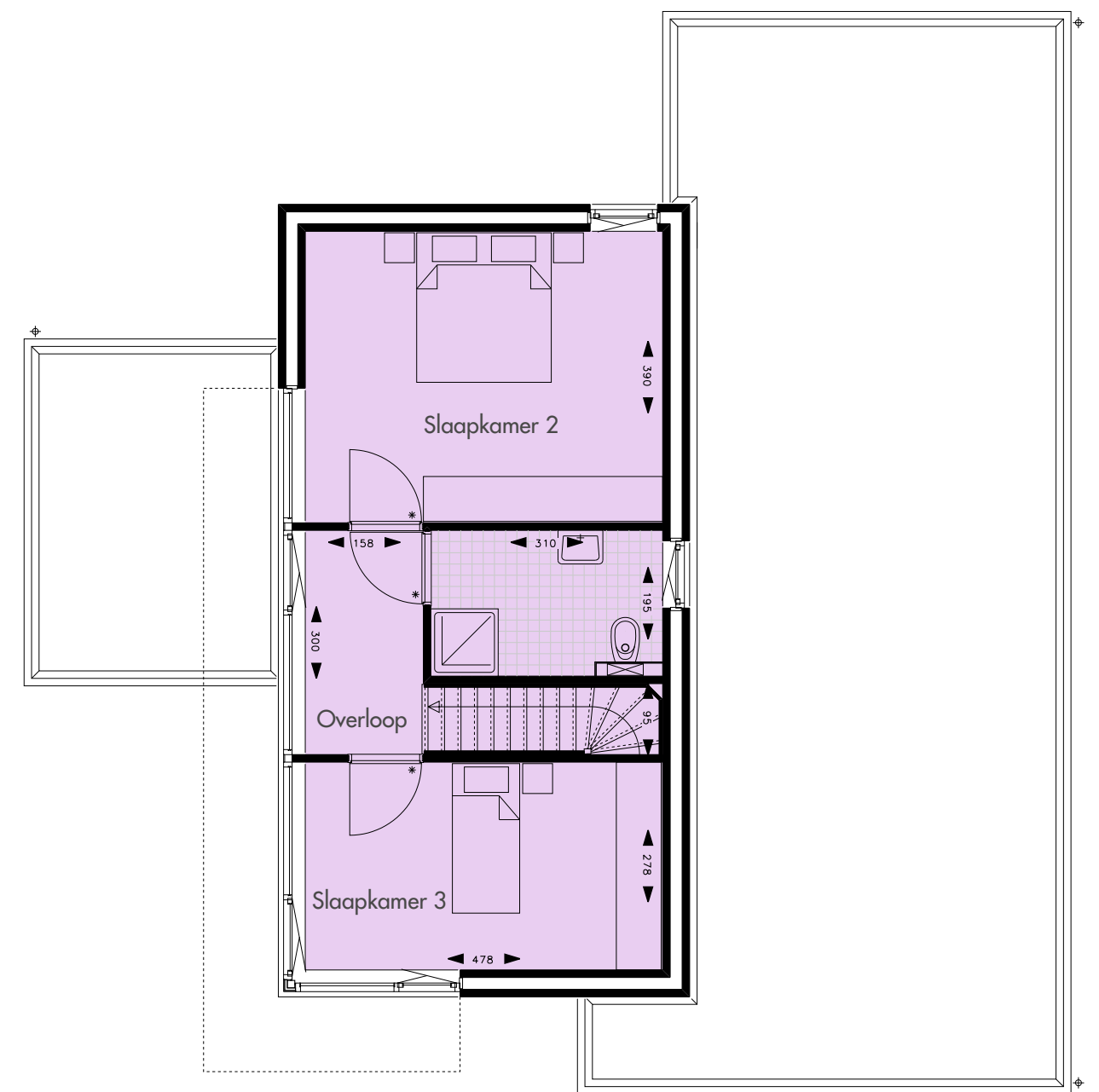
Uw  
woonbeleving  
komt helemaal  
samen in een  
speelse woning

Een geblokte, maar speelse villa waarachter uw totale woonbeleving volledig samenkomt. Dat is de Birdie. De lange centrale entree verbindt zowel de garage en bijkeuken als de woonkamer en de achtergelegen slaapkamer met badkamer. Ook de bovenetage met overloop, twee royale slaapkamers en tweede badkamer bereikt u via de trap in de hal.

Eyecatcher op de begane grond is de fraaie erker aan de zijkant. Deze ruimte geeft de totale woning een prachtige symmetrische vorm. De erker leent zich vanwege de grote lichtinval prima voor een eethoek. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde. De achtergelegen zitkamer is voorzien van schuifdeuren, zodat de tuin echt het verlengstuk van deze villa is.





