

# TE KOOP



**Zuiderzeestraatweg Oost 71  
8081 LB Elburg**

**“Geniet van een  
nieuw thuis”**



# Inhoud

## Deze brochure bevat de volgende informatie:

- Algemene informatie woonplaats en locatie
- Uitgebreide beschrijving van de woning, fotoreportage
- Plattegronden
- Kadastrale tekening
- Lijst van roerende zaken / accessoires
- Uitgebreide vragenlijst
- Belangrijke voorwaarden bij de verkoop
- Informatie en documentatie
- Goed om te weten bij het kopen van een huis
- Begrippen verklaard
- Aankoopmakelaar
- Woon Wensen formulier
- Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen
- Van Der Linde Makelaardij



## Wonen nabij de vesting

Wonen aan de rand van de vesting is erg bijzonder. Gezellig winkelen, op een terras wat drinken of wandelen langs de haven behoort tot de mogelijkheden. Voorzieningen zoals basisscholen, winkels, kinderspeelplaatsen, sportverenigingen, etc. zijn in de nabije omgeving. Aan de rand van de vesting vind u de gemoedelijke woonwijken het Molendorp en het Rode Dorp; de eerste nieuwbouwwijken buiten de vesting.

### Basisscholen

Elburg telt zeven basisscholen. Net buiten de vesting staat de protestants christelijke basisschool De Wildemaet en de Neutrale basisschool Van Kinsbergen.

De overige basisscholen staan verspreid over de wijken rondom de vesting.



## Elburg Binnenstad

Het is heerlijk om dicht bij de vesting te wonen. 's Zomers de gezelligheid van het toerisme en 's winters de rust en sfeer in de verlichte straten van de oude stad.

In de vesting kunt u gezellig winkelen. Al wandelend door de stad komt u diverse winkels, terrasjes en bezienswaardig-heden tegen.



## Sportverenigingen

Net buiten de vesting liggen de voetbalvelden van ESC (de Elburger Sport Club). Op het zelfde terrein heeft korfbalvereniging KV Elburg haar clubgebouw en sportterrein.



## Kerken

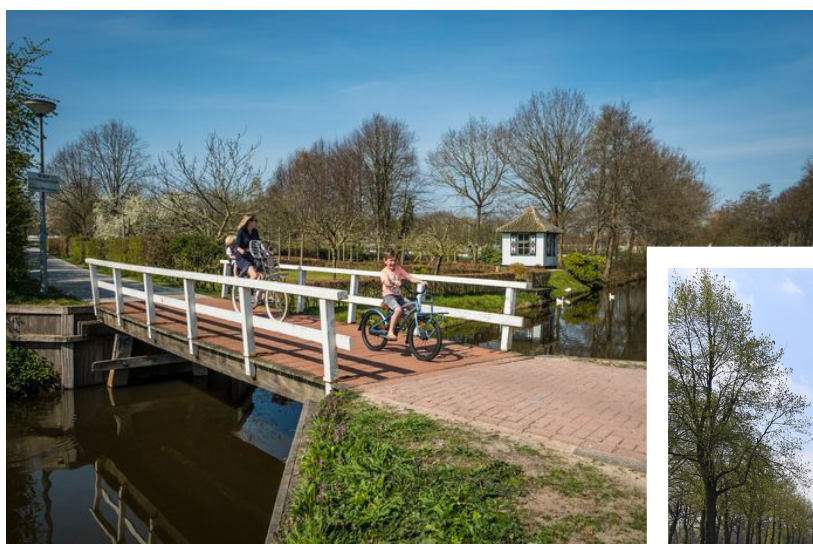
In Elburg zijn een aantal kerken aanwezig. Hieronder is de Grote of Sint Nicolaaskerk op de foto te zien, welke in de vesting staat. Naast de Sint-Nicolaaskerk kent Elburg onder andere de volgende kerken:

- Protestantse Kerk Nederland
- Rafael Gemeenschap
- Vrije Evangelische Gemeente
- Rooms-Katholieke kerk
- Christelijk gereformeerde kerk
- Leger des Heils





**“ GENIET VAN HET  
WONEN NABIJ DE  
HISTORISCHE STAD ”**





## Zuiderzeestraatweg Oost 71 te Elburg

Op bijzonder markante locatie, gelegen tegen de Puttener Beek, mogen wij TE KOOP aanbieden deze SFEERVOLLE RIETGEDEKTE WOONBOERDERIJ met BIJGEBOUWEN, gesitueerd op een perceel eigen grond van 1.610 m<sup>2</sup>. Het geheel heeft een prachtige authentieke uitstraling en ondanks de leeftijd heeft het geen inschrijving als gemeente- of rijksmonument. In de vorige eeuw behoorde de boerderij nog toe aan de familie Rambonnet die de eigenaren en bewoners waren van het

Landgoed "Old Putten". Op de gevel staat het oorspronkelijke bouwjaar 1771. Geschiedkundige Willem van Norel schrijft hierover in één van de uitgaven van Stichting Arent toe Boecop als volgt: "In de resolutieboeken van de stad Elburg wordt deze boerderij reeds genoemd. Op 7 september 1771 behandelde het stadsbestuur een rekest van Jan Heronder 'om een huisje te setten op het land van de erfgenamen van Reinier Ram aan het Steenensluisje'. Het verzoek werd gehonoreerd.

Bouwjaar	Inhoud	Kamers	Oppervlakte	Perceel
1771	000 m <sup>3</sup>	5	170 m <sup>2</sup>	1.650 m <sup>2</sup>





Uit het tekeningen archief van Gemeente Elburg blijkt dat de boerderij meerdere keren is verbouwd en aangepast. In 1971 is er een grotere verbouwing uitgevoerd en in 1980 lijkt de laatste grotere verbouwing / renovatie te hebben plaatsgevonden. In 1983 is de berging / open schuur gebouwd en in 1986 is er een dakkapel gerealiseerd. Deze laatste verbouwing is uitgevoerd

door de voorlaatste bewoner / eigenaar, die hier ook samen met zijn gezin circa 22 jaar heeft gewoond. Daarna (in 1998) is de boerderij in eigendom gekomen van de huidige eigenaar. Nog een aardig weetje is dat midden jaren 70 de boerderij nog geadresseerd was als "Prins Bernhardweg 7 + 7a".





---

Hoewel dat misschien niet zo lijkt biedt de boerderij toch verrassend veel ruimte. Met een footprint van circa 13 bij 11,80 meter op de begane grond biedt de woning in zijn huidige situatie circa 170 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte met nog circa 26 m<sup>2</sup> mogelijk toe te voegen woonmeters op de eerste verdieping. Ook biedt de

woning een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond en tevens een mooi kantoor / werkkamer. Ook voor een kantoor of praktijk aan huis leent dit pand zich uitstekend. Dat zou kunnen binnen de boerderij, maar ook het bijgebouw kan daar goed voor gebruikt worden.







## BEGANE GROND

Entree via de voordeur in de voorgevel, zeer ruime en gezellige ontvangstruimte v.v. authentieke vloerplavuizen en schouw met kachel. Meterkast. Mooie ruime werkkamer / kantoorruimte v.v. houten vloerdelen en ingebouwde kast, ruime (ouder) slaapkamer met ingebouwde vaste kasten. Toiletruimte. Bergruimte v.v. opstelplaats boiler. Badkamer voorzien van closet, wastafelcombinatie en ligbad- /douchecombinatie. Doorgang vanuit de hal naar de riante living gesitueerd aan de achterzijde van het pand. De vloer in de living is voorzien van estrikken. Gezellige ruime zithoek met prachtige schouw en open haard. Ruime eethoek en aansluitend de half-open keuken. De keukeninrichting is nog vrij recent voorzien van nieuwe meubelen en apparatuur, zoals inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Via een "achterdeur" is er toegang tot de zij- en achtertuin.























---

Staat van het geheel:

Het geheel is nodig toe aan wat extra liefde. De rieten kap is afgeschreven. In onze brochure is een offerte toegevoegd voor het realiseren van een nieuwe geïsoleerde en rietgedekte kap (schroefdak). Vrij recent zijn de meeste kozijnen voorzien van HR++ beglazing. De zolder boven de woonkamer zal

naar alle waarschijnlijkheid verstevigd moeten worden om hier ook echt een verdieping van te maken. Ook rondom het pand dient het geheel opgeknapt te worden. Kortom: er is nog wel wat werk te verzetten. De potentie om hier een prachtig geheel van te maken is hier onmiskenbaar aanwezig.

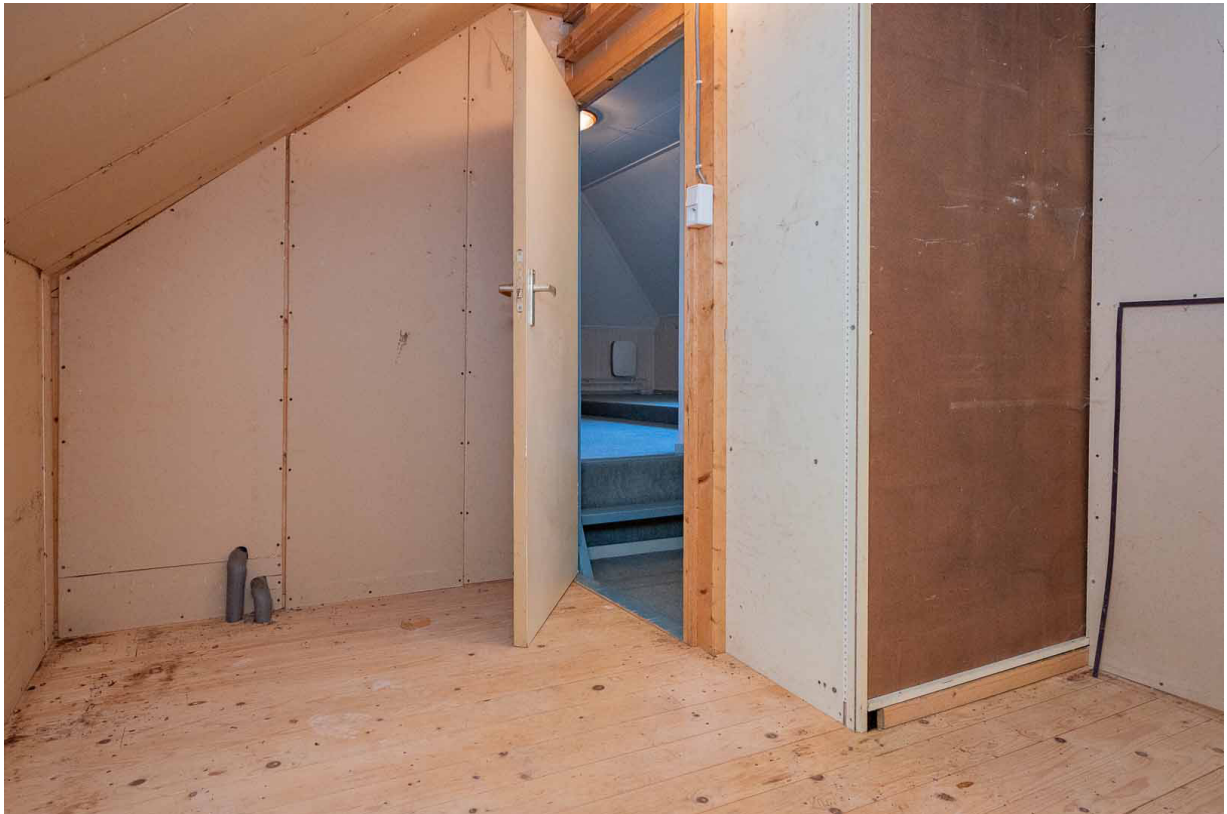
## VERDIEPING

Vaste trap vanuit de hal naar de verdieping. Overloop met vaste kast, deur naar bergruimte. Vanuit deze berging is toegang tot een onbenoemde ruimte / zolder van circa 26 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is te verbouwen tot een extra kamer en mogelijk is hier ook een extra slaapkamer te realiseren. Aan de voorzijde is een mooie ruime slaapkamer gesitueerd met dakkapel.









# TUIN

Rondom de woonboerderij met bijgebouwen ligt een ruim perceel met een achterstalligheid geraakte tuin die dor loopt in een bosschage aan de achterzijde. Links naast de boerderij ligt de Puttener Beek en rechts het perceel ligt een weiland.

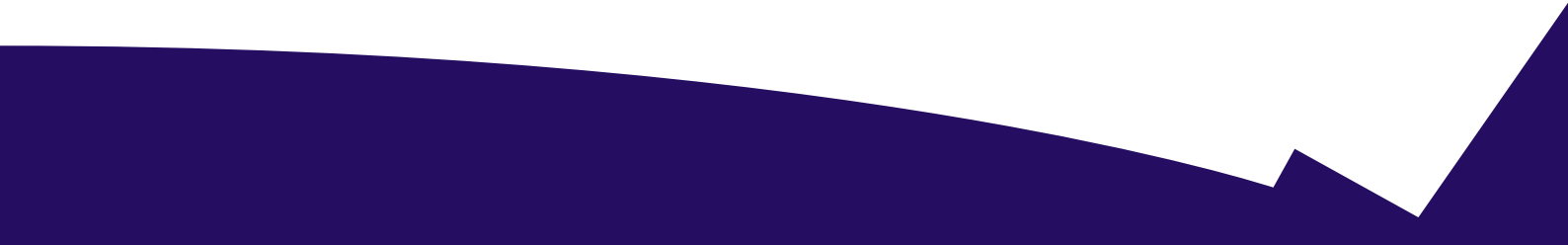














---

Mogelijke ontwikkeling:  
In het bos achter het perceel is een ontwikkelaar begonnen met een plan om hier een 5-tal vrijstaande woningen op te ontwikkelen. Meer info hierover

vind je in de bijlagen van deze brochure. Of deze ontwikkeling ook daadwerkelijk door zal gaan ligt aan de uitkomst van de ontwikkelprocedure.



## BIJZONDERHEDEN

- Voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel;
- De woning wordt verwarmd d.m.v. radiatoren en via een HR CV-combiketel (Atag);
- Energielabel E;
- Geen monumentale status.
- Deze woonboerderij wordt aangeboden met een aantal restricties / clausules, nl. de asbestclausule wat wil zeggen dat er zich mogelijk asbesthoudende materialen bevinden in het verkochte. Ook wordt de boerderij verkocht met de “as is, where is” clausule en de niet zelfbewoningsclausule.

## **“As is, where is” clause:**

Het verkochte wordt aangeboden “as is, where is”, dat wil zeggen dat het koper bekend is dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is en dat de onroerende zaak deels (grondig) gerenoveerd moet worden. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare / verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare / verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften / bouwvergunningen / bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om modeltekst van artikel 6.3 van de koopakte door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak “as is, where is”. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te (laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel / geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen / feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen / feiten die aan koper bekend of kenbaar gemaakt zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt

## **Niet-bewoningsclausule:**

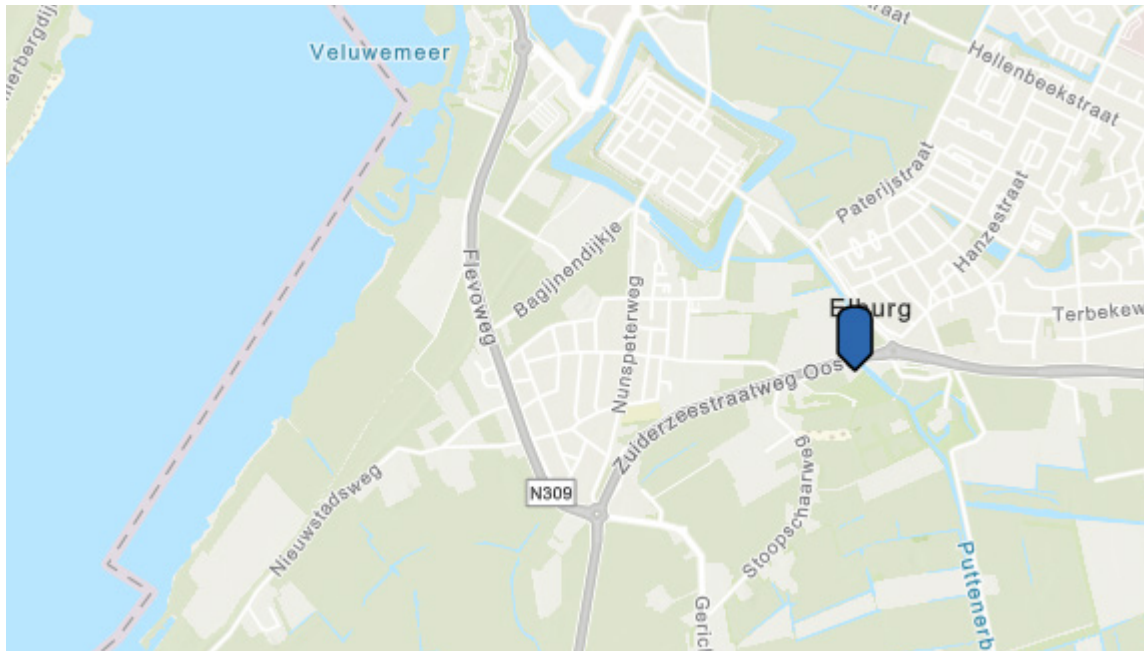
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