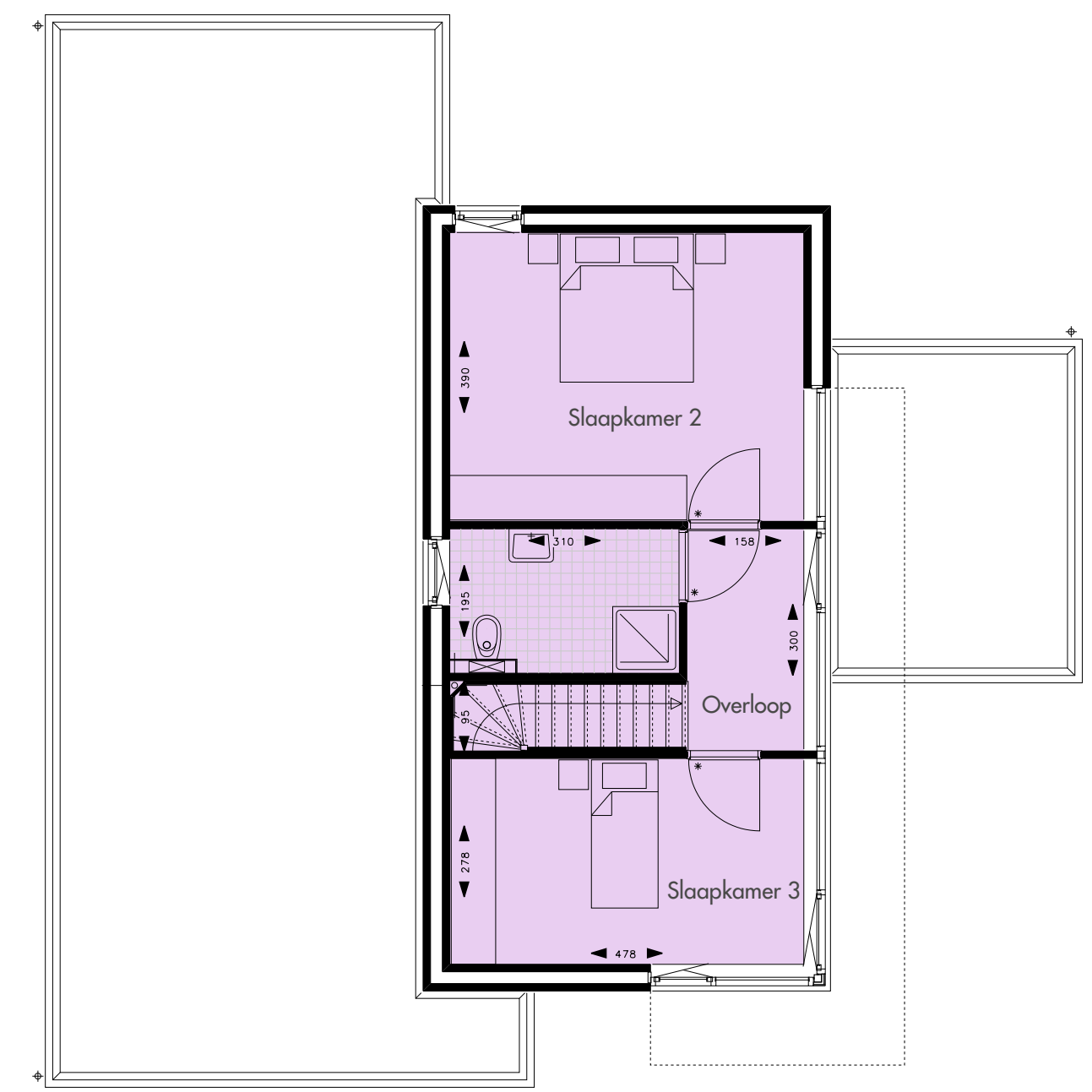
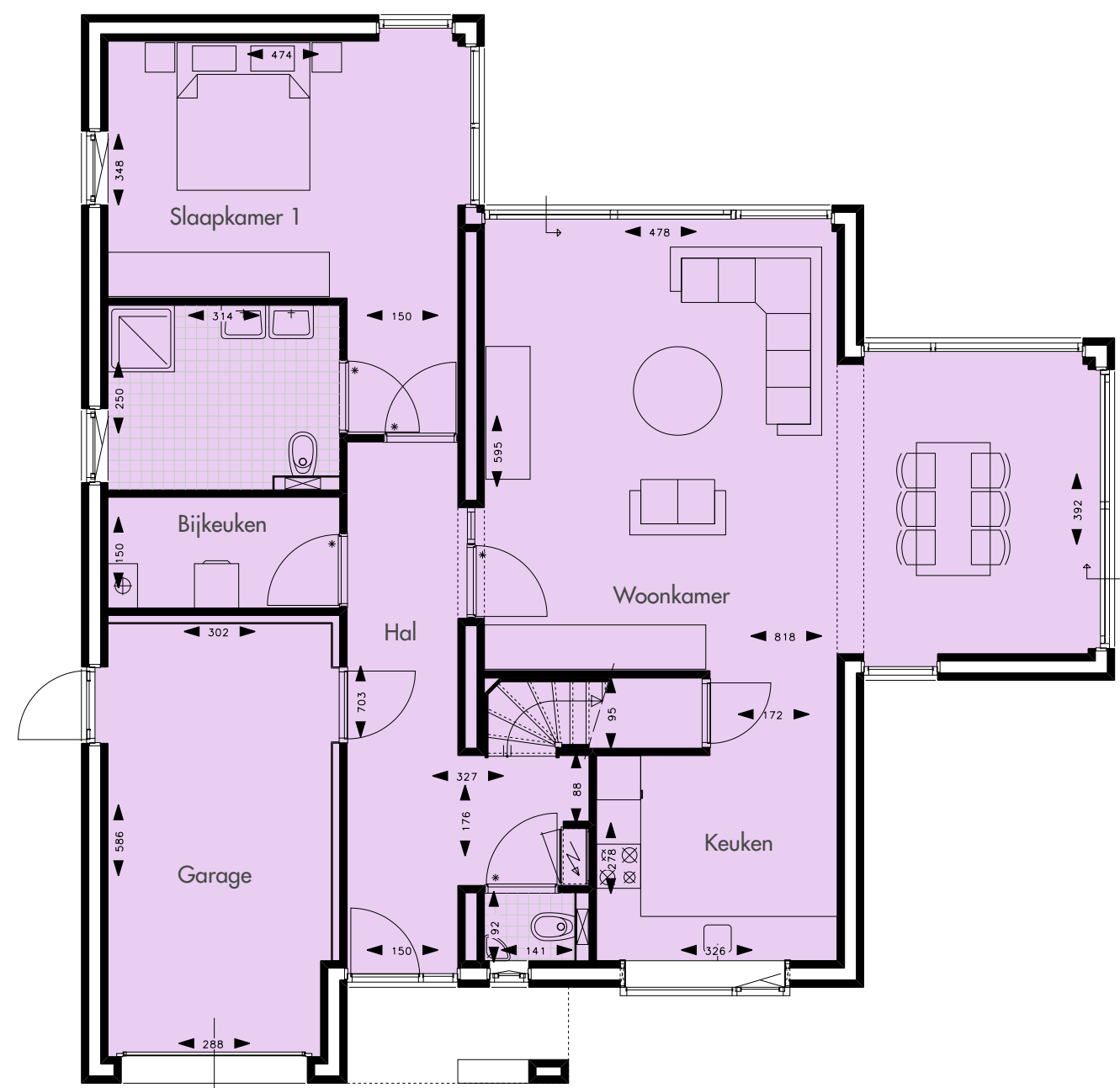