## **Asbestclausule: (niet bekend)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

# Locatie

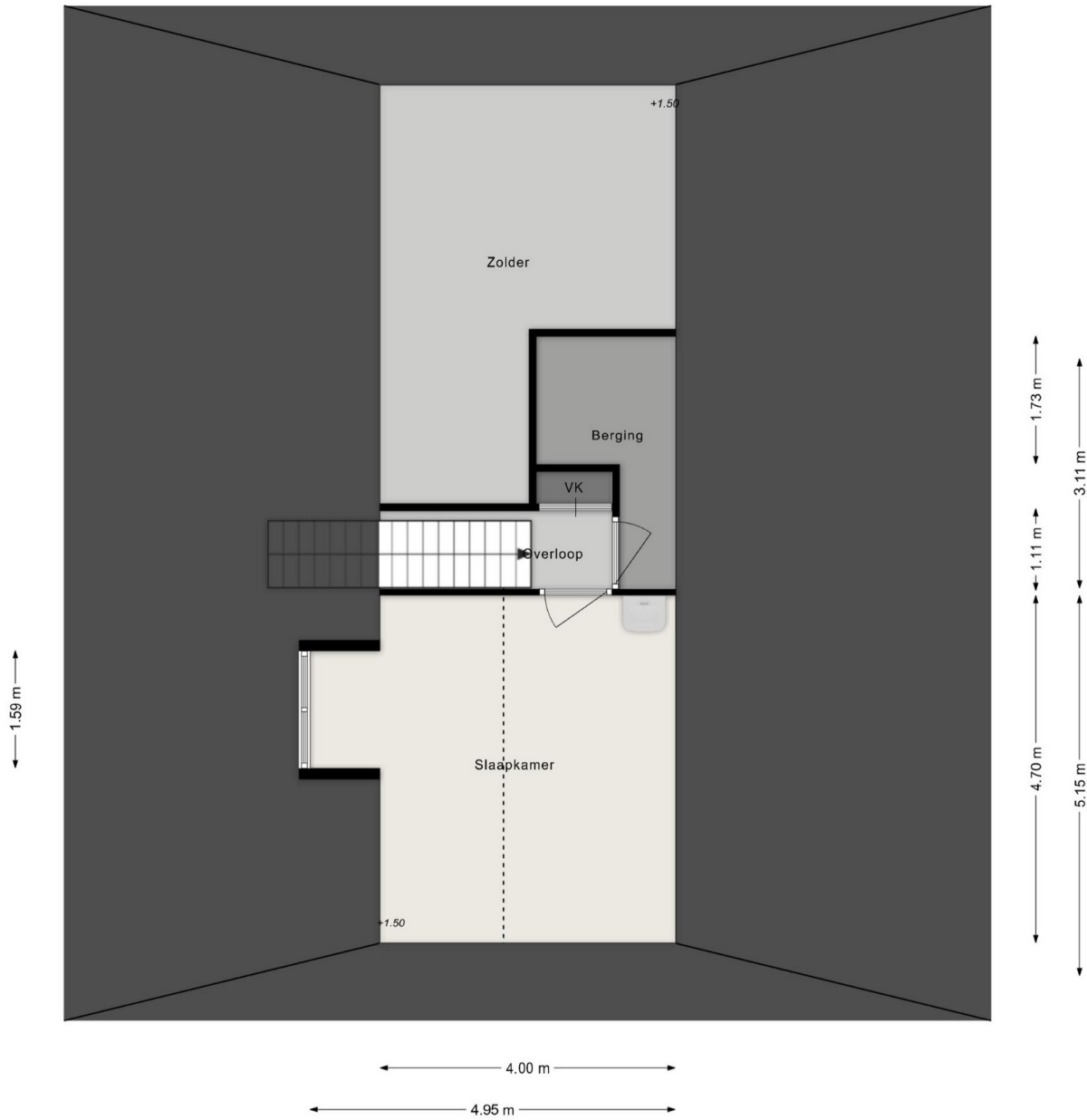
---

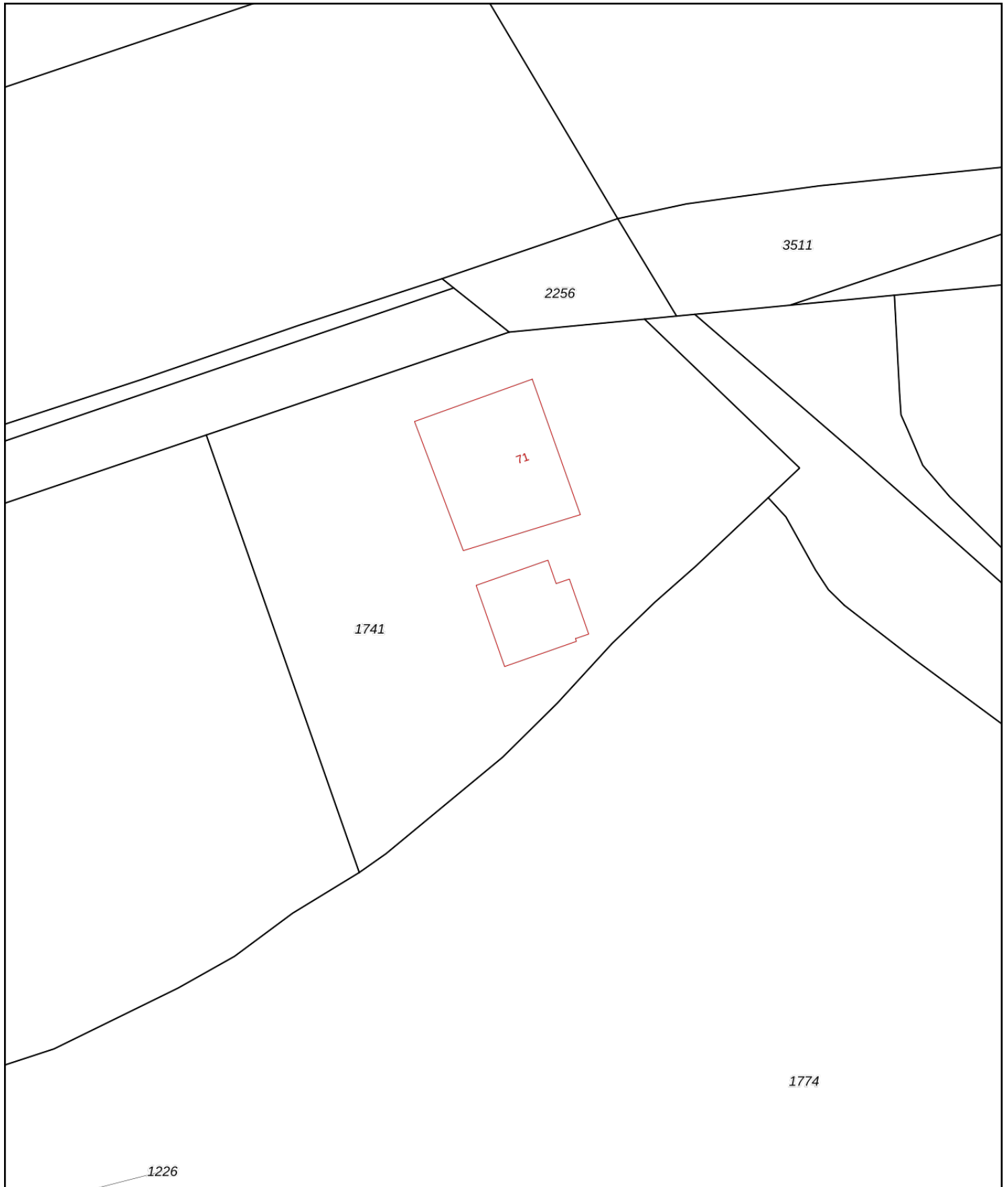








# Plattegrond, Begane Grond



# Plattegrond, Verdieping





<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Elburg	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1741	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 december 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## BOERDERIJ ZUIDERZEESTRAATWEG OOST 71

Aan de Zuiderzeestraatweg ten westen van de buurschap Oostendorp ligt een kleine, witte boerderij die bekend staat vanwege de naam 'Klein Altena'. De muurrijzen in de voorgevel geven het bouwjaar 1771 aan.



Boerderij 'Klein Altena' (1771) aan de Zuiderzeestraatweg Oost 71.

**1771**

In de resolutieboeken van de stad Elburg wordt deze boerderij reeds genoemd. Op 7 september 1771 behandelde het stadsbestuur een rekest van Jan Heronder 'om een huisje te setten op het land van de erfgenamen van Reinier Ram aan het Steenensluysje'. Het verzoek werd gehonoreerd. Kort daarna begon men met de bouw van het kleine boerderijtje aan de Puttenerbeek. Overigens wordt de grond, waarop dit boerderijtje is gebouwd, al genoemd op 8 oktober 1687. In het Oud Rechterlijk Archief van Elburg staat vermeld: 'Erschenen Johanna Beigardts wed. van bmr [burgemeester] Gerh. Van Teylingen die bekende verkocht te hebben aan Hermen Cornelis Couragie en Rein Petersen Nucke als mombers van de kinderen van Reinier Geurtsen Ram, zes schepel saaijland op de Beeke aan de Steenensluysj'.

### **Nieuw Altena**

Dat het boerderijtje aanvankelijk 'Nieuw Altena' werd genoemd, blijkt uit een akte uit het resolutieboek van 27 maart 1802. Daar staat vermeld dat het huis in dat jaar in eigendom was van Wijnanda Wijnne, weduwe van Teunis Vos Ezn. Tevens wordt aangegeven dat het huis op erfpachtgrond staat van Jan Ram en dat de woning 'thans wordt bewoond door Philip Knauf'. In het resolutieboek wordt verder de plek aangeduid: 'het huis Nieuw Altena staande aan de Steenensluys en Puttenerbeek'. Op de oudste kadastrale kaart, van 1832, staat de boerderij 'Klein Altena' op naam van Jan Vos en consorten. De oppervlakte van het huis en erf bedroegen 6.70 are. Daarnaast behoorden twee tuinen en een perceel bouwland tot het bezit van de familie Vos. Aan grondbelasting moest in dat jaar 21 gulden worden betaald.

### **Bewoningsgeschiedenis**

Over de verdere bewoningsgeschiedenis van deze boerderij is niet zoveel bekend. Bij de kadastrale opmeting in 1832 blijkt de boerderij in eigendom te zijn van Jan Vos en consorten. Aan het eind van de 19e eeuw werd het boerderijtje eigendom van de familie Rambonnet van huize Old Putten. De koetsier en tuinman Evert Docter (1866-1927) en zijn vrouw Geertruid Sipkes (1864-1943) met hun vier kinderen bewoonden geruime tijd het huisje aan de beek. In de twintigste eeuw verkocht de familie Rambonnet de boerderij aan Gerrit van den Hul (1886-1963). Hij was getrouwd met Grietje van Putten (1885-1965). Uit dit huwelijk werden vier kinderen geboren: Evert, Gerrit Willem, Hendrik en Geertje. Gerrit van den Hul was landbouwer en tevens nachtwacht in de stad Elburg. Op de boerderij werden enkele koeien en wat kleinvee gehouden. Daarnaast was Gerrit van den Hul imker. Momenteel is de boerderij eigendom van Maarten Bökkerink.



De achterzijde van de boerderij.



**H.W. Kloosterman**  
Dirkje Kerkemaat 6  
8277 AT Grafhorst  
06-24969108

**D. van Raalte**  
Looweg 64  
8095 PT 't Loo Oldebroek  
06-15309917

Rabobank Genemuiden  
IBAN: **NL08RABO 0300881495**  
KVK te Zwolle: **62171380**  
BTW nr.: **NL854696933B01**

## VERVANGEN EN GEISOLEERD SCHROEFDAK AANBRENGEN.

**Offertenummer**

20027

**Offertedatum**

03-03-2026

Geachte

Hartelijke dank voor de mogelijkheid om u een aanbod te doen.

Op basis van ons eerste gesprek hebben wij deze offerte voor u opgesteld en alle werkzaamheden per onderdeel beschreven en ingevuld.

Samengevat bestaan de werkzaamheden uit het onderstaande:

- Verwijderen bestaande dak
- aanbrengen isolatie en platen.
- aanbrengen nieuw rietendak.

Wij hopen u op deze manier een passend aanbod te doen.

Wanneer u vragen of opmerkingen heeft horen wij deze uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Dirk Van Raalte  
Rietdekkersbedrijf Kloosterman & Van Raalte B.V.

*Natuurlijk  
exclusief*



**H.W. Kloosterman**  
Dirkje Kerkemaat 6  
8277 AT Grafhorst  
06-24969108

**D. van Raalte**  
Looweg 64  
8095 PT 't Loo Oldebroek  
06-15309917

Rabobank Genemuiden  
IBAN: **NL08RABO 0300881495**  
KVK te Zwolle: **62171380**  
BTW nr.: **NL854696933B01**

**Steiger bouw**

0.75 stk Steiger bouw € 1.361,25  
De steiger wordt netjes en veilig geplaatst.  
Gebruik door derden is zonder toestemming niet toegestaan en zijn wij niet aansprakelijk voor het gebruik.

**Subtotaal incl. btw € 1.361,25**

**Sloopwerk**

360 m<sup>2</sup> Verwijderen riet € 10.890,00  
Het oude riet wordt verwijderd. Dan wordt de bouwplaats harkschoon opgeruimd. Het afval wordt afgevoerd, waar het wordt hergebruikt als strooisel onder vee. Het dak wordt afgedekt met zeilen.

**Subtotaal incl. btw € 10.890,00**

**Isolatie**

360 m<sup>2</sup> Isoleren € 10.987,20  
Isolatiefolie Alu Seal 45.

Deze folie is als enige KIWA gecertificeerd en geeft dus de kloppende RC waarde, waardoor er wordt voldaan aan de wet kwaliteitsborging.

Deze folie heeft echte aluminium lagen aan de buitenzijdes met brand klasse E.

De totale rc waarde incl. het riet op de plaat geschroefd is 6.6m<sup>2</sup>K/W.

**Subtotaal incl. btw € 10.987,20**

**Timmerwerk**

360 m<sup>2</sup> Platen aanbrengen € 17.424,00  
Hierbij brengen we 18 mm. spano beplating aan.

Naden en kieren worden afgedicht met flex pur schuim.

Bij oude kapconstructies kunnen er door de trillingen tijdens de werkzaamheden scheurtjes ontstaan in de afwerking van onderliggende verdiepingen of de kap constructie. Het repareren hiervan is niet bij de prijs inbegrepen.

**Subtotaal incl. btw € 17.424,00**

*Natuurlijk  
exclusief*



**H.W. Kloosterman**  
Dirkje Kerkemaat 6  
8277 AT Grafhorst  
06-24969108

**D. van Raalte**  
Looweg 64  
8095 PT 't Loo Oldebroek  
06-15309917

Rabobank Genemuiden  
IBAN: **NL08RABO 0300881495**  
KVK te Zwolle: **62171380**  
BTW nr.: **NL854696933B01**

**Rietendak**

360 m <sup>2</sup>	Rietendak Rietendak met Chinees riet. Dak dikte van 30 cm onderaan en ca.26 cm bovenaan. De slijtlaag is gemiddeld 15 cm. Het dak wordt glad en strak afgewerkt.	€ 56.628,00
--------------------	--	-------------

Hierbij wordt gewerkt volgens eisen en richtlijnen vakfederatie rietdekkers.

**Subtotaal incl. btw € 56.628,00**

**Nokafwerking**

20.5 m	Nokvorsten Nokvorsten aangebracht met specie, en als wapening gegalvaniseerd gaas in de onder zoom.	€ 3.100,63
3 m	Vlakke pannen	€ 217,80
1 m	Nieuw lood Nieuw lood aan de dakkapel en schoorsteen	€ 605,00

**Subtotaal incl. btw € 3.923,43**

Totaal excl. btw	€ 84.647,50
9% btw over € 10.080,00	€ 907,20
21% btw over € 74.567,50	€ 15.659,18
<b>Totaal incl. btw</b>	<b>€ 101.213,88</b>

*Natuurlijk  
exclusief*



**H.W. Kloosterman**  
Dirkje Kerkemaat 6  
8277 AT Grafhorst  
06-24969108

**D. van Raalte**  
Looweg 64  
8095 PT 't Loo Oldebroek  
06-15309917

Rabobank Genemuiden  
IBAN: **NL08RABO 0300881495**  
KVK te Zwolle: **62171380**  
BTW nr.: **NL854696933B01**

## Voorwaarden

### Algemene voorwaarden

Beschadigingen aan het schilder/stuc werk door bewegingen in de kap en aan knelplanken en boei delen zijn niet voor onze rekening.

Op al onze aanbiedingen en overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing.

Op de site; <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde> vind u informatie over de subsidie.

Meldcode is de subsidie aanvraag;

KA26442 Draadwerken Nederland BV. Riet icm schroefdaksysteem - \* BCRG.

Het aanpassen van knelplanken of boei delen zit niet bij de prijs in.

Dit kan wel noodzakelijk zijn.

Dit geldt eveneens voor de kap constructie.

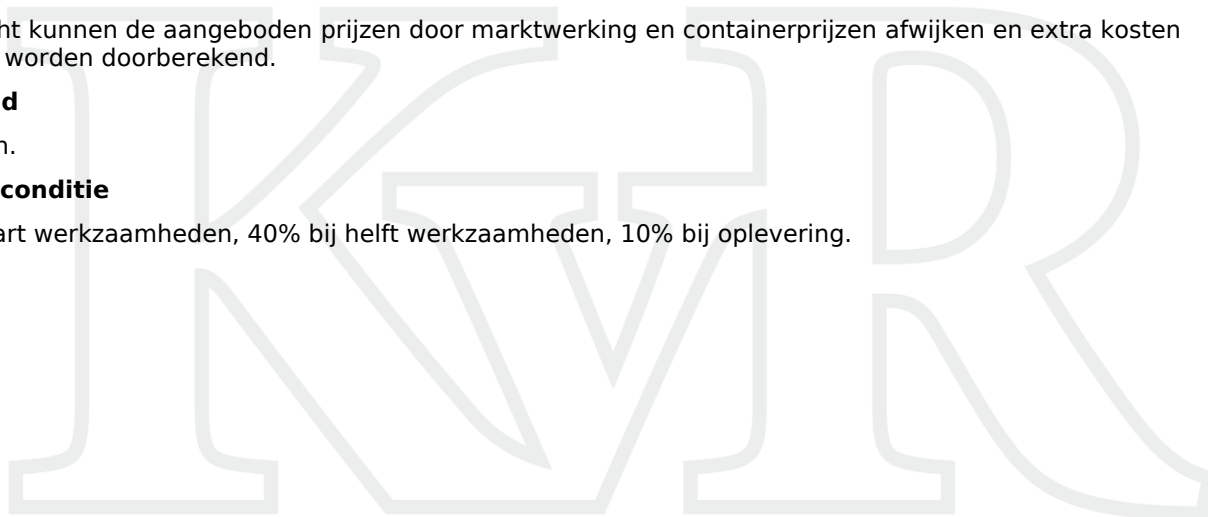
Na opdracht kunnen de aangeboden prijzen door marktwerking en containerprijzen afwijken en extra kosten zullen dan worden doorberekend.

### Geldigheid

2 maanden.

### Betalingsconditie

50% bij start werkzaamheden, 40% bij helft werkzaamheden, 10% bij oplevering.



*Natuurlijk  
exclusief*

**ERVEN  
VAN**  
Nederland

## **RUIMTELIJKE VISIE**

**Zuiderzeestraatweg Oost  
75, Elburg**

- JULI 2025 -

IN OPDRACHT VAN:

**Bouwbedrijf  
C.L. Hof**

17-09-2025

VERSIE 2

PROJECT  
BETREFT  
OPDRACHTGEVER  
DATUM  
ERVEN VAN NEDERLAND

ZUIDERZEESTRAATWEG OOST 75, ELBURG  
RUIMTELIJK ONTWERP  
BOUWBEDRIJF C.L. HOF  
17-09-2025  
ERWIN STOFFER | AART KNOPPERT

ERVEN VAN NEDERLAND B.V. | RIMPELERWEG 47, 3882 NK, PUTTEN | [INFO@ERVENVANNEDERLAND.NL](mailto:INFO@ERVENVANNEDERLAND.NL) | 0341-770188 | [ERVENVANNEDERLAND.NL](http://ERVENVANNEDERLAND.NL)

© Dit rapport bevat materiaal dat eigendom is van Erven van Nederland. Het mag niet worden verspreid zonder toestemming van Erven van Nederland.

## LANDSCHAPSANALYSE

- + HISTORIE
- + BODEM
- + GEOMORFOLOGIE
- + LANDSCHAPSTYPE
- + WANDELROUTES
- + BESCHERMDE NATUUR
- + KLIMAAT
- + WATERSYSTEEM
- + HOOGTEKAART
- + CONCLUSIEKAART

5

## RUIMTELIJK CONCEPT

- + STEDENBOUW
- + LANDSCHAP
- + BLAUWE ADER
- + HISTORIE
- + ENTREE

11

## VISIEVORMING

- + LANDSCHAP
- + KAMERS EN PRIVE/OPENBAAR
- + STEDENBOUW ORIËNTATIE EN VOORGEVELS
- + HERSTELLEN OPBOUW BOS
- + CIRCULARITEIT EN DUURZAAMHEID
- + WATERSYSTEEM
- + UITGANGSPUNTEN KAVELS
- + PRINCIPEDOORSNEDES

13

## SCHETSONTWERP

- + VOORSTEL WONINGEN RENDER + FOOTPRINT
- + REFERENTIEBEELDEN

22



# LANDSCHAPSANALYSE + HISTORIE



Figuur 1: omgeving plangebied omstreeks 1870, bron: topotijdreis.nl

## HISTORIE 1870

De hedendaagse landschapsstructuur was omstreeks 1870 al zichtbaar op de kaart. Op de kaart zijn diverse kampen (door groenstructuren omzoomde percelen) zichtbaar. Verder is de beek ten westen van het plangebied zichtbaar als belangrijke blauwe ader door het gebied.



Figuur 2: omgeving plangebied omstreeks 1900, bron: topotijdreis.nl

## HISTORIE 1900

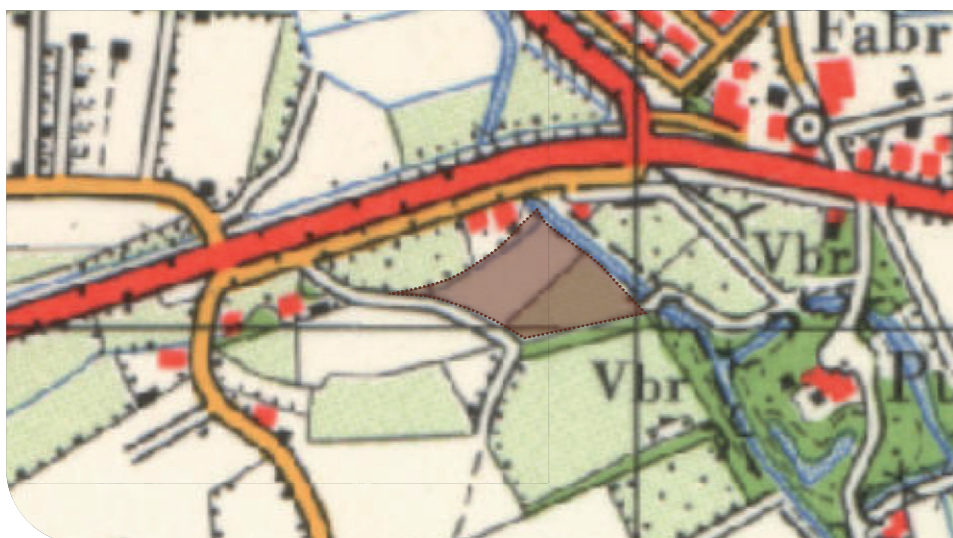
De kleurenkaart van omstreeks 1900 geeft een duidelijk beeld van de situatie destijds. De lijnen met daarnaast de stippen zijn kavelgrenzen waar bomen langs staan. Een ander belangrijk element is het kerkepad die als stippellijn door het plangebied getekend staat. Ten zuidoosten is landgoed Old Putten zichtbaar op de kaart. Ten noorden van het plangebied het oudste monument van Elburg.



Figuur 3: omgeving plangebied omstreeks 1950, bron: topotijdreis.nl

## HISTORIE 1950

Omstreeks 1950 zijn op de omliggende percelen fruitbomen aangeplant. Verder is het kerkepad nog steeds zichtbaar en de beek als belangrijke ader.



Figuur 4: omgeving plangebied omstreeks 1970, bron: topotijdreis.nl

## HISTORIE 1970

Rond 1970 zijn de fruitbomen deels verdwenen en is ten westen van het plangebied ook bebouwing zichtbaar. Dit is een drinkwaterzuiveringsinstallatie. De weg aan de westzijde langs het perceel naar de achtergelegen percelen is ook zichtbaar. Dit is tegenwoordig het calamiteitenpad van de camping. Bij het perceel ten zuiden zijn de landschapsstructuren nog goed zichtbaar.



Figuur 5: omgeving plangebied omstreeks 1990, bron: topotijdreis.nl

## HISTORIE 1990

Het kerkepad is rond 1990 niet meer zichtbaar op de kaart. De groenstructuren ten zuiden van het plangebied zijn deels verdwenen en op andere plekken weer aangevuld.

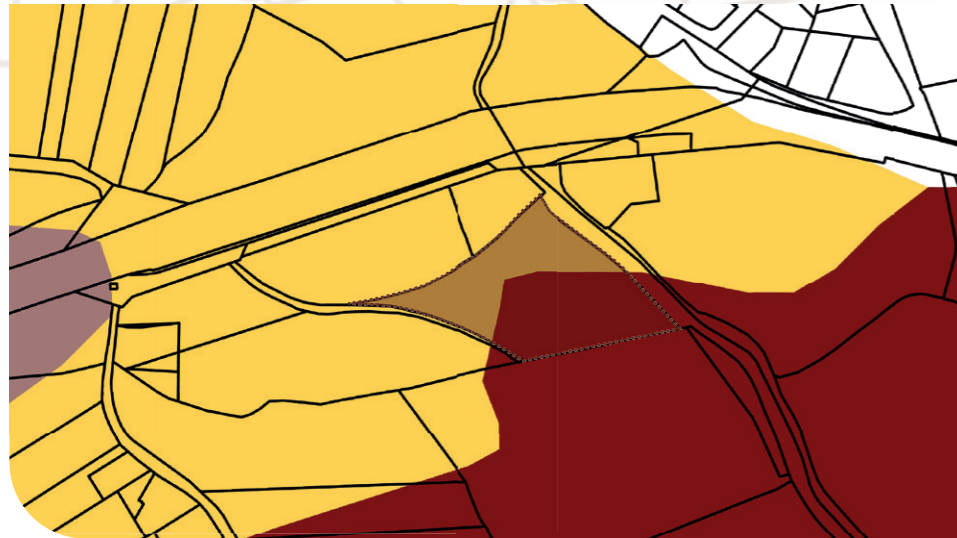


Figuur 6: omgeving plangebied omstreeks 2021, bron: topotijdreis.nl

## HISTORIE 2021

Op de meest recente kaart zijn de groene structuren duidelijk zichtbaar. Het plangebied is voorzien van landschappelijk groen, aangeplant tijdens een boomplantdag omstreeks 2006.

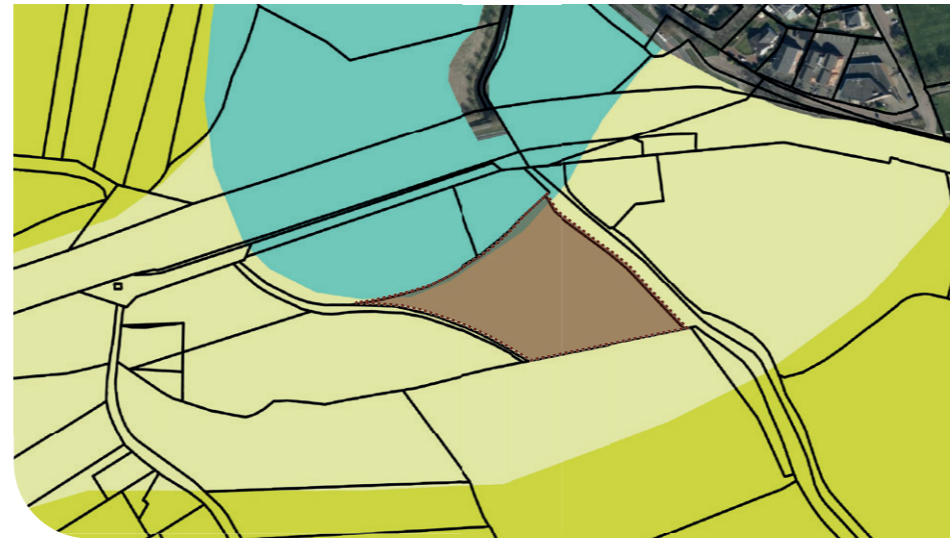
# LANDSCHAPSANALYSE + BODEM + GEOMORFOLOGIE + LANDSCHAPSTYPE + WANDELROUTES + GO EN GNN + NNN EN WAARDEVOL OPEN GEBIED



Figuur 7: bodemkaart van Nederland, bron: QGIS

## BODEM

Het plangebied ligt op een overgang van twee bodemtypes. Het donkerrode gebied betreft een hoge enkeerdgrond, vaak typisch bij hoger gelegen (bos)percelen. Het gele vlak zijn gooreerdgronden. Dat zijn veelal graslanden met een periodieke hoge grondwaterstand en een humusrijke bovenlaag. De paarse kleur aan de westzijde zijn laarpodzolgronden. Deze waren vroeger nat en zijn opgehoogd door plaggen uit stallen.



Figuur 8: Geomorfologische kaart van Nederland, bron: QGIS

## GEOMORFOLOGIE

Het plangebied bevindt zich aan de rand van een vlakte van getijafzettingen (blauw) en in een dekzandvlakte (lichtgeel). De limekleurige vlakken betreffen dekzandruggen, waarbij dus het verloop van rug (hoog) naar vlakte (lager) en afzettingen (uitspoelingen van het relief) goed zichtbaar zijn.



Figuur 9: landschapstypenkaart, bron: slg.nl

## LANDSCHAPSTYPE

Precies op de overgang van het veenontginningslandschap (oranje) naar het kampenlandschap (licht oranje) bevindt zich het plangebied. Op historische kaarten is echter weinig te zien van het veenontginningslandschap, maar zijn vooral de kampen te zien. Het betreft een kleinschalig landschap waarbij veel percelen omzoomd waren door groenstructuren.



Figuur 10: wandelroutes, bron: QGIS

## WANDELROUTES

In de buurt van het gebied is het Westerborkpad te vinden. Dit pad van 340 kilometer lang leidt langs plaatsen die herinneren aan de Jodenvervolging. Het pad begint in Amsterdam en loopt via onder andere Muiden, Hilversum en Amersfoort naar Westerbork.



Figuur 11: beschermde natuur, bron: provincie Gelderland

## GROENE ONTWIKKELZONE EN GELDERS NATUURNETWERK

Het plangebied grenst aan de Groene Ontwikkelzone en het Gelders NatuurNetwerk. Landgoed Old Putten valt onder de Groene Ontwikkelzone (donkergroen) met daaromheen het Geldersch NatuurNetwerk (lichtgroen).



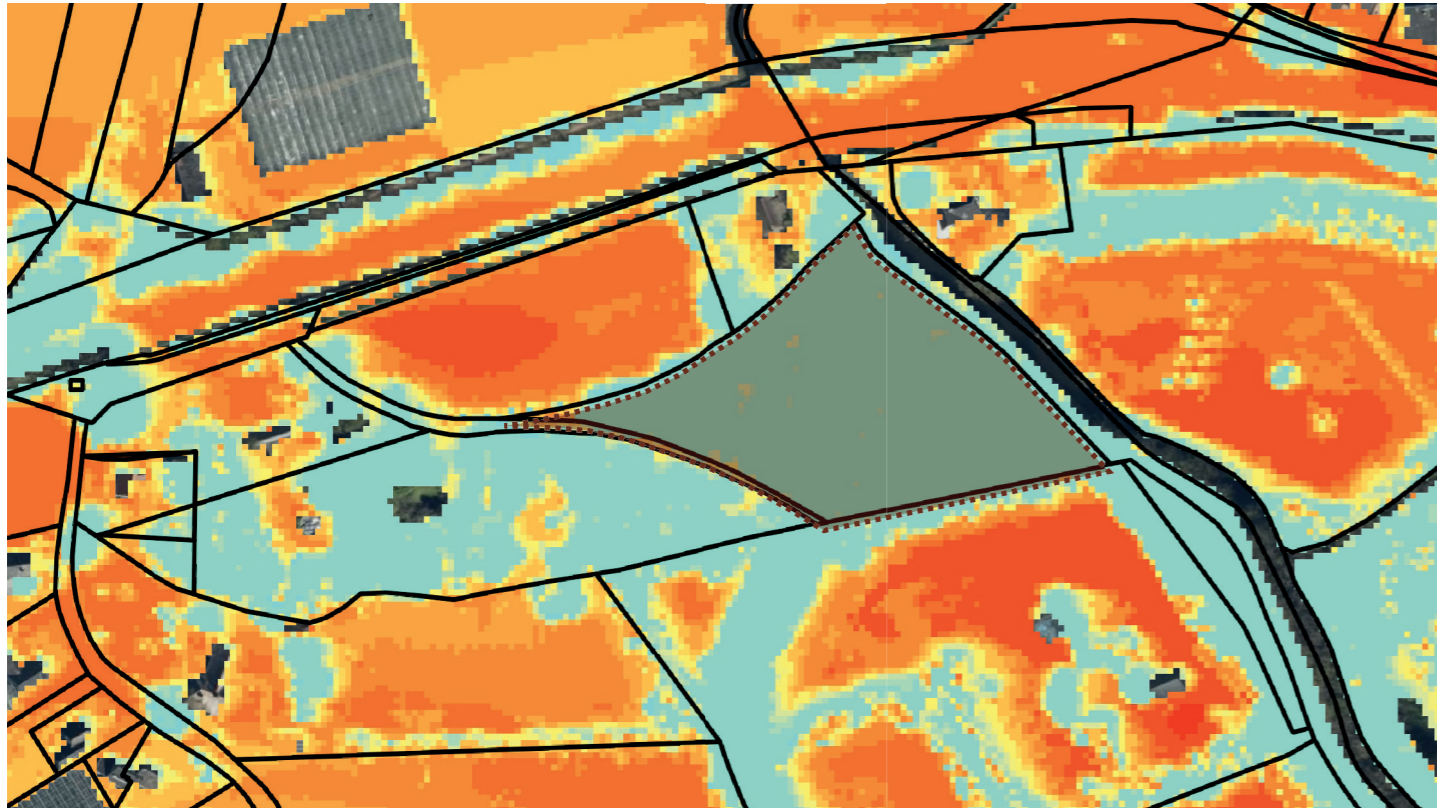
Figuur 12: beschermd landschap, bron: provincie Gelderland

## NATIONAAL LANDSCHAP EN WAARDEVOL OPEN GEBIED

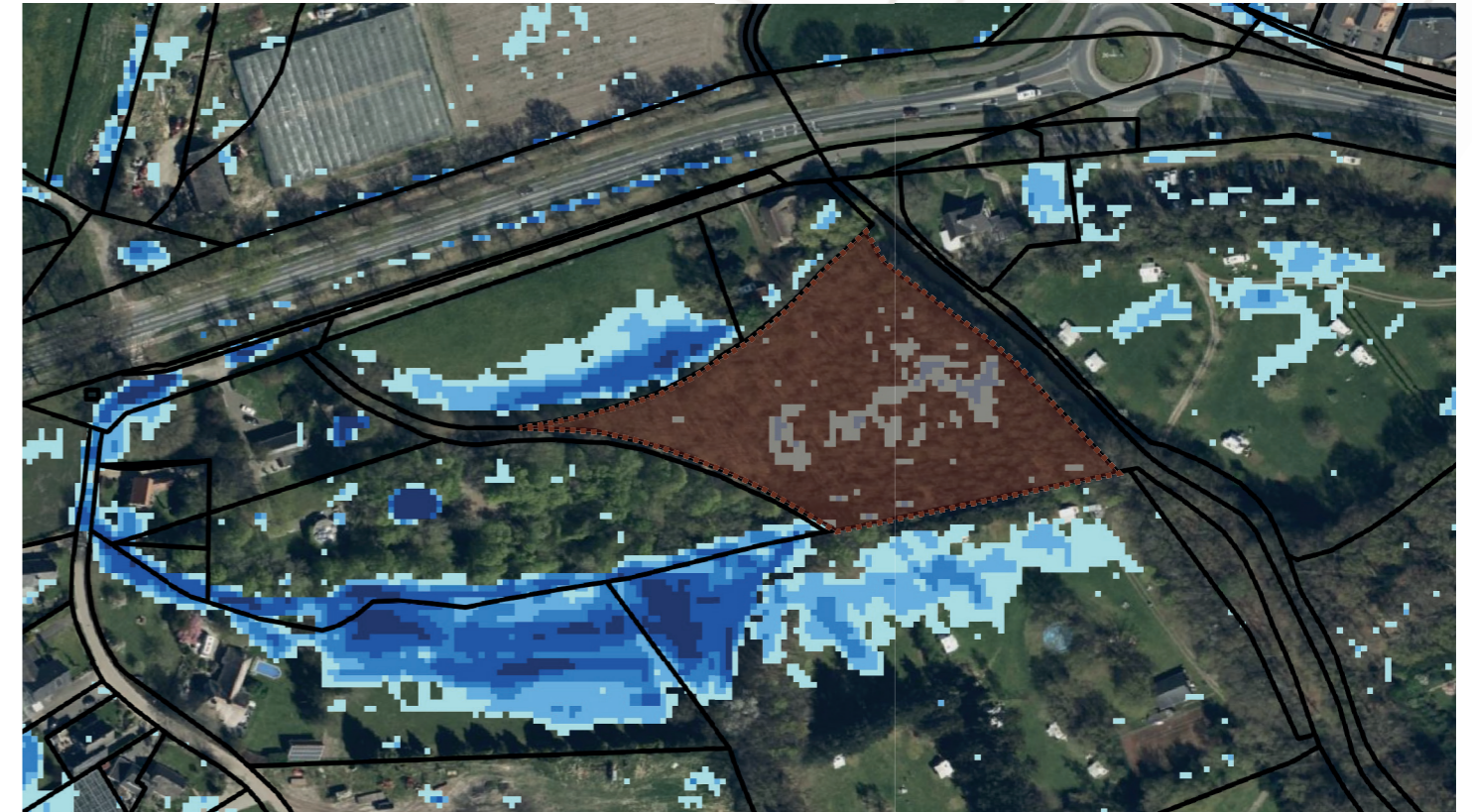
Middenin het Nationaal Landschap (groen gearceerd) ligt het plangebied. Dit geeft kaders voor de ontwikkeling. Verder naar het zuiden bevindt zich waardevol open gebied (bruin gearceerd).