Birdie





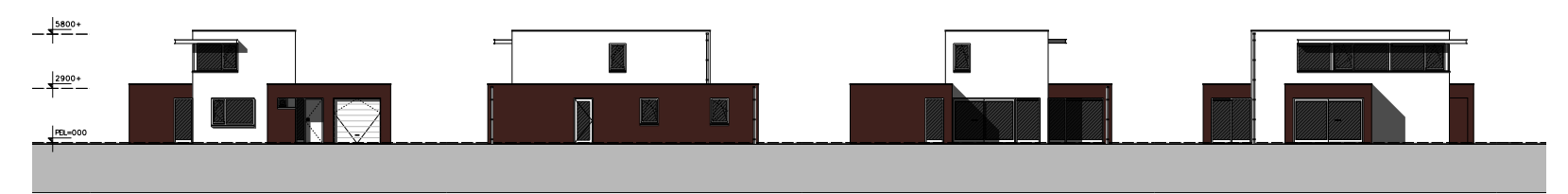




# Birdie

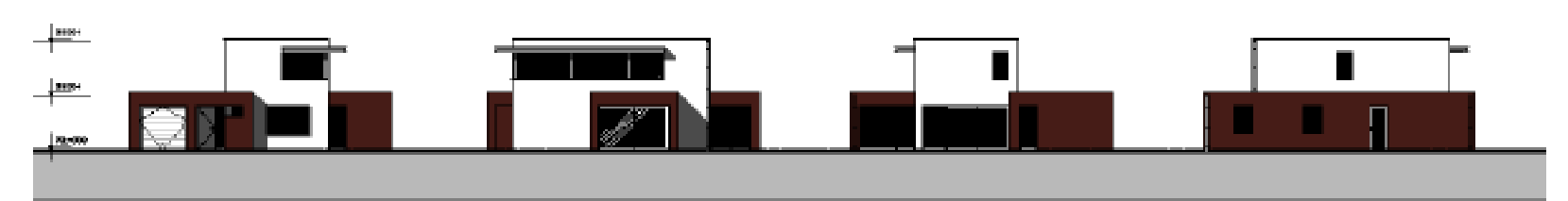
gevels

bouwnummer: 19



voorzijde      rechter zijde      achterzijde      linker zijde

bouwnummer: 22



voorzijde      rechter zijde      achterzijde      linker zijde



# Opties

## Gaat uw droom verder?

Zoveel mensen, zoveel woonwensen. Wellicht vormen de Eagle, Birdie en Bogey voor u de perfecte woning. Maar misschien zoekt u een ander fundament om op verder te bouwen. Wij bieden u graag de mogelijkheid dat persoonlijke droombeeld ook te verwezenlijken.

Wellicht gaat uw voorkeur uit naar een vierde slaapkamer, extra bovenverdieping of dubbele garage. Of misschien ziet u de indeling van de begane grond anders. De hierna getoonde modellen - op nog beschikbare grotere kavels - in deze brochure dienen in dat geval ter illustratie.

Laat u inspireren door de mogelijkheden en uitstraling van Parkresidentie. Graag vernemen wij de grote lijnen en details die uw woondroom volmaken. Wij als architect en aannemer denken en bouwen graag met u mee.

























# Mandeligheid

Op Parkresidentie Dronten is sprake van mandeligheid voor wat betreft de infrastructuur op het park. Maar wat betekent dat? De Wet formuleert mandeligheid als volgt:

*“Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van 2 of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.”*

Of in gewoon Nederlands, bij mandeligheid gaat het om:

- gemeenschappelijke eigendom
- van een onroerende zaak
- met een gemeenschappelijk nut

Als het gaat over de gemeenschappelijke eigendom op Parkresidentie Dronten, dan bedoelen we daarmee de infrastructuur, dus het gemeenschappelijke terrein, de wegen, het openbaar groen en dergelijke. De individuele eigenaren hebben belang bij een goede infrastructuur, aangezien dat mede de waarde van de woning beïnvloedt. Om te zorgen voor een goede infrastructuur, nu en in de toekomst, is het van belang dat een eigenaar grip heeft op die infrastructuur en niet onbelangrijk, dat er een praktische regeling wordt getroffen voor het beheer van die infrastructuur. Grip op die infrastructuur krijgt een eigenaar door middel van de gemeenschappelijke eigendom van de infrastructuur, mandeligheid dus. In die zin is mede-eigendom een waarborg voor kwaliteit. Een koper van een kavel op Parkresidentie Dronten wordt op basis van mandeligheid medegerechtigd in de gemeenschappelijke infrastructuur en daarbij wordt tevens het beheer daarvan neergelegd bij de Vereniging van Eigenaren Parkresidentie Dronten.

Om die mandeligheid nu iets meer handen en voeten te geven, volgen hierna de meest opvallende kenmerken van mandeligheid. Mocht u het zelf na willen lezen, in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vanaf artikel 60 vindt u de meeste spelregels over mandeligheid. Tevens zijn er ook nog enkele te vinden in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, waar het gaat om de regels die gelden bij “gewone” gemeenschappelijke eigendom. Ook die regels zijn van toepassing.

Wat zijn de bijzondere kenmerken van mandeligheid?

- Het aandeel in de mandeligheid kan niet worden afgescheiden van de eigendom van de woning. Zolang u eigenaar bent van een woning heeft u

automatisch een aandeel in de mandeligheid. U kunt uw woning dus niet los verkopen zonder overdracht van uw aandeel in de mandeligheid en u kunt ook uw aandeel in de mandeligheid niet verkopen los van uw woning. De woning en het aandeel in de mandeligheid zitten dus aan elkaar vast.

- Iedere mede-eigenaar moet aan de overige mede-eigenaren toegang tot de mandelige zaak verlenen. Iedere mandelige eigenaar mag dus bijvoorbeeld gebruik maken van de mandelige wegen en paden.
- De mandelige zaken worden op kosten van alle mede-eigenaars onderhouden, gereinigd en indien nodig vernieuwd, ieder voor een gelijk deel.
- Het beheer van de mandeligheid ligt bij Vereniging van Eigenaren Parkresidentie Dronten. Beheer is alles wat valt onder een gewone, normale exploitatie. In feite is beheer niet meer dan het instandhouden van de gemeenschappelijke eigendom. Alles wat verder gaat dan beheer, dat wordt beschikken genoemd. Als het gaat om beschikkingshandelingen, dan is de vereniging van eigenaren niet meer bevoegd, maar zijn uitsluitend alle eigenaren gezamenlijk bevoegd. De vereniging van eigenaren kan dus niet over de gemeenschappelijke zaken beschikken. Dat kunnen alleen de gezamenlijke eigenaren zelf. Een voorbeeld van een beschikkingshandeling is de vervreemding van een gedeelte van de mandeligheid. Als er een stuk van de mandelige grond moet worden verkocht, dan is dat alleen maar mogelijk met medewerking van alle mede-eigenaren. Als er één eigenaar weigert, dan gaat de vervreemding niet door. Iedere gerechtigde heeft dus een veto-recht.

INRICHTING KAVELS EN OPENBAAR GEBIED

Het ontwikkelen van een wijk is een proces waarbij steeds verdere verfijning plaatsvindt. Dit betekent dat onderstaande uitgangspunten kunnen wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld in beperkte mate invloed hebben op kavelgrenzen, ligging van wegen en/of toe te passen materialen. Ook wijzigingen met betrekking tot de positie van groenstroken, bomen en verlichting kunnen zich voordoen.

KAVELS

**Kavelgrenzen**

De kavelgrenzen zullen kadastraal vastgelegd worden.

De kavels grenzen aan de wegen, omliggende kavels en/of het park. De kaveloppervlaktes zijn indicatief bepaald.

De exacte ligging van de kavelgrenzen zal middels inmeting in het werk worden vastgesteld.

Eventueel worden erfdienstbaarheden gevestigd ten

behoefe van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen.

**Bodem**

De kavels voldoen, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de thans geldende eisen met betrekking tot de milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan ten uitvoer te brengen.

**Grond (ophoging kavel)**

De kavels zullen verhoogd aangelegd worden ten opzichte van de omliggende wegen. Het aanlegniveau van het kavel rondom de woning zal crica 0,7 – 1,0 m boven het peil van de wegen in het bouwplan bedragen. Sommige kavels zullen in het geheel worden opgehoogd, anderen slechts ten dele zodat een goede overgang kan worden gecreëerd naar het bestaande, omliggende, maaiveld. De kavels zullen worden aangevuld met geschikte grond.

**Tuin**

De ruimte rondom de woning zal bouwrijp worden opgeleverd. Dit betekent dat buiten de hagen en entreepartij geen voorzieningen zullen worden getroffen. De grond zal geschikt zijn om zonder beperkingen in te richten als tuin.