# LANDSCHAPSANALYSE + WATER + KLIMAAT

## GEVOELSTEMPERATUUR 2050



## WATEROVERLAST



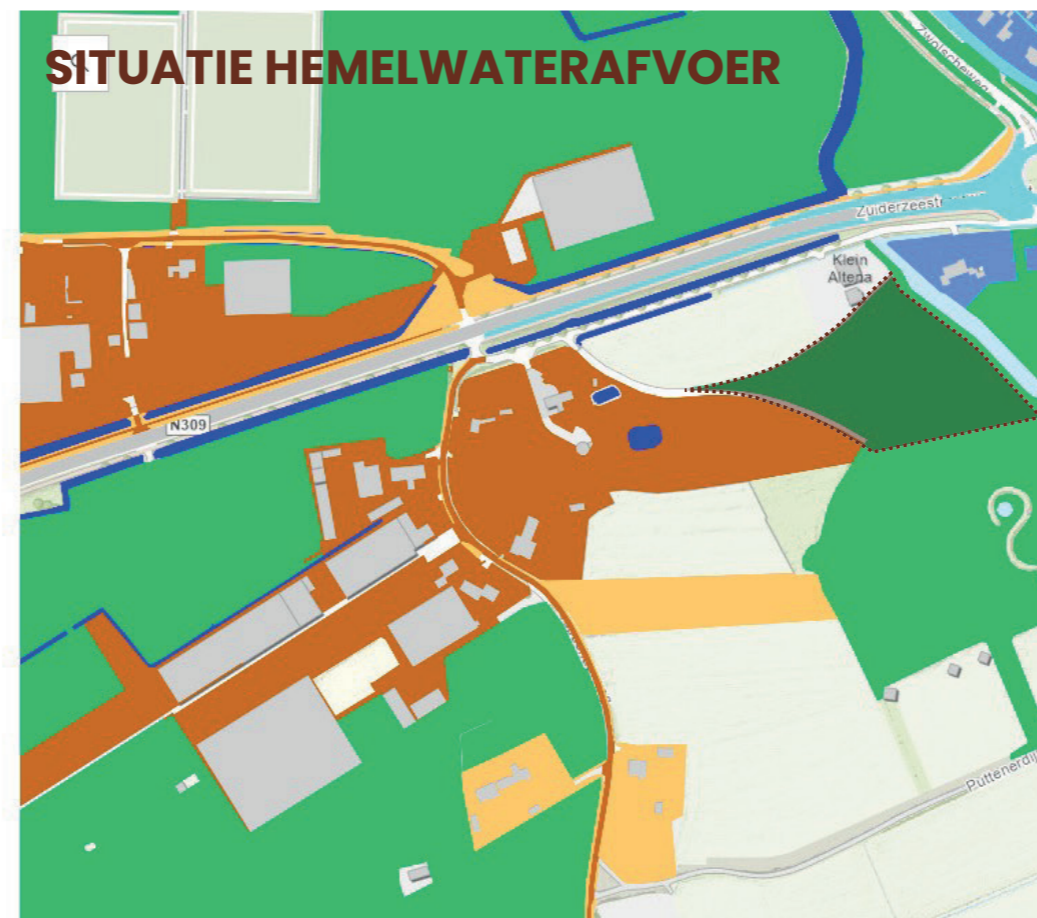
### Huidige situatie

- Afgekoppeld** Alle oppervlakken (wegen, wegdelen en onbegroeide terreindelen) die op of dichtbij een gescheiden riool liggen en al afgekoppeld zijn.
- Waarschijnlijk afgekoppeld** Deze gebieden liggen binnen 1 meter van een afgekoppeld oppervlak en zijn, vanwege deze ligging, mogelijk al afgekoppeld.

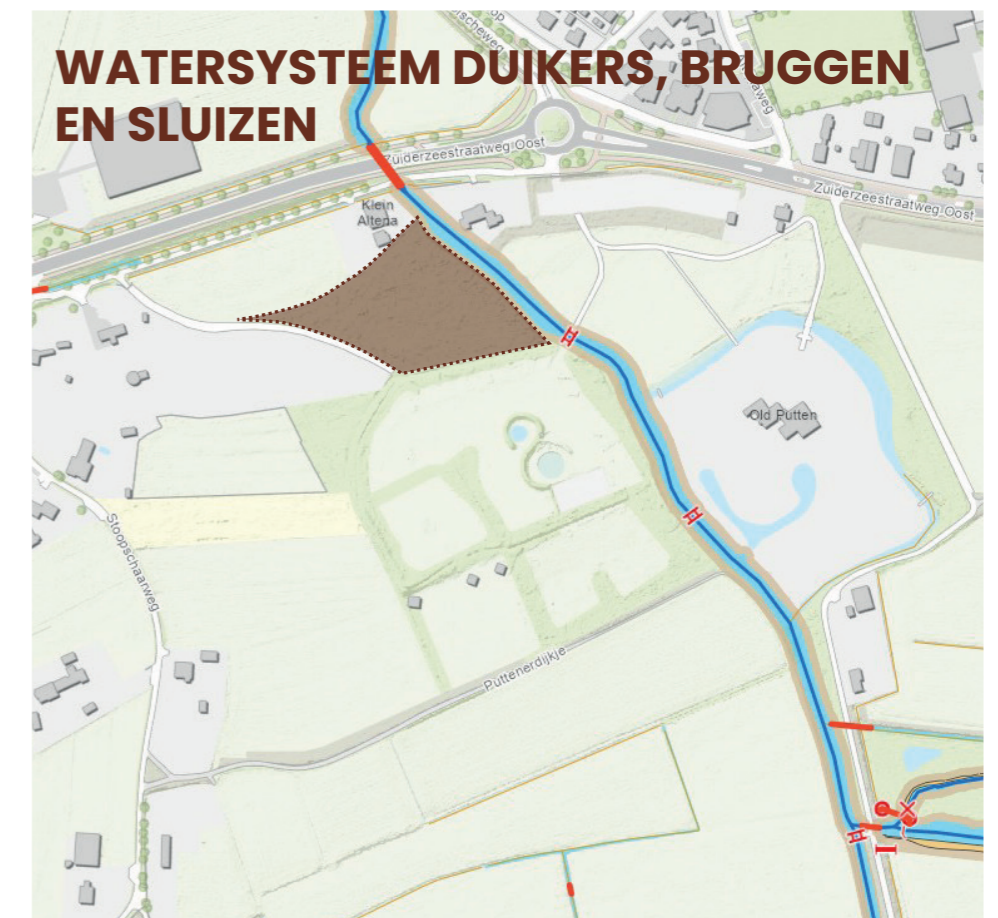
### Waar liggen de kansen voor regenwater?

- Maaiveld** In deze categorie vallen gebieden die binnen 50 meter of minder van oppervlaktewater liggen. Hier kan mogelijk regenwater via het maaiveld worden afgevoerd worden naar oppervlaktewater.
- Groen** Alle oppervlakken in een stedelijke omgeving, waar begroeiing aanwezig is.
- Stedelijk Oppervlaktewater** Oppervlaktewater in de stedelijke omgeving. Denk daarbij aan grachten, vijvers, plassen en al het andere oppervlaktewater in een stad of dorp.
- Infiltratie** Infiltratie betekent het laten wegzakken van regenwater in de bodem. Deze gebieden zijn vanwege de grondsoort ( zand) en de grondwaterstand (dieper van 2,0 m-mv) geschikt hiervoor.
- Bodempassage** Het water zakt door de bodem en wordt daardoor gezuiverd. Zo kan het schoner worden afgevoerd via drainage naar oppervlaktewater. Hieronder vallen wegen en onbegroeide terreindelen, waar infiltreren in de bodem vanwege bodemopbouw of grondwaterstanden waarschijnlijk niet haalbaar is.

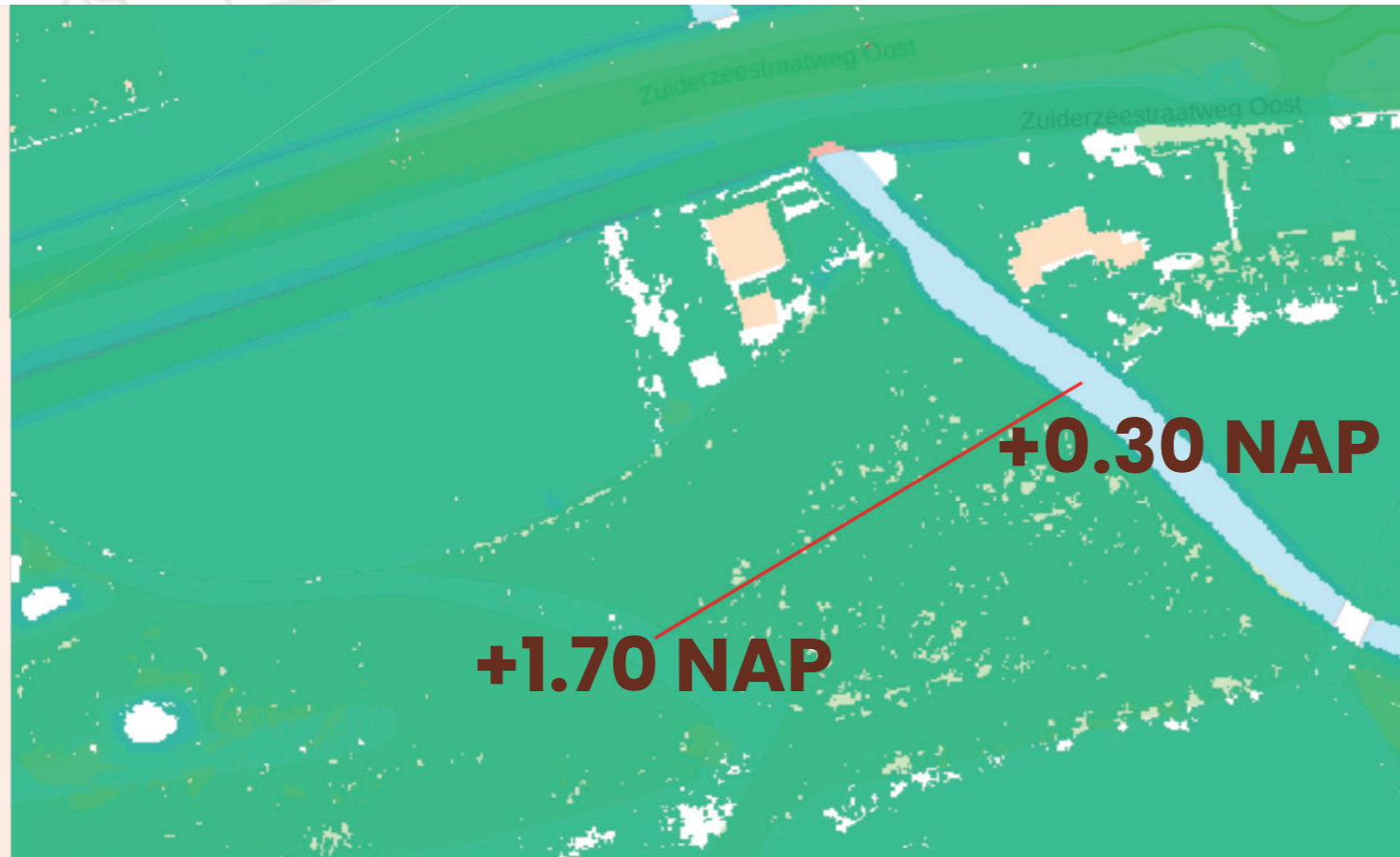
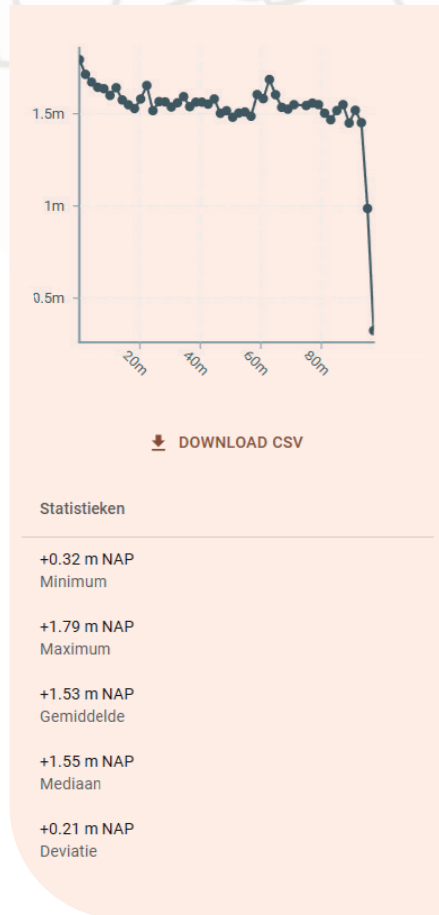
## SITUATIE HEMELWATERAFVOER



## WATERSYSTEEM DUIKERS, BRUGGEN EN SLUIZEN



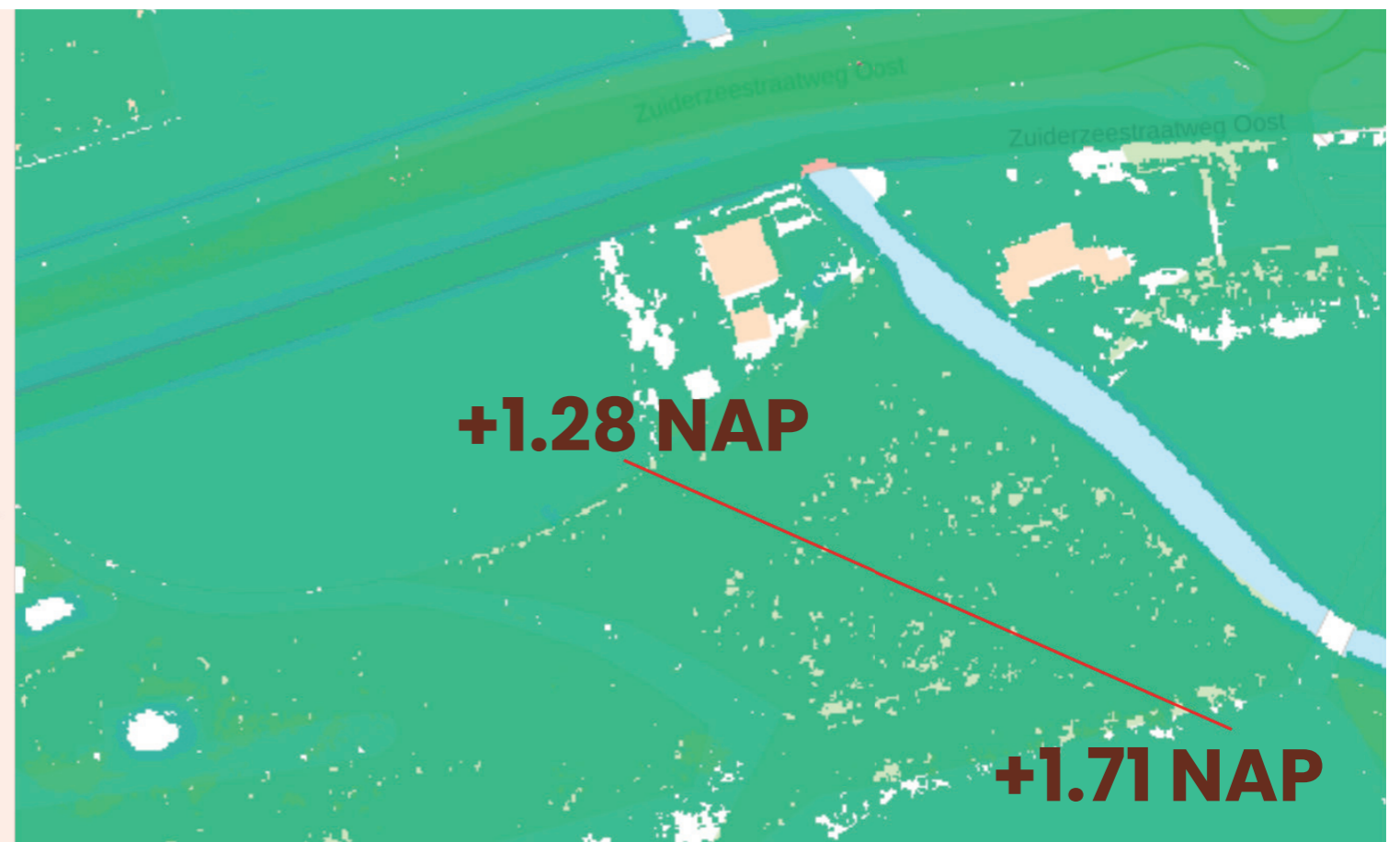
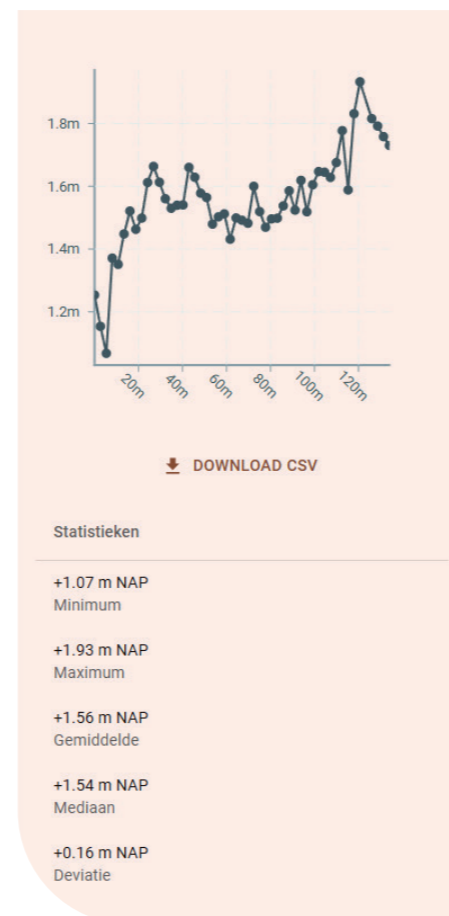
# LANDSCHAPSANALYSE + HOOGTE



## RELIEF

Op de afbeelding links is het relief van het gebied te zien. Het gebied kent een enigszins hobbelig verloop. Daarnaast loopt het gebied is het geheel af richting de beek. Het hoogste punt van de doorsnedelijn is +1.80 NAP en het laagste +0.30 NAP.

De afbeelding hieronder laat het verloop van de getekende doorsnedelijn zien. Het gebied heeft een wat grillig verloop, mede doordat het bos is. Het hoogste punt van de doorsnedelijn bedraagt +1.93 NAP en het laagste punt +1.07 NAP.



# LANDSCHAPSANALYSE + CONCLUSIEKAART



## CONCLUSIE

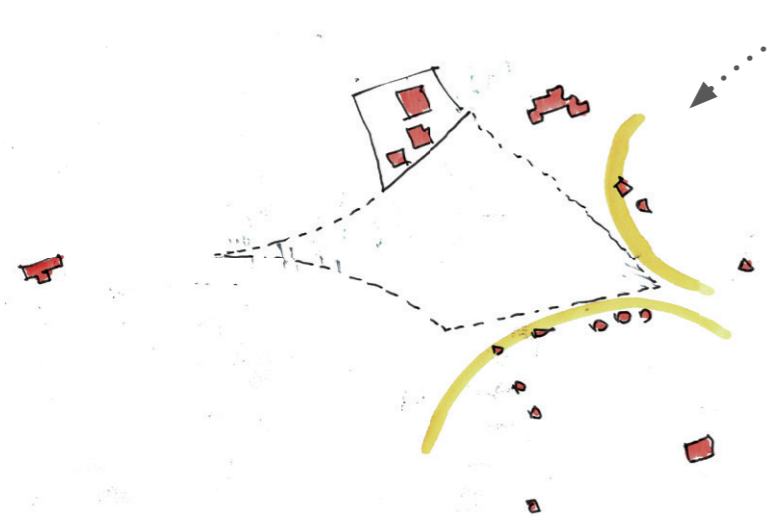
Het gebied heeft veel historische kenmerken die aanknopingspunten vormen voor de planvorming. Allereerst de kenmerkende structuur van 'kamers' of open schootsvelden in het gebied. Hierdoor ontstaan er kamers.

Daarnaast vormt historisch gebied het landgoed Old Putten een belangrijke schakel. Verder is het kerkepad een belangrijke ader door het gebied. Dit is een goed vertrekpunt voor de visievorming en het ontwerp. Daarnaast vormt de beek al jarenlang een belangrijke blauwe ader in het gebied.

Verder worden bodem, geomorfologie en uiteraard het landschapstype meegenomen in de verdere stappen.