**Hagen**

Als erfafscheiding tussen de kavels en weg zullen (beuken-) hagen worden aangebracht. Deze hagen dienen na de oplevering van de woning door de bewoners of Vereniging van Eigenaren van Parkresidentie Dronten (VvE PRD) in stand te worden gehouden.

**Hekwerk en pilasters**

De entree van de kavel zal geaccentueerd worden door twee entreekolommen. Deze pilasters zijn voor alle woningen gelijk en vormen samen met de lanen, taluds en hagen de eenheid in het straatbeeld van de Parkresidentie. De hagen zullen aan weerszijden aansluiten op de kolommen. Tussen de kolommen wordt standaard een compleet hekwerk geleverd. De kolommen en het hekwerk dienen door de bewoners of VvE in de oorspronkelijke staat in stand gehouden te worden. De pilasters zullen geheel afgewerkt worden en standaard worden voorzien van een huisnummer, brievenbus, belinstallatie en voorzieningen ten behoeve van de bevestiging van het hekwerk. Het hekwerk zal handmatig te openen zijn. Optioneel kan dit pakket worden uitgebreid met bijvoorbeeld videofoon en elektrische bediening van het hekwerk.

OPENBAAR GEBIED

**Wegen**

De positie van de wegen is globaal weergegeven op het voorlopige inrichtingsplan. Het kan echter zo zijn dat gedurende het proces de exacte ligging van de wegen in beperkte mate verandert of dat nieuwe wegen worden toegevoegd. De wegen krijgen in de eindsituatie een statige uitstraling door een combinatie van groenvoorzieningen en verharding. Gezien de verwachte relatief lange doorlooptijd van het totale project zullen de wegen in de bouwfase voorzien worden van een asfaltverharding. Zowel autoverkeer als fietsers en voetgangers maken gebruik van de wegen. Er zullen geen separate fiets- en wandelstroken worden aangelegd.

**30 km-gebied**

De gehele Parkresidentie zal als een 30 km-gebied ingericht worden. Dit betekent dat op kruispunten en verspreid door de Parkresidentie snelheidsremmende maatregelen zullen worden genomen ter bevordering van de veiligheid op en langs de wegen.

**Taluds**

Tussen de kavels en de weg zal het hoogteverschil opgevangen worden door een flauw talud. Dit talud zal worden ingezaaid met gras. Het onderhoud van het talud dient door de VvE van Parkresidentie Dronten uitgevoerd te worden. In de bermen is ruimte gereserveerd voor een kabels- en leidingenstrook ten behoeve van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektra en CAI).

**Beplanting / groenvoorziening**

Op een aantal locaties zullen groenstroken worden aangeplant. De bermen zullen worden ingezaaid en op verscheidene plaatsen zullen bomen worden geplaatst. De precieze posities en aantallen zullen in het werk worden bepaald.

**Nutsvoorzieningen**

In het openbare gebied zullen tracés worden aangewezen voor de ligging van kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen van de woningen en bijvoorbeeld openbare verlichting. Dit tracé zal voornamelijk aangelegd worden naast de wegen, in de berm. Ten behoeve van de nutsvoorzieningen zullen onder andere een aantal CAI-kasten en wellicht onderverdeelstations ten behoeve van gas en elektra in de wijk aangebracht worden. Deze voorzieningen worden zoveel als mogelijk geïntegreerd in het groen (bijvoorbeeld in de hagen). Hiervoor zal een opstalrecht worden gevestigd.

**Verlichting**

Langs de openbare wegen binnen de Parkresidentie zal straatverlichting aangebracht worden. Aantal, locatie en armatuurtype zullen nader bepaald worden.

**Riool**

Het riool wordt als een gescheiden systeem aangelegd. Vuilwater (DWA) stroomt onder vrij verval naar de pompput van de Parkresidentie (nabij ingang park / clubhuis), waarvandaan het geperst wordt naar het DWA-riool van de Golfresidentie. Vanaf de Golfresidentie wordt het vuilwater (DWA) naar het gemeenteriool geperst. Hemelwater (HWA) zal vanaf de daken en wegen direct op de plas worden geloosd. Om schuimvorming in de waterplas tegen te gaan is het niet toegestaan auto’s te wassen op de Parkresidentie. Het riool (zowel HWA als DWA) zal hoofdzakelijk onder de wegen worden aangelegd.

**Fasering**

Gezien de verwachte relatief lange doorlooptijd van het project zal de realisatie gefaseerd plaats vinden. Dit betekent dat de definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) zeer waarschijnlijk niet gerealiseerd is bij het opleveren van een specifieke woning. Dit kan betekenen dat voor een beperkte tijdsduur de tijdelijke (in de bouwrijfphase aangebrachte) verlichting en verharding nog aanwezig is.

**Clubhuis/verenigingsgebouw**

Aan de noordzijde van de Parkresidentie, grenzend aan de Golfresidentie, is door de VvE van de Golfresidentie Dronten (GRD) een clubhuis/verenigingsgebouw gerealiseerd. Dit wordt gebruikt als clubhuis voor de golfende bewoners en ook als centrale plek voor andere activiteiten. Ook zijn hier voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van opslag van materiaal en materieel voor het onderhoud van de golfbaan en het openbare gebied. Tevens zijn op dit terrein parkeervoorzieningen en het gemaal van de Parkresidentie gerealiseerd.