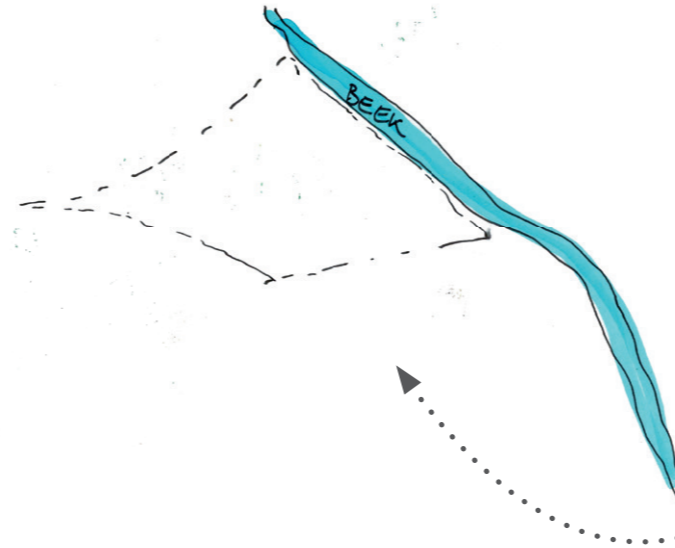
# RUIMTELIJK CONCEPT



**1** Een erf ten noorden en een camping aan de zuid- en oostzijde vormen het stedenbouwkundige stramien.

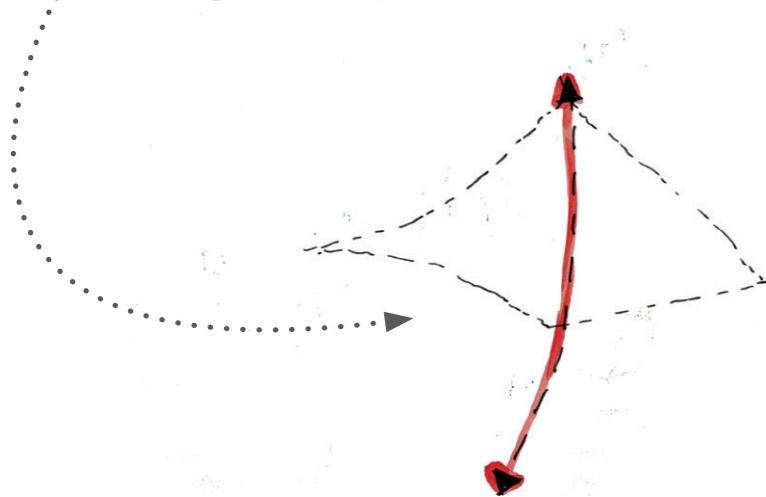


**2** De structuur van het gebied bestaat uit een overgang van een open weide naar een bosgebied.



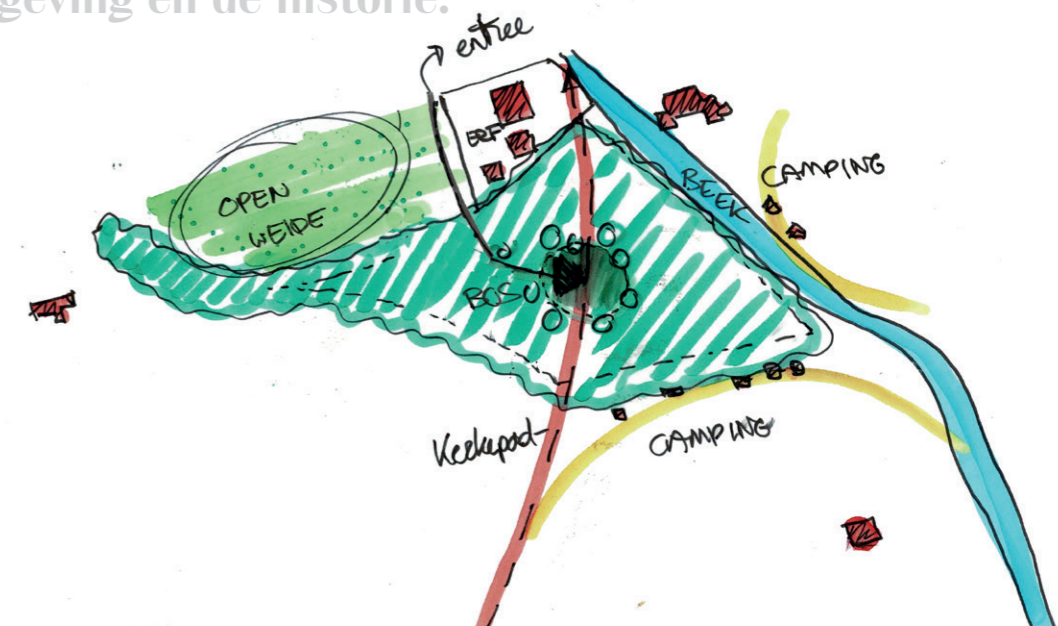
**3** De beek vormt een belangrijke historische en ecologische ader in het gebied.

**4** In het verleden doorkruisde een kerkepad het plangebied richting de vesting.



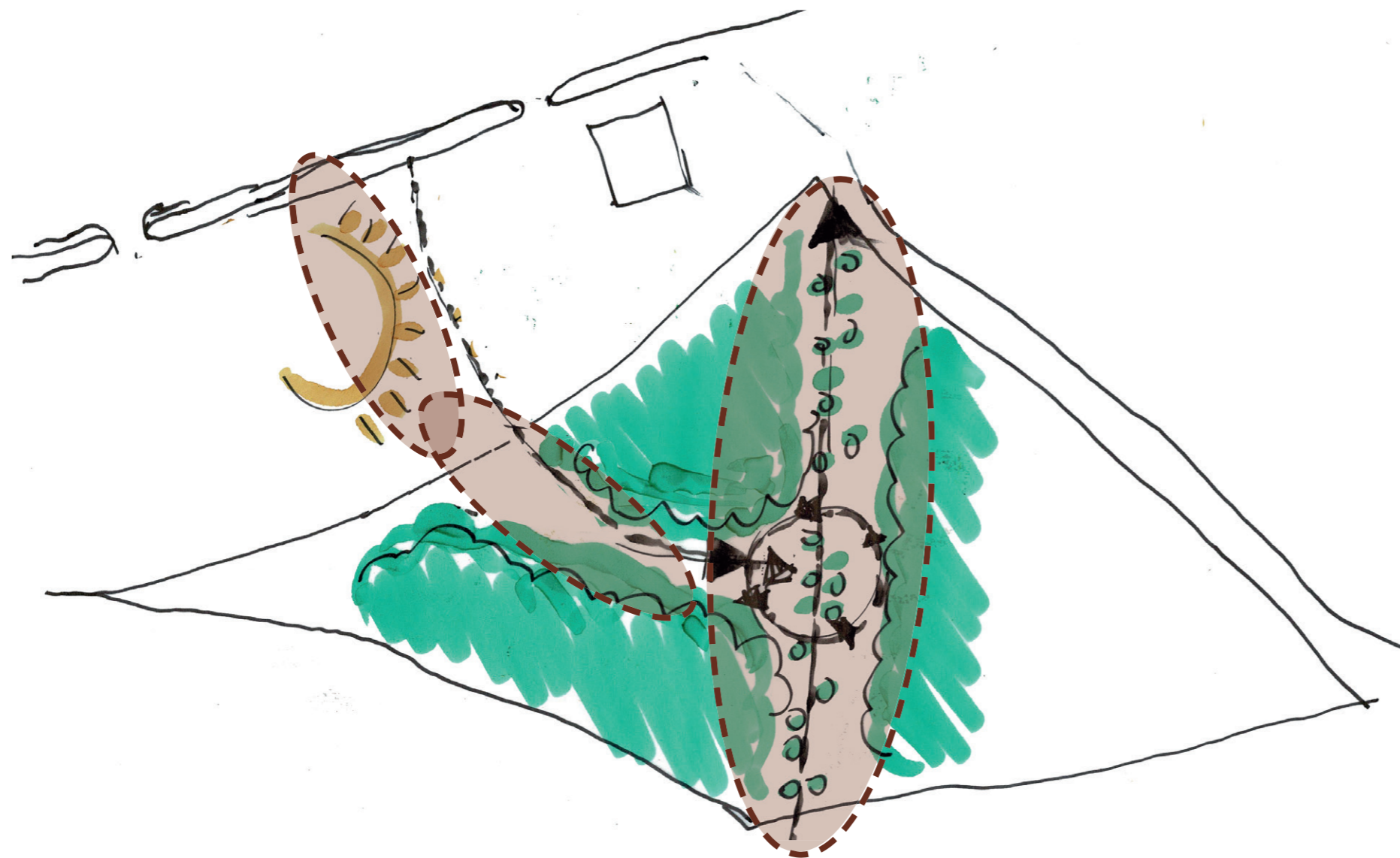
**5** De ingang naast langs het bosje bij de monumentale boerderij aan de Zuiderzeestraatweg Oost zou als entree kunnen dienen.

**Ruimtelijk concept:** vrijstaand wonen op ruime (bos)kavels IN HET BOS OF AAN DE BEEK, met oog voor de omgeving en de historie.



**“Het landschap vormt de basis voor de ontwikkeling. Hierbij is bodem- en reliëfsturend ontwerpen noodzakelijk en belangrijk”**

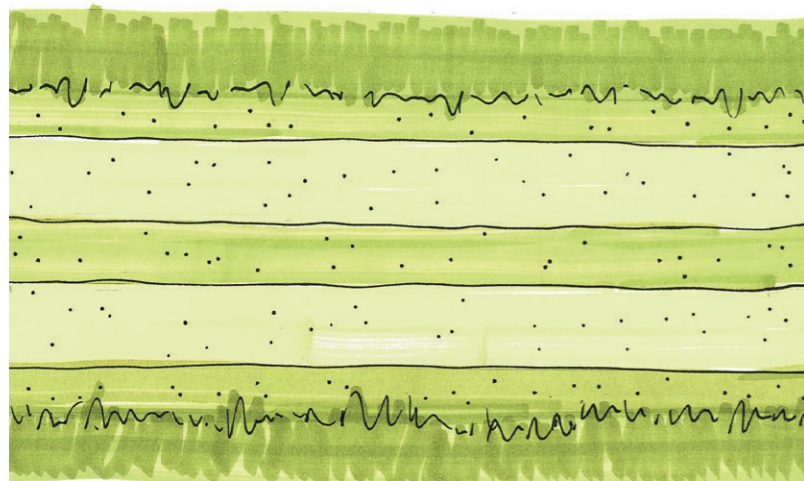
# VISIEVORMING + ENTREE EN ROUTING



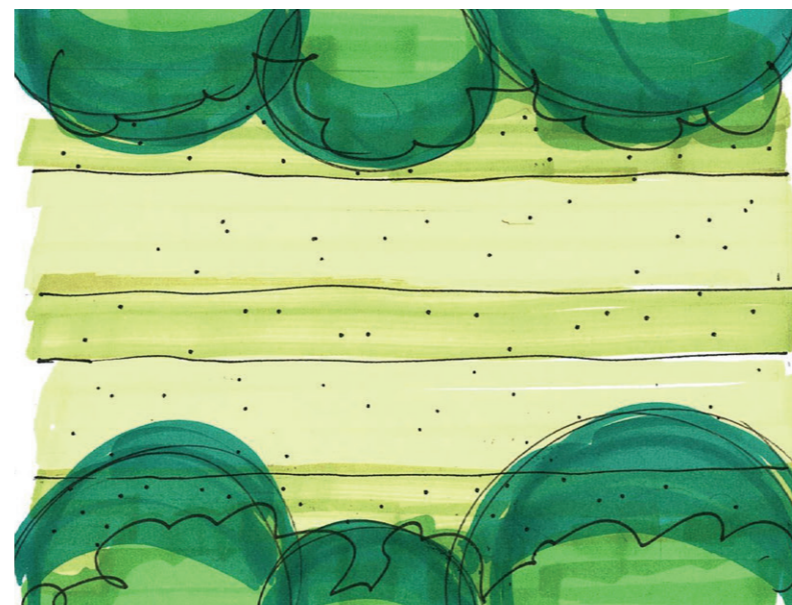
## Entree en routing

- + bereikbaarheid vanaf Zuiderzeestraatweg Oost
- + gemeenschappelijk middelpunt
- + entree langs bestaande bomenrij
- + karrespoor - boslaan - kerkepad
- + open - besloten - halfopen
- + kerkepad herstellen

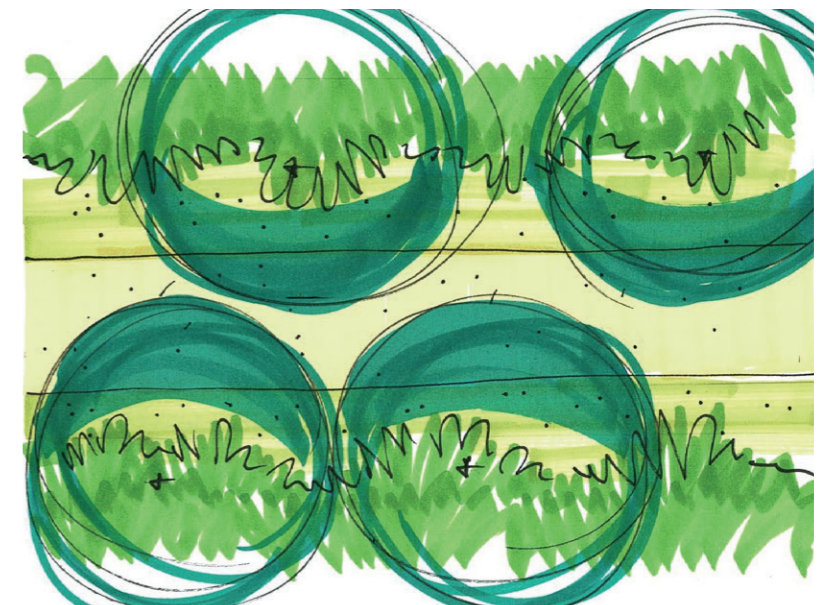
## Karrespoor weide



## Karrespoor bospad



## Kerkepad met bomen



# VISIEVORMING + BOS EN BEEK

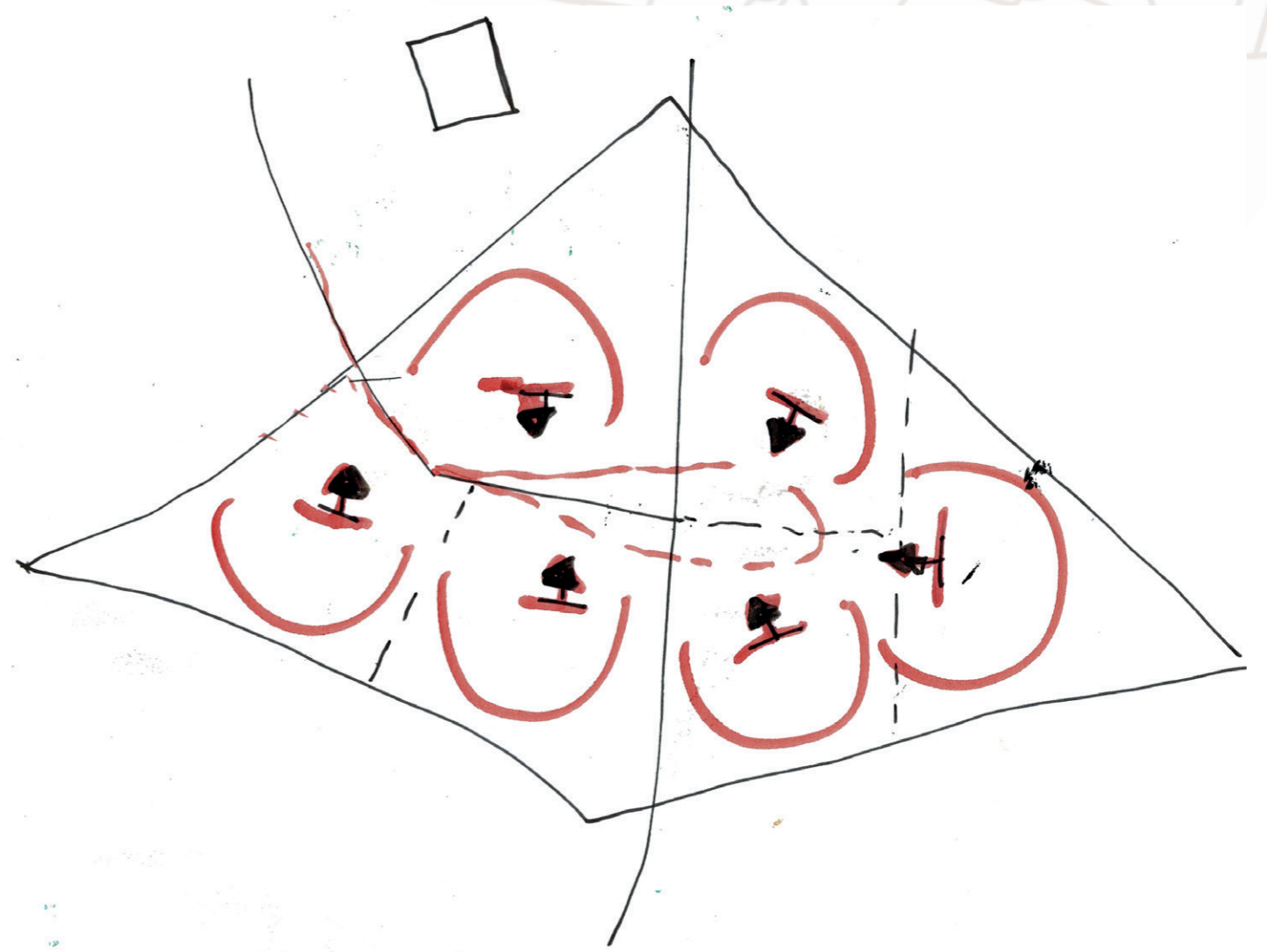
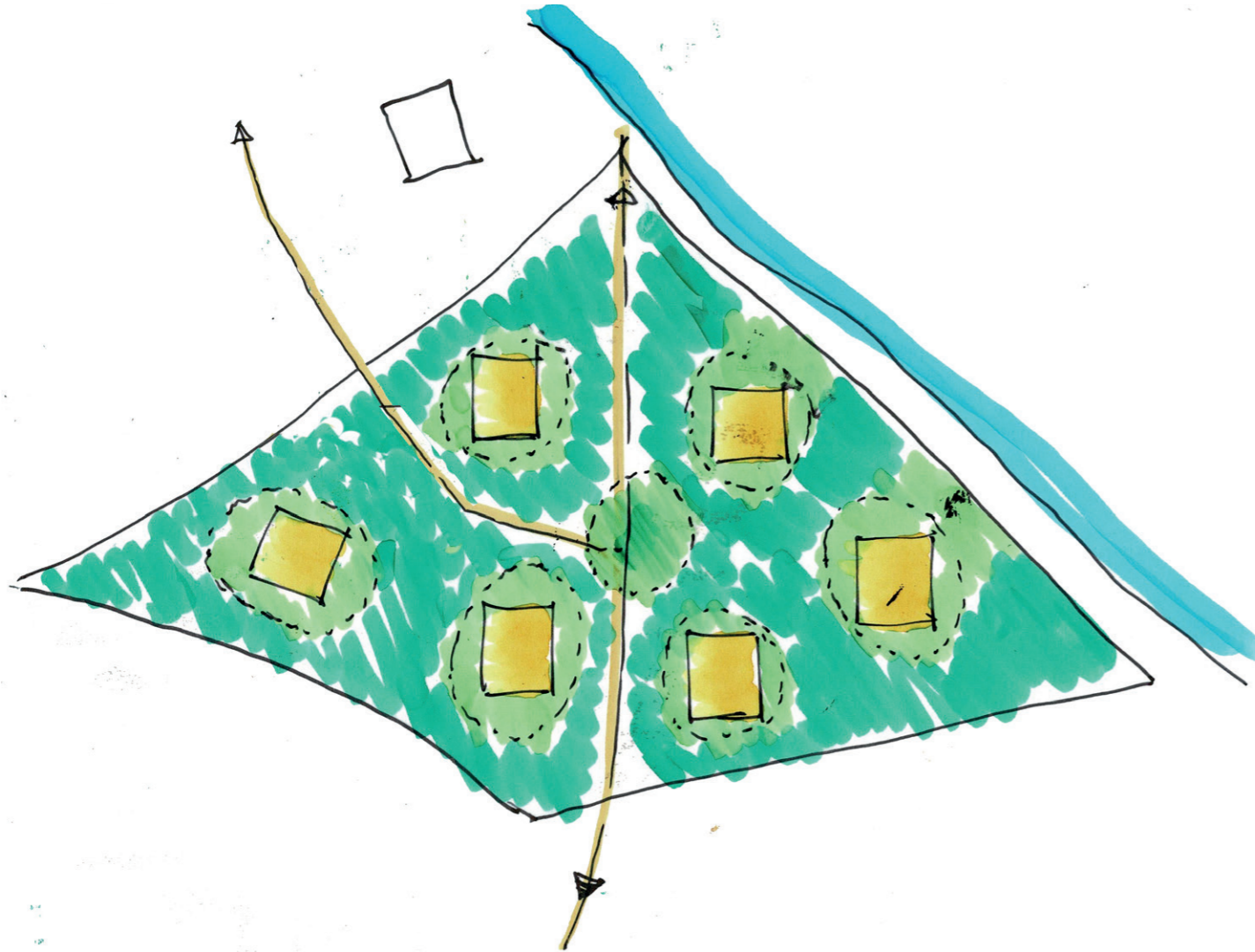