**Park**

Een deel van het terrein is ingericht als park, dat geschikt is voor recreatieve doeleinden (zoals golf, wandelen etc.). In het park zijn een aantal golfvoorzieningen gerealiseerd zoals een Driving Range, een bunker en een aantal oefenholes. Tevens bevindt zich in het park een waterplas. Het onderhoud van deze golfvoorzieningen wordt uitgevoerd door de golfclub / VvE GRD.

**Speelvoorzieningen**

Op twee locaties zijn speelvoorzieningen gerealiseerd: enerzijds is er een speelveld aangelegd ten oosten van de toegangsweg naar de Driving Range (in het park). Anderzijds zijn er speelvoorzieningen gerealiseerd op het perceel van het clubhuis. Het onderhoud aan de speelvoorzieningen zal worden uitgevoerd door VvE GRD en VvE PRD gezamenlijk (naar rato aantal woningen).

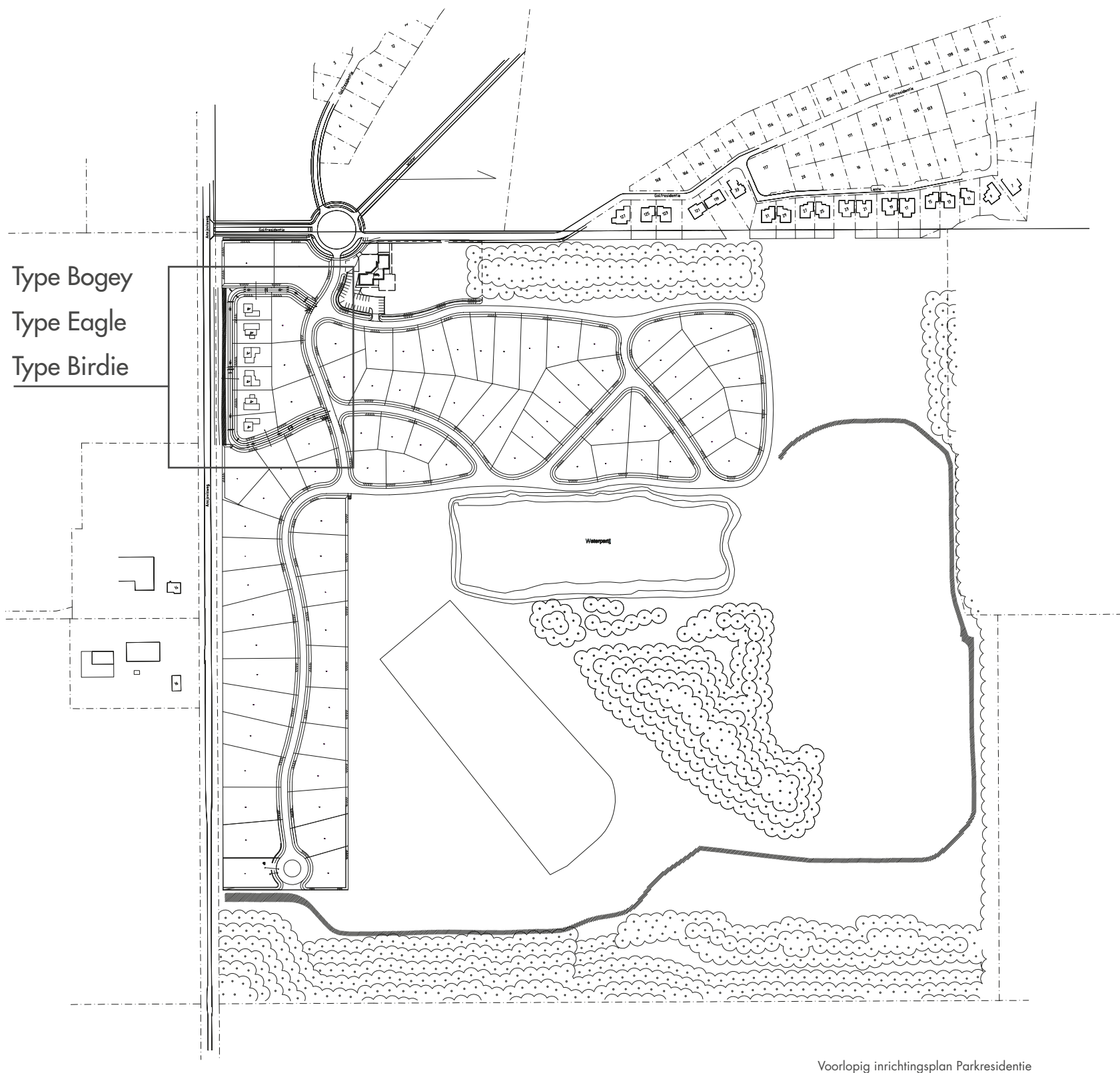
**Waterplas**

De oevers van de waterplas zijn ingericht als zogenaamde “plas-dras” oevers. Allerlei beplanting zoals ruigtekruiden en riet kan zich hier ontwikkelen, evenals diverse diersoorten.

**Onderhoud**

De wegen en het groen langs de wegen, het riool en het park zal door de VvE van de Parkresidentie onderhouden dienen te worden met uitzondering van bovengenoemde golf- en speelvoorzieningen. Hiervoor wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht.





# Wegwijzer

**Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het daarom van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Daarom adviseren wij u onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.**

De in deze verkoopbrochure opgenomen informatie geldt voor de standaard woningen zoals die zijn opgenomen in dit bouwplan en vormt één geheel met de verkooptekeningen. Het doornemen van de verkoopbrochure geeft u inzicht in het volledige bouwplan. Daarnaast kan de ontwikkelaar of makelaar u verdere informatie verstrekken die u nodig heeft voor het nemen van een aankoopbeslissing.

**BETROKKEN PARTIJEN**  
Dit bouwplan is een initiatief van Bouwbedrijf B.J. van der Steeg B.V. De verkoop van de woningen is ondergebracht bij Flipse Makelaardij o.g., Sinke B.V., Makelaardij O.G. Van der Linden B.V. en VSO Makelaars te Dronten. De bouw van de woningen wordt uitgevoerd door Bouwbedrijf B.J. van der Steeg B.V. te Genemuiden (hierna te noemen: de bouw). De bouw is voor u dan ook contractpartij waarmee u de koop-/aannemingsovereenkomst sluit en zal de kopersbegeleiding verzorgen. Die bestaat onder andere uit afhandeling van meer- en minderwerk en informatieverstrekking omtrent de bouw. De bouw zal de termijnen bij u in rekening brengen. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: Van Dijk De Jongh Notarissen te Dronten.

**KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST**  
Indien u besluit een woning te kopen, sluit u met de bouw een koop-/aannemingsovereenkomst af. Het ondertekenen van deze overeenkomst brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste verplicht u zich de koop-/aanneemsom te betalen. Ten tweede is de bouw door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het (laten) bouwen van uw woning, tenzij eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder).

Nadat de overeenkomst door u en de bouw is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële

akte van levering opstelt. Ook wordt na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat bij Woningborg aangevraagd.

**BEDENKTUJ**  
Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u ter hand is gesteld.

**OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**  
In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de bouw verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van de bouw bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan is de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

**KOOP-/AANNEEMSOM**  
De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- architecten- en constructeurshonorarium en kosten van overige adviseurs;
- makelaarscourtage en overige verkoopkosten;
- notarishonorarium en kadastrale kosten ten behoeve van de leveringsakte;
- gemeentelijke leges (incl. bouwvergunning);
- kadastrale uitmeting;
- bouwvergunning;
- aansluitkosten elektriciteit, gas, water en riolering;
- aansluitmogelijkheden in de meterkast voor media en communicatie;
- verzekeringskosten gedurende de bouw;
- Woningborg-certificaat;
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend).

**BIJKOMENDE KOSTEN VOOR KOPER**  
Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen zijn de kosten die verband houden met het eigendom, de financiering en

het bewonen van de woning, zoals:

- financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van het meer- en minderwerk;
- aansluitkosten inclusief bekabeling ten behoeve van media en communicatie;
- bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (één en ander conform de koop-/aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg).

**BETALING KOOP-/AANNEEMSOM**  
De betaling van de koop-/aanneemsom vindt plaats in een aantal termijnen, welke zijn vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden u door de bouw toegezonden. De betalingstermijn staat hierop vermeld. De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn (hiervoor wordt geen factuur toegezonden) staat vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Als u de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de notaris.

Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele rente over de vervallen termijnen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die u vooraf ter controle ontvangt. Voor termijnen die vervallen na de notariële levering dient u zelf voor betaling te zorgen, eventueel vanuit uw bouwdepot. Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling door de bouw aan u gefactureerd worden.

**FINANCIERING**  
Meestal is voor het bekostigen van een woning het aangaan van een financiering benodigd. De makelaar kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. U kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

**EIGENDOMSOVERDRACHT**  
Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u (indien nodig) overeenstemming heeft bereikt



met uw hypotheekverstrekker, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit gebeurt door middel van een ‘akte van levering’ waarbij de grond en eventuele opstellen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventuele vervallen termijnen) is aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten ondertekend: de akte van levering van de grond en eventuele opstellen (deze kosten zijn voor rekening van de bouwer) en de (eventuele) hypotheekakte met betrekking tot de financiering die u van de geldgever krijgt (deze kosten zijn voor uw rekening).

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden te vestigen. In dat geval zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt tevens voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen/bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels, omheiningen van de percelen en achterpaden conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

#### BELASTING- EN FINANCIËLE ASPECTEN

Als u een woning koopt heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn, zoals de hypotheekrente, zijn er ook een aantal éénmalig aftrekbare kosten, zoals de afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigenwoningforfait bij uw inkomen. Uw hypotheekadviseur kan voor u de volledige berekening maken, zodat u goed zicht krijgt op uw netto maandlasten.

Als u daarvoor in aanmerking komt, kunt u uw belastingvoordeel, in verband met aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor kunt u een verzoek indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door uw werkgever teveel ingehouden loonheffing per maand door de fiscus aan u wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet u op uw ‘aangifte inkomstenbelasting’. Als u geen aangifte ontvangt, kunt u deze aanvragen bij de Belastingdienst.