## Ruimtelijke beleving

- + plangebied één bos met kamers
- + vier gesloten boskavels
- + twee kavels met relatie beek



# VISIEVORMING + KAVELS + BOUWVLAK + ORIËNTATIE + OPENBAAR-PRIVÉ



## Kavels en bouwvlak

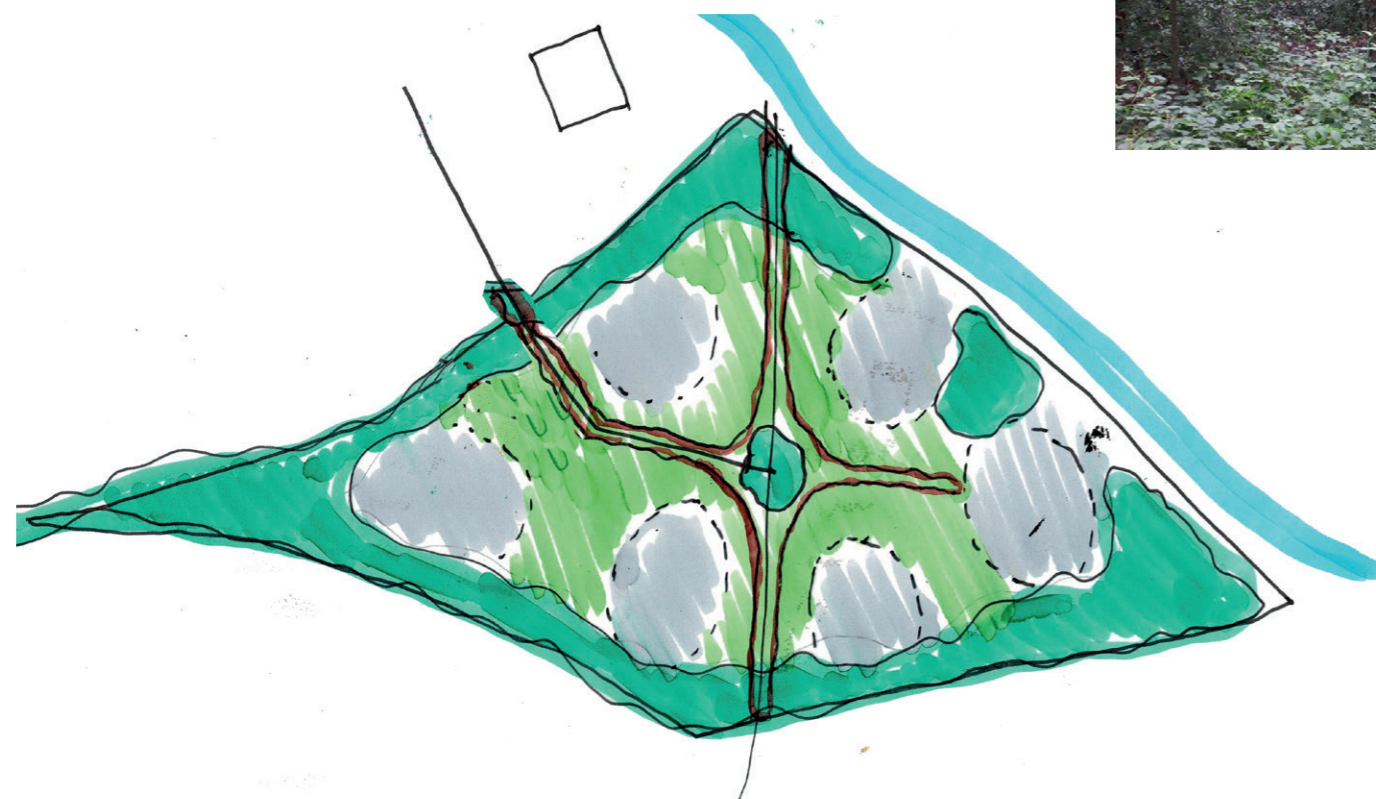
- + open ruimtes in bos of aan beek
- + privé en openbaar lopen in elkaar over
- + beperkte oppervlakte bouwvlak
- + ontsluiting aan rijweg



## Oriëntatie en openbaar-prive

- + voorgevels naar binnen gericht
- + privégedeelte achter woning
- + rooilijnen voorgevels niet evenwijdig aan rijweg
- + beek kavels hebben dubbele oriëntatie door zicht op en relatie met beek

# VISIEVORMING + HERSTELLEN OPBOUW BOSSTRUCTUUR

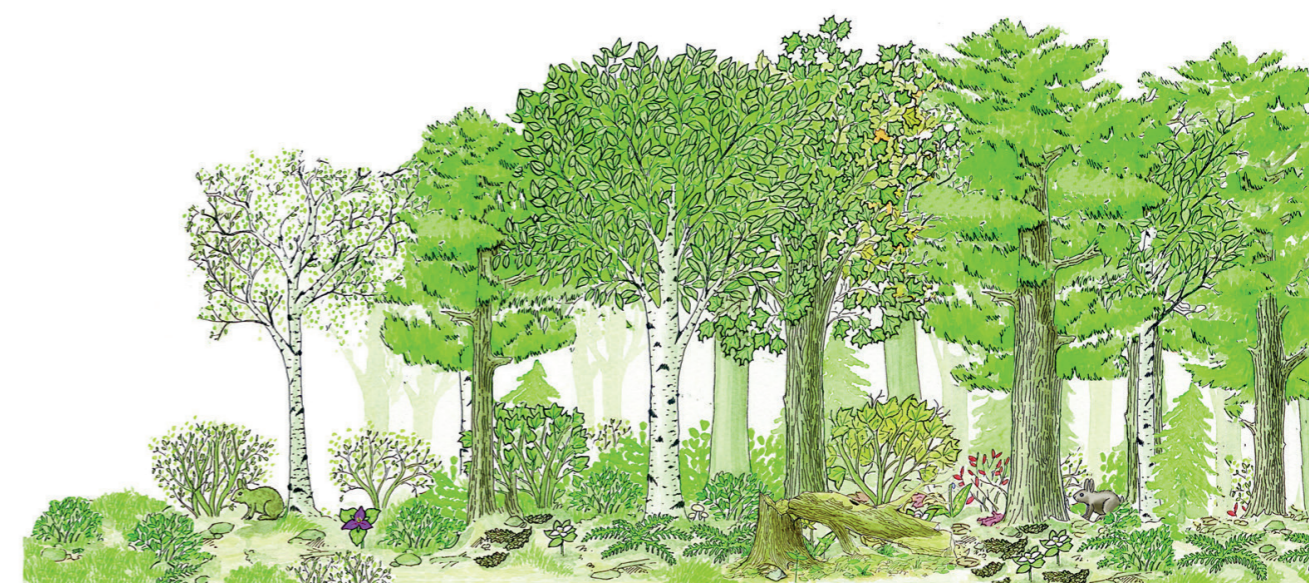


## Conclusies bomenscan FF solutions

- + bos aangeplant tijdens boomplantdag 20 jaar geleden
- + bos bestaat voornamelijk uit eiken
- + mulchlaag onder bomen
- + bos niet gedund, bomen lang, dun en smal
- + te dichte plantafstand -> veel dood hout
- + beukenlanan aanwezig naastgelegen perceel
- + Advies: wijkers en blijversysteem toepassen, ook sterke dunning is in principe mogelijk

## Vertrekpunten herstellen opbouw bos

- + waardevolle bomenrand behouden
- + creëren kamers door middel van wijkers en blijvers systeem op kavels waar mogelijk waardevolle bomen laten staan
- + kerkepad en plekken langs beek bomen kappen en herplant laanstructuur
- + door kappen krijgen blijvers meer licht en herstellen tot volwaardige en toekomstbestendige bomen
- + herstellen successiefasen bos door middel van aanplant struik- en kruidlaag



<b>Plants Stage</b> First 5 years	<b>Shrub Stage</b> 6-25 years	<b>Young Forest</b> 26 - 50 years	<b>Mature Forest</b> 51 - 150 years	<b>Climax Forest</b> 150 - 300 years
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	--	---

Bron: exploringnature.org

# VISIEVORMING + CIRCULARITEIT EN DUURZAAMHEID



## hergebruik van de bomen

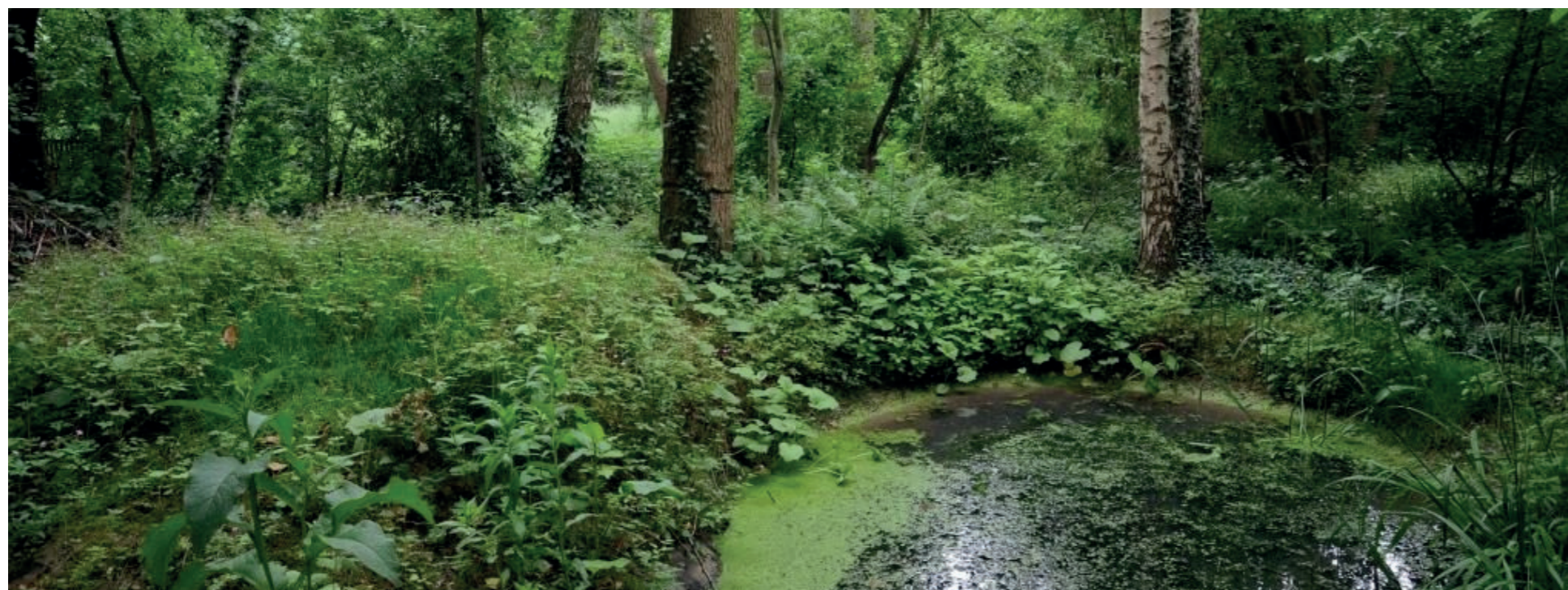
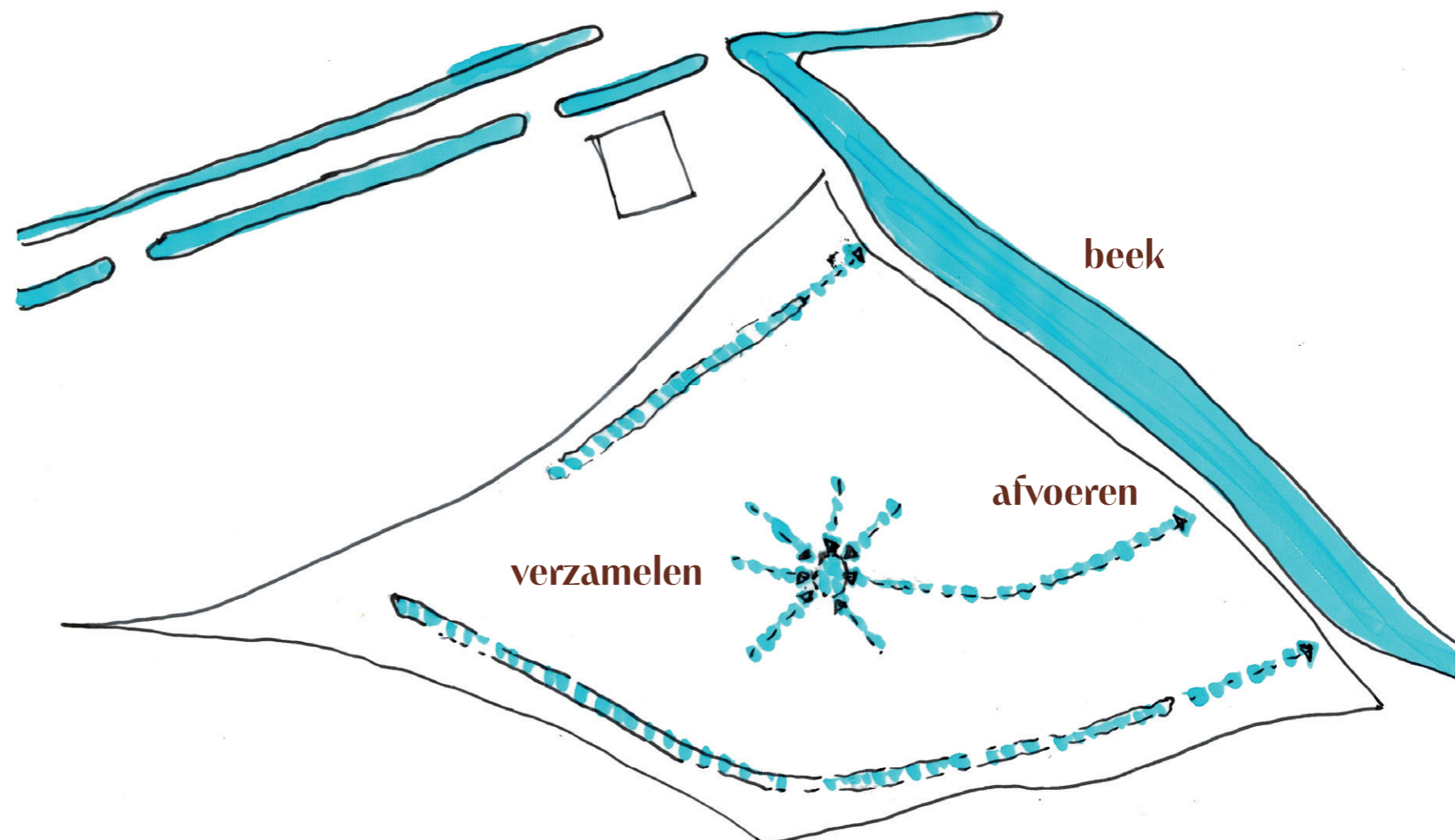
- + hergebruik hout als verlichting
- + hergebruik takken in rillen
- + duurzame verharding
- + hergebruik hout als meubilair



# VISIEVORMING + WATERHUISHOUDING

## Uitgangspunten waterschap

- + hemelwaterretentie in plangebied
- + vervolgens afvoeren naar oppervlaktewater
- + 60mm/m<sup>2</sup> waterberging, boven de 1500m<sup>2</sup> verharding
- + klimaatadaptieve inrichting
- + voorkeur bovengrondse opvang op openbaar terrein
- + beek als natuurlijke afvoer
- + bouwen boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand



# CONCLUSIES

## STEDENBOUW

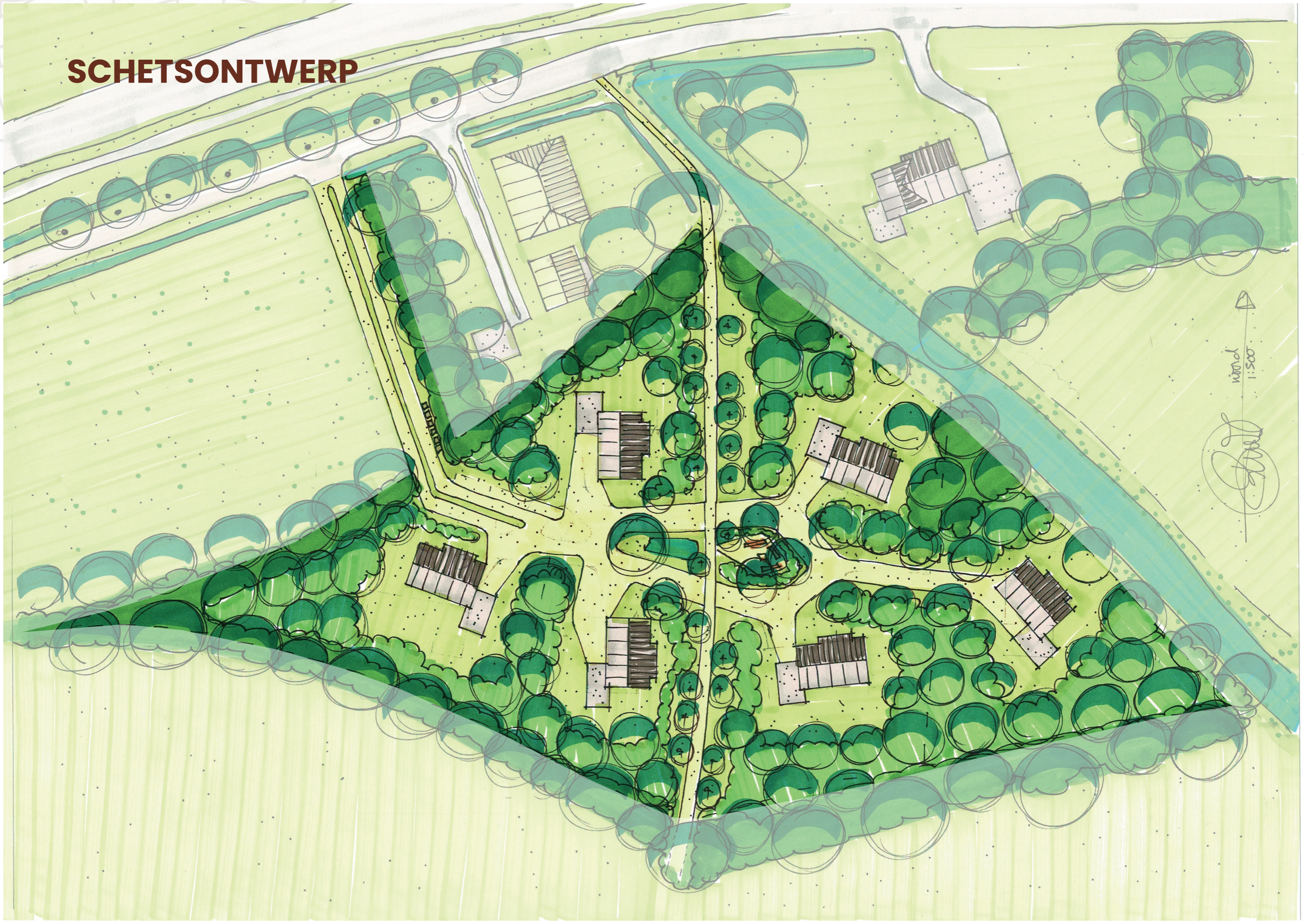
- + eenvoudige volumes met garage/berging vast aan de woning
- + meerlaags bebouwing en op verschillende hoogtes het bos beleven: maaiveld/balkon/dakterras
- + gebruik natuurlijke materialen en natuurlijke overgangen naar het landschap
- + oriëntatie van de voorzijde van de woningen naar binnen gericht
- + verschillende positioneringen bebouwing zorgen voor een informele setting met de voorzijde



## LANDSCHAP

- + gebruik glooiing plangebied
- + erfafscheidingen worden meeontworpen in plan, geen schuttingen maar bossages of takkenrillen
- + wateropvang in plangebied, daarna afvoeren
- + gebruik één type duurzame verharding in openbare ruimte plangebied
- + maximaal aantal m<sup>2</sup> per kavel verhard oppervlak
- + herstel opbouw bos draagt bij aan ecologie
- + gebruik regionaal inheemse soorten
- + centrale gemeenschappelijke ruimte draagt bij aan sociale cohesie tussen bewoners
- + hergebruik vrijgekomen materialen bos

# SCHETSONTWERP



North  
1:500  
*Stout*

# SCHETSONTWERP

## ONTWERPBESCHRIJVING STEDENBOUW-LANDSCHAP

In het schetsontwerp worden alle onderdelen van de visie verwerkt in een ruimtelijke schets. De ontsluiting van het plangebied is via de landingang aan de Zuiderzeestraatweg Oost. Middels een karrespoor als entree is het plangebied toegankelijk. De verharding bestaat uit een gebonden (half)verharding in een zandkleur en loopt door over het hele plangebied. De boskamers met daarin de woningen vormen aparte ruimtes binnen het plangebied. Elke woning heeft op eigen terrein ruimte voor twee parkeerplaatsen en er zijn drie openbare parkeerplaatsen langs de toegangsweg.

De randen van het perceel bestaan uit aanwezige groenstructuren, waarbij het dode hout is verwijderd. Verder zijn de bomen die niet in een weg of op de plek van een woning stonden ook ingepast. De boskamers zijn verder opgebouwd door de aanplant van onderbegroeiing in de vorm van bosplantsoen, struiken en kruidenrijke vegetatie.

Door het creëren van overhoekjes met bomen op het terrein, is de sfeer informeel. De toegangsweg leidt tot alle woningen. De woningen aan de oostzijde hebben een zichtrelatie met de beek, waardoor deze een ander karakter hebben dan de andere vier boskamers. Het kerkepad is hersteld op het oude tracé en wordt begeleid door een bomenlaan. De bomen in de laan staan in een ongelijkmatig verband, zodat de flarden van de laan uit het verleden hersteld worden. Een dubbele rij bomen oogt te formeel gezien de huidige bosstructuur. Middenin het plangebied is de wadi te vinden evenals de ontmoetingsruimte voor de bewoners.

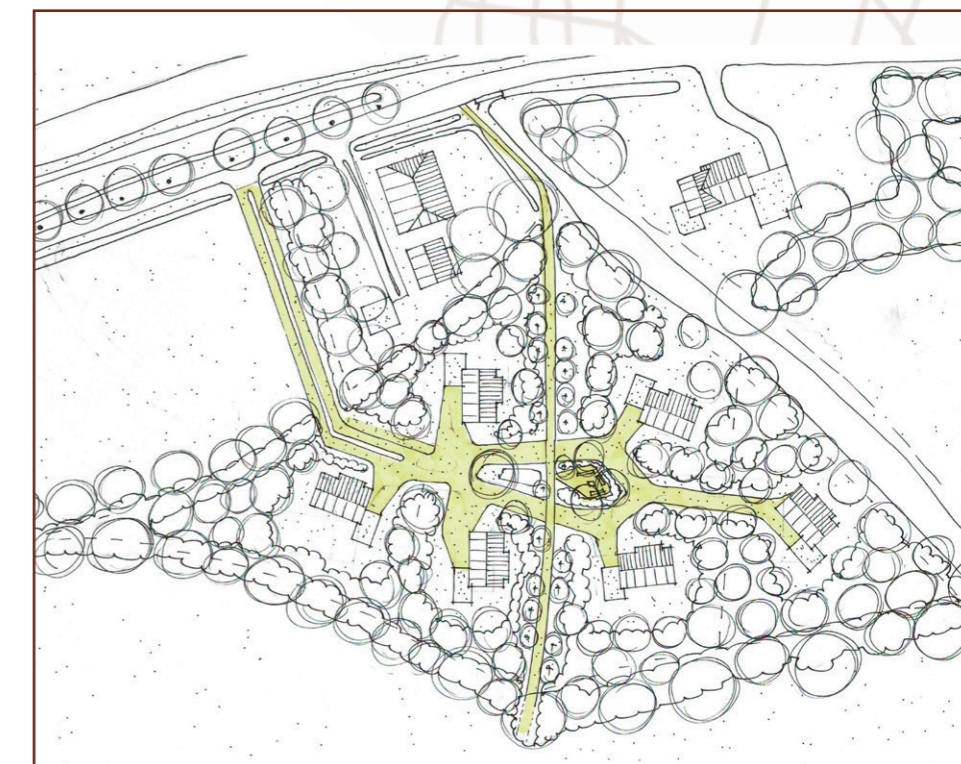
De stedenbouwkundige opzet bestaat uit eenvoudige volumes van woningen met verschillende positioneringen, vanwaar er allerlei perspectieven in- en naar het bos ontstaan. De oriëntatie van de woningen is naar de rijweg gericht. Door het herstellen van de bosstructuur zijn ook de perceelsgrenzen aangeplant, wat zorgt voor natuurlijke erfafscheidingen en privacy.

Met deze ingrepen ontstaat een vitaal bos, met daarin kamers met woningen. Door de gelaagdheid van de woningen wordt een opbouw gemaakt naar de bestaande groenstructuren en naar de beek. Door alleen de bomen die in de rijweg of op de plek van de woningen staan te verwijderen, ontstaat er een bos met daarin woningen in plaats van een wijk met bomen.

## Bebouwing



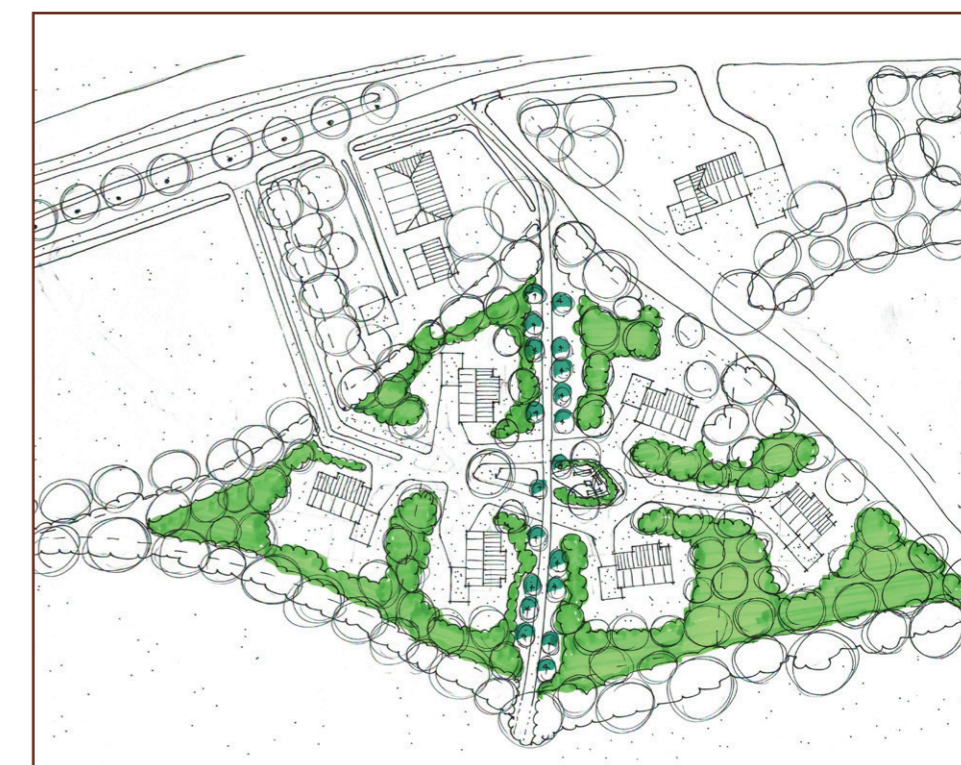
## Verharding



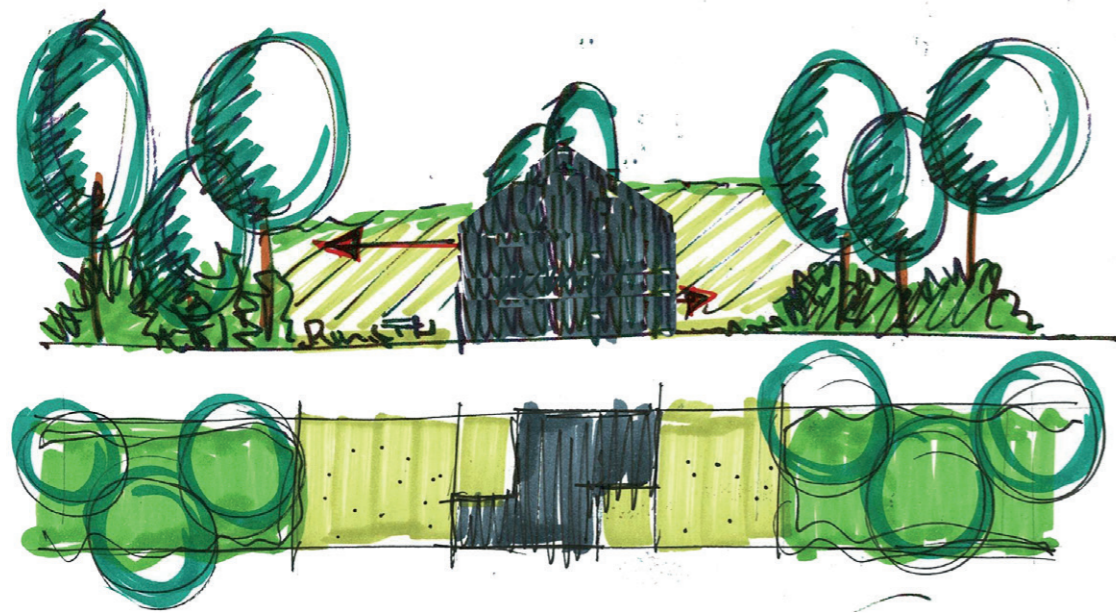
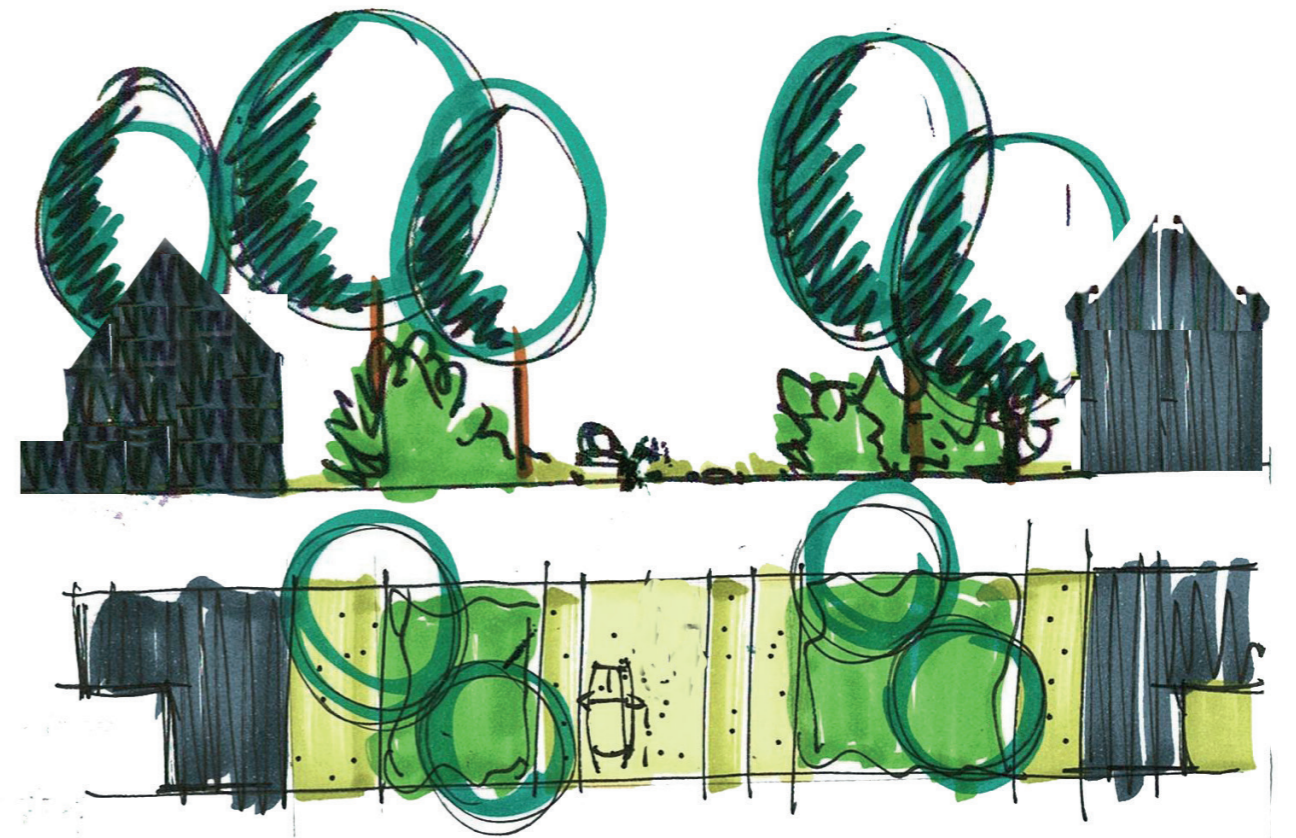
## Bestaande groenstructuren



## Toe te voegen groenstructuren



# VOORSTEL WONINGEN



‘Nadruk op sterke relatie tussen woning en natuur’

## ONTWERPBESCHRIJVING ARCHITECTUUR

Het ontwerp voor de zes woningen in de bosrijke omgeving legt de nadruk op een sterke relatie tussen woning en natuur. De woningen zijn op een losse, bijna argeloze manier gepositioneerd rondom een gemeenschappelijk erf, waardoor een informeel geheel ontstaat.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak, voorzien van zinken dakgoten en karakteristieke grote, ranke dakoverstekken. Grote raampartijen zorgen voor een vloeiende overgang tussen binnen en buiten, waardoor de lommerrijke omgeving maximaal beleefd wordt.

De materialisering is ingetogen en aards, met een gelaagd metselwerkbeeld: de onder- en bovenbouw onderscheiden zich in kleurstelling, wat de schaal verfijnt en de gebouwen in de omgeving laat aarden. Het kleurgebruik in aardse tinten zorgt voor eenheid en samenhang tussen de verschillende woningen, wat rust en balans uitstraalt binnen het ensemble.