*Let op: koopt u de woning als een tweede woning of wordt deze niet uw hoofdverblijf, dan geldt bovenstaande*

*informatie niet (geheel) voor u. De Belastingdienst kan u nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.*

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING  
Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

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

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

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

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

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/ aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

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

*Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid! Bouwbedrijf B.J. van der Steeg B.V. is ingeschreven bij Woningborg onder nummer W-03561.*

#### ARTIST IMPRESSION EN TEKENINGEN

De in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekening is een artist impression (ruw vertaald: ‘indruk van de kunstenaar’). De artist impression is gemaakt om u een indruk te geven van de woning die u overweegt te kopen. Er kunnen verschillen tussen deze impressie en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impression kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die we nastreeft hebben, dan ook geen rechten worden ontleend.

De op de gemeubileerde plattegronden en tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op tekening aangegeven en in de verkoopbrochure omschreven maten zijn ‘circa’ maten. Tijdens de bouw kunnen zich noodzakelijke aanpassingen voordoen die leiden tot maataanpassing. De op tekening aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen, enz. zijn indicatief,

de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enz.

#### WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

De verkoopbrochure is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Daarnaast behoudt de bouwer zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de verkoopbrochure of technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard zult u over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig worden geïnformeerd.

#### MEER- EN MINDERWERK

De eventuele standaardopties zijn in de standaard meer- en minderwerklijst van de bouwer aangegeven. Deze lijst zal in een vroegtijdig stadium door de makelaar aan u worden overhandigd. Deze standaardopties moeten naast de koop-/aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. De kosten hiervan maken geen deel uit van de koop-/aaneemsom. Wat uitgevoerd kan worden wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken proberen we zo goed mogelijk te honoreren. We moeten er namelijk voor zorgen dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Voor dit project wordt door de bouwer de kopersbegeleiding ingezet om u na aankoop van de woning verder te begeleiden en te informeren.

#### UITVOERINGSDUUR

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij het leggen van de ruwe begane grondvloer. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van kalenderdagen staat aangegeven in de Woningborg Garantie- en

waarborgregeling. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens een planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de bouwer een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunt u geen rechten ontlenen.

#### VERZEKERINGEN

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is uw woning verzekerd door de bouwer middels een zogenaamde CAR-verzekering (Construction All-Risk). Vanaf de opleveringsdatum dient u de woning zelf te verzekeren.

#### OPLEVERING/SLEUTELOVERHANDIGING

Ongeveer twee weken voordat uw woning gereed is, krijgt u van de bouwer een uitnodiging voor de definitieve oplevering. De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- gezamenlijk met afgevaardigde(n) van de bouwer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) uw woning;
- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een ‘proces-verbaal van oplevering’, welke door beide partijen wordt ondertekend;
- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woningen behorende terrein wordt ontdaan van afval afkomstig uit de bouw. Afhankelijk van het jaargetijde wordt het buitenschilderwerk later opgeleverd. Bij de oplevering van de woning ontvangt u een handleiding waarin aanwijzingen opgenomen zijn voor onder andere:

- onderhoud en gebruik van ventilatie-unit;
- onderhoud en gebruik van verwarmingsinstallatie;
- materialenoverzicht.

#### ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u de bouwer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen. Voorbeelden van het ‘werken’ van materialen zijn dat er bij stukadoorswerk in de hoeken krimpscheurtjes kunnen ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet ‘wennen’ aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt de bouwer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

#### TOT SLOT

Een woning is meer dan een dak boven uw hoofd. De aankoop van een woning is voor veel mensen de belangrijkste uitgave van hun leven. Een beslissing waarbij u niet over één nacht ijs wilt gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook na het lezen van deze verkoopbrochure nog een aantal vragen zijn. Neemt u dan gerust contact op met de bouwer of makelaar. Deze zal u graag verder helpen.

#### BOUWBEDRIJF B.J. VAN DER STEEG B.V.

*Genemuiden, december 2013*





Ontwikkeling & realisatie

Architect

**BOUWBEDRIJF B.J. VAN DER STEEG B.V.**

Sasdijk 1  
8281 BM Genemuiden  
T. 038 385 42 88  
[www.bjvandersteeg.nl](http://www.bjvandersteeg.nl)

**F.P. LAHAYE ARCHITEKTENBUREAU**

Roermondseweg 7  
6004 AN Weert  
T. 0495 453 998  
[www.architektlahaye.nl](http://www.architektlahaye.nl)

Makelaars

**FLIPSE MAKELAARDIJ**

De Helling 228  
8251 GH Dronten  
T. 0321 386 286  
[www.flipse.nu](http://www.flipse.nu)

**SINKE B.V.**

De Rede 12  
8251 EV Dronten  
T. 0321 313 774  
[www.sinkebv.nl](http://www.sinkebv.nl)

**VAN DER LINDEN**

Kop van Het Ruim 13  
8251 KD Dronten  
T. 0321 336 111  
[www.vanderlinden.nl](http://www.vanderlinden.nl)

**VSO MAKELAARS**

De Bolder 2  
8251 KC Dronten  
T. 0321 318 318  
[www.vsomakelaars.nl](http://www.vsomakelaars.nl)

Disclaimer

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten worden ontleend aan de in de brochure opgenomen artist impressions, aanzichten en plattegronden. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit. Wijzigingen met betrekking tot peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich ook voordoen. De koper wordt geadviseerd voor het kopen en aanbrengen van de woninginrichting de exacte maten in de bouw te controleren en op te meten.