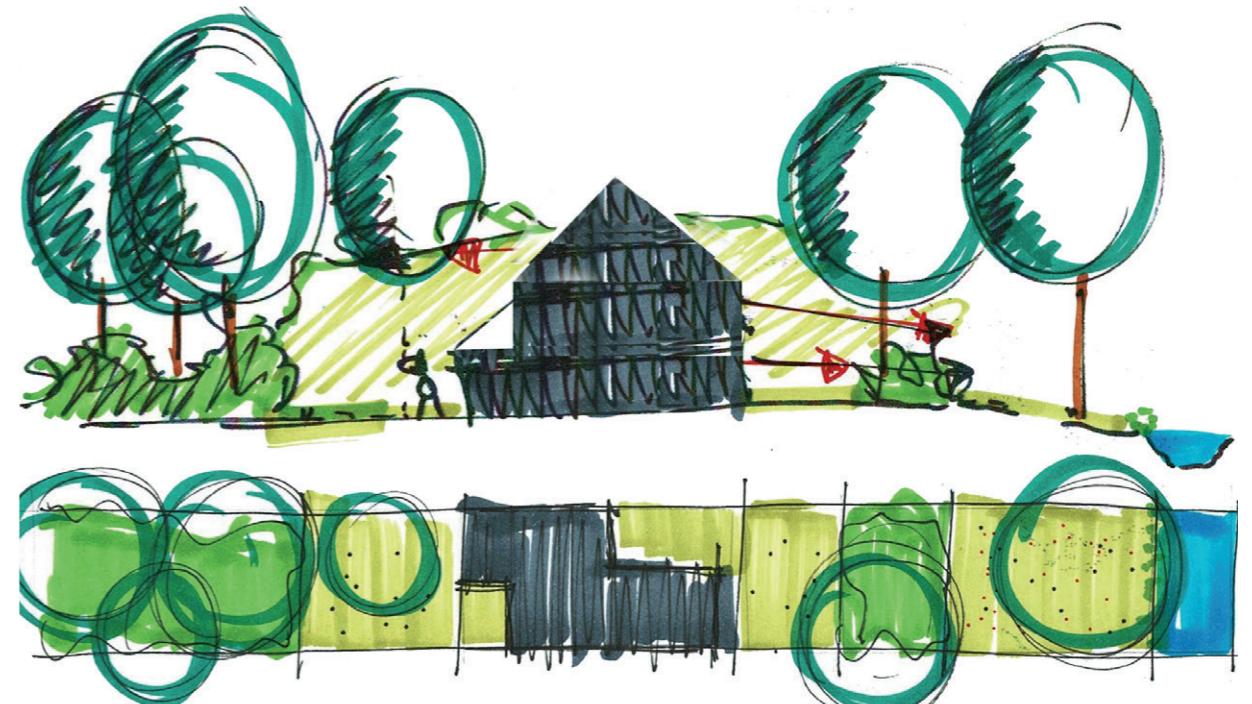
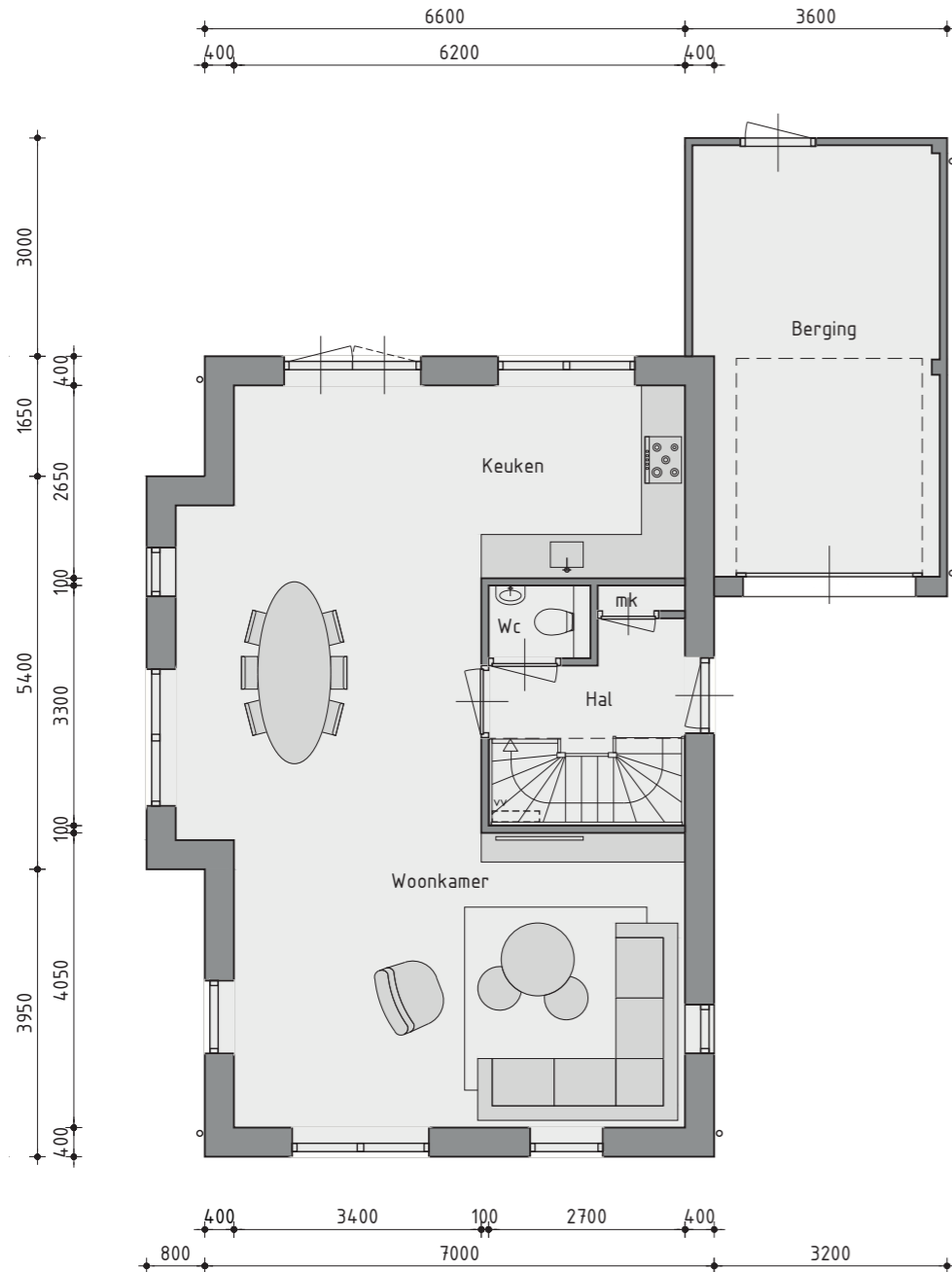
Subtiële variatie ontstaat door wisselend gebruik van dwarskappen en lage aankappingen, aangevuld met optionele veranda's en pergola's die zowel functionaliteit als architectonische verfijning toevoegen.

De buitenruimtes zijn door losse bossage en beplanting op een natuurlijke manier afgeschermd, waardoor intieme, beschutte zitjes ontstaan.

Bij de woningen die met de achterzijde grenzen aan de beek is in het ontwerp extra aandacht besteed aan de relatie met het water. Subtiële toevoegingen zoals veranda's of terrassen aan de achterzijde zorgen ervoor dat de bewoners optimaal kunnen genieten van het uitzicht en de rustgevende kwaliteit van het water, zonder dat dit de natuurlijke omgeving verstoort.

# VOORSTEL WONINGEN

‘Subtiële toevoegingen zoals veranda’s of terrassen aan de achterzijde zorgen voor optimale woonbeleving’



# REFERENTIEBEELDEN



Natuurlijke materialen horen bij een natuurlijke omgeving





# erde Advies

---



## Energielabel en EP-indicatoren



Energieprestatie-certificaat t.b.v. woning aan de Zuiderzeestraatweg Oost 71 Elburg.

Opdrachtgever: Financial Health Administratie en Advies / mw. E. van den Brink

Datum: 06-05-2026

Adviseur: Gerald Groeneveld

Examnummer: 46994



## Het energielabel

Elk gebouw of woning moet bij verkoop of verhuur op het moment van transactie worden voorzien van een energielabel. Dit is vastgelegd in Europese richtlijnen waaraan ook Nederland zich dient te houden. Daarom is voor uw woning het energielabel bepaald.

Het energielabel is gebouw gebonden en is maximaal tien jaar geldig.



Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel. Bij deze berekening wordt verder uitgegaan van een gestandaardiseerd gebruik van dat gebouw nodig is.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste.

Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie.

Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



## Kwaliteitsborging en controle

Gegevens van dit gebouw worden in het monitoringsbestand opgenomen en zullen worden geregistreerd bij RVO. Ten behoeve van de borging van ons kwaliteitssysteem kan de certificatie instelling, samen met ons, een controle bezoek brengen aan dit gebouw. Wij vragen uw medewerking hiervoor indien dit voorkomt. Als de certificatie instelling geen toegang krijgt tot dit gebouw, dan wordt het energielabel verwijderd uit het landelijk gegevensbestand van afgemelde energielabels.

In verband met het nieuwe label systeem (NTA8800) dat sinds 1 januari 2021 wordt toegepast zullen de labels en achterliggende methodiek nog uitvoerig worden getest. In enkele gevallen kan er vervolgens nog een correctie op het energielabel worden doorgevoerd.



Gerald Groeneveld  
Cotoneasterstraat 9  
8091 TS WEZEP  
Tel. 06 – 30 23 00 96

Email: [info@verdeadvies.nl](mailto:info@verdeadvies.nl)

Web: [www.verdeadvies.nl](http://www.verdeadvies.nl)

IBAN nr.: NL78 RABO 0151 8199 47

KVK: 596 222 02

BTW-id: NL 002144511B49



# Deze woning heeft energielabel

# E



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag

Hoog

### Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Zuiderzeestraatweg Oost 71  
8081LB Elburg  
BAG-ID: 0230010000004449

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1771  
**Compactheid** 2,13  
**Vloeroppervlakte** 210m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** Gerald Groeneveld  
**Vakbekwaamheidsnummer** 46994

**Certificaathouder**  
Energie label Nederland

**Inschrijfnummer** EPG2019-51  
**KvK-nummer** 55144357

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname

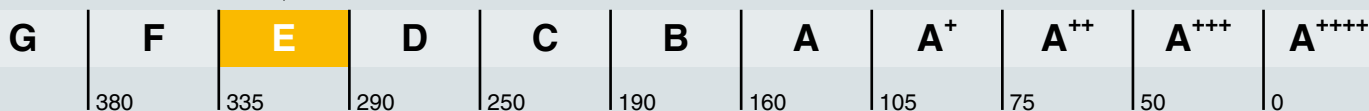


## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 319,52 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 60,93 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

319,52 kWh/m<sup>2</sup> per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 212,24 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 179 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.**

Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

### Aandeel hernieuwbare energie



**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

### Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€320	€310	€305	€305	€290	€270	€240	€240	€235	€225	€220
Gemiddeld	€440	€435	€430	€420	€390	€360	€330	€325	€315	€300	€295
Hoog	€600	€590	€585	€565	€520	€470	€440	€425	€410	€395	€380

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord			Oost			Zuid		
Opp.	0	6 $R_c$	Opp.	0	6 $R_c$	Opp.	0	6 $R_c$
11,4 m <sup>2</sup>		0,35	10,4 m <sup>2</sup>		0,19	29,5 m <sup>2</sup>		0,19
8,5 m <sup>2</sup>		0,19	9,7 m <sup>2</sup>		0,19			
7,0 m <sup>2</sup>		0,35	0,0 m <sup>2</sup>		0,35			
West								
Opp.	0	6 $R_c$						
15,1 m <sup>2</sup>		0,19						
5,3 m <sup>2</sup>		0,19						

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Verbeteradvies: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

#### Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

**1 Gevels** (vervolg)

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

**Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Soleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).**

**3 Daken**

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

**Noord**

Opp.	0	8	$R_c$
9,2 m <sup>2</sup>			1,00

**Oost**

Opp.	0	8	$R_c$
85,0 m <sup>2</sup>			1,00
13,3 m <sup>2</sup>			1,00

**Zuid**

Opp.	0	8	$R_c$
9,2 m <sup>2</sup>			1,00

**West**

Opp.	0	8	$R_c$
85,5 m <sup>2</sup>			1,00
11,5 m <sup>2</sup>			1,00
3,4 m <sup>2</sup>			1,00

*Toelichting*

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

**Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde ( $R_c 8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).**

**4 Vloeren**

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van **uw woning**. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

**Vloeren**

Opp.	0	3,5	$R_c$
144,4 m <sup>2</sup>			0,15
10,9 m <sup>2</sup>			0,15

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Verbeteradvies: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

#### 4 Vloeren (vervolg)

##### Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

**Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5  $m^2K/W$ ).**

#### 5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van **uw woning**. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

##### Noord

Opp.	0	7	$U_w$
2,0 m <sup>2</sup>			2,00
2,0 m <sup>2</sup>			2,00
1,2 m <sup>2</sup>			2,00
0,6 m <sup>2</sup>			2,00

##### Oost

Opp.	0	7	$U_w$
2,1 m <sup>2</sup>			2,00
1,2 m <sup>2</sup>			2,00
0,8 m <sup>2</sup>			2,00
0,8 m <sup>2</sup>			2,00
0,7 m <sup>2</sup>			2,00
0,4 m <sup>2</sup>			2,00

##### Zuid

Opp.	0	7	$U_w$
2,6 m <sup>2</sup>			2,00
2,6 m <sup>2</sup>			2,00
0,8 m <sup>2</sup>			2,00
0,8 m <sup>2</sup>			2,00

##### West

Opp.	0	7	$U_w$
0,8 m <sup>2</sup>			2,00
0,8 m <sup>2</sup>			2,00
0,8 m <sup>2</sup>			2,00
0,1 m <sup>2</sup>			6,20
0,1 m <sup>2</sup>			6,20

## 5 Ramen (vervolg)

*Toelichting*

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

**Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).**

## 6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

**Noord**

Opp.	0	4	$U_d$
2,1 m <sup>2</sup>			3,40

**Oost**

Opp.	0	4	$U_d$
1,3 m <sup>2</sup>			3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)**

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

*Toelichting*

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_d$ -waarde. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

**Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_d$  van 1,4 W/m<sup>2</sup>K).**

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	209,9 m <sup>2</sup>

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

## 8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

<b>Warmwatertoestellen</b>	Elektrische boiler
<b>Douche met warmteterugwinning</b>	Niet aanwezig

### Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

### Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	144,4 m <sup>2</sup>
Mechanische toevoer met natuurlijke afvoer	Nee	Nee	65,5 m <sup>2</sup>

### Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 10 Ventilatie (vervolg)

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

**Ventilatie met warmterugwinning**

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

## 11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

## 12 Zonnepanelen

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

**Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking**

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

**Twijfels of klachten?**

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

**Meer informatie**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).



## **BELANGRIJKE VOORWAARDEN BIJ VERKOOP**

### **ALGEMEEN**

Koopt u een woning die aangeboden wordt via Van Der Linde Makelaardij, dan geschiedt de verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden. Indien u een bod uitbrengt op een woning, dan wordt er van uitgegaan dat koper akkoord is met onderstaande voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen tijdens de onderhandeling.

### **HET UITBRENGEN VAN EEN BOD, KOOPAKTE**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient een koper zich ook expliciet uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden (bijv. voorbehoud financiering). Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen. De koopovereenkomst wordt door ons kantoor opgemaakt volgens het model koopakte van de NVM.

### **INFORMATIELIJST EN ONDERZOEKSPlicht KOPER**

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Deze informatielijst geeft dus aan koper zeker geen garantie van juistheid of volledigheid!

Bovendien dient koper te beseffen dat aan een gebruikte woning niet dezelfde eisen gesteld mogen worden als aan een nieuwbouwwoning. Er wordt geen garantie gegeven op een woning voor afwezigheid van verborgen gebreken, binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Dit is mede afhankelijk van de ouderdom van de woning. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te (laten) doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en de publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden (perceelgrenzen, aanwezigheid van bijzondere bepalingen in eigendomsakte, bouwvergunningen e.d.). Gebreken die koper had kunnen zien bij de bezichtiging of zaken die koper zelf had kunnen/moeten onderzoeken zoals de bouwtechnische staat, uitbouwmogelijkheden, erf-/kadastergrenzen en bestemmingsplan kunnen niet later aan de verkoper of makelaar worden tegengeworpen. Deze zaken vallen dus onder de eigen onderzoeksplicht van de koper.

### **BROCHURE, JAARTALLEN, TEKENINGEN, OPPERVLAKTES EN BEDRAGEN**

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld, maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper/makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud, maten en bedragen in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. Genoemde bedragen gelden bij aanvang verkoop en deze bedragen kunnen na het maken van de brochure geïndexeerd of verhoogd zijn. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper.

Ook is het mogelijk dat de indeling van de woning is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt, of dat de cv-. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen, bijvoorbeeld tijdens een tweede bezichtiging. De makelaar zal u hierbij graag behulpzaam zijn!

### **WAARBORGsom/BANKGARANTIE**

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stort of bankgarantie stelt van 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom/bankgarantie dient door de notaris ontvangen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum.



## **NOTARISKEUZE**

Een verkoper kan in bijzondere omstandigheden de voorkeur hebben voor een specifieke notaris en dient dit dan van tevoren met de koper te communiceren. Indien de verkoper geen notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte woning of maximaal binnen een straal van 15 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmacht(en) voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 175,- inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Koper geeft hiervoor bij deze aan de notaris een onherroepelijke volmacht.
- Bij een notariskeuze buiten de straal van 15 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de opname van de meterstanden verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

## **ASBEST**

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar of niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Indien verkoper op de hoogte is van de aanwezigheid van asbest, dan dient verkoper dat kenbaar te maken en dit zal in de koopovereenkomst vermeld worden.

## **BESTEMMINGSPLAN/BOUWMOGELIJKHEDEN**

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen of geheel of deels voor een andere bestemming wil gebruiken (bijvoorbeeld een bedrijf of beroep aan huis) is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar, voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of makelaar.

## **VERKLARING VERKOPER/AANSPRAKELIJKHEID MAKELAAR**

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.



## INFORMATIE EN DOCUMENTATIE

Met de informatie in deze brochure, welke uiteraard zorgvuldig is samengesteld, willen wij u goed en compleet voorzien van alle informatie die u nodig heeft om een afgewogen beslissing te kunnen maken bij het kopen van een woning. Het is mogelijk dat informatie (onbedoeld) afwijkt van de werkelijkheid, dat tekeningen niet geheel up to date zijn of dat de brochure onjuistheden bevat. Wij attenderen u er in dit kader op dat deze informatie geheel vrijblijvend aan u wordt aangeboden en dat Van Der Linde Makelaardij niet aansprakelijk gesteld kan worden voor onjuistheden.

Hoe uitgebreid wij u ook van informatie willen voorzien, er kunnen natuurlijk altijd vragen of onduidelijkheden bij u blijven. Vraag ons dan gerust om een toelichting van zaken of om meer informatie. Wij zijn u graag van dienst!

Wij stellen het erg op prijs als u na een bezichtiging zo spoedig mogelijk aangeeft of de woning uw interesse heeft. Zo kunnen wij de verkoopopdrachtgever ook actief op de hoogte houden van de stand van zaken. Blijft uw reactie vooralsnog uit, dan kunt u een reactie van onze kant verwachten. Uiteraard kan het zijn dat de woning niet voldeed aan uw verwachtingen. Door aan te geven wat uw woonwensen zijn, kunnen wij u actief helpen bij het vinden van een andere woning. Graag nemen wij de tijd om uw woonwensen te inventariseren. U kunt uw woonwensen ook aan ons doorgeven door het 'Woonwensen Formulier' uit deze brochure in te vullen en in te leveren bij één van onze vestigingen of door het woonwensenformulier online in te vullen op [www.vdlinde.nl](http://www.vdlinde.nl).

### VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN

Op al onze diensten zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM van toepassing. U kunt deze voorwaarden opvragen via ons kantoor of downloaden via onze website [www.vdlinde.nl](http://www.vdlinde.nl). Voor meer informatie over de NVM kunt u terecht op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl), of bellen met het hoofdkantoor van de NVM, afdeling consumentenzaken: 030-6085185.





## **GOED OM TE WETEN BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS**

### **WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTINGEN TIJDENS EEN ONDERHANDELING?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, omdat dit overbieden zou kunnen uitlokken.

### **WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### **MAG EEN NVM-MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

### **MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **WAT IS EEN OPTIE?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.



- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, onder andere verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u eventueel als koper alsnog zonder opgave van redenen afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van reden(en) de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn wettelijke regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **WAT IS DE NVM NO-RISK CLAUSULE?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.



De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

### **MAG IK ALS KOPER ADVIES VAN DE VERKOPENDE MAKELAAR VERWACHTEN?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **WAT HOUDT 'KOSTEN KOPER' IN?**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 3 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitkosten of advieskosten voor de hypotheek
- Taxatiekosten t.b.v. de hypotheek
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie

### **ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?**

Nee! Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### **WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM?**

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten.

### **WAT HOUDT EEN TAXATIE-OPDRACHT IN?**

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwtechnische keuring in.

### **IS HET MODEL KOOPOVEREENKOMST VOOR IEDEREEN BESCHIKBAAR?**

De model koopovereenkomsten stelt de NVM alleen beschikbaar aan haar leden. Wel kunt u een model koopovereenkomst opvragen bij Vereniging Eigen Huis.



## BEGRIPPEN VERKLAARD

### **BANKGARANTIE**

Een garantie van een Nederlandse bank dat de koper zijn verplichtingen uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

### **BEDENKIJD**

Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd gaat in nadat de koper en de verkoper de koopakte hebben ondertekend en de koper (een kopie van) de akte heeft ontvangen.

### **BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING**

Een verzekering die NVM-makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid voor vermogensschade bij derden die rechtstreeks voortvloeit uit fouten die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

### **BESTEMMINGSPLAN**

Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat onder andere welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften en een toelichting. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enzovoort. Een handige website waar de meeste bestemmingsplannen te raadplegen zijn, is [www. omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

### **BOD**

Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Dit kan gekoppeld zijn aan: ontbindende voorwaarden, een opleveringsdatum en eventuele over te nemen roerende zaken.

### **CERTIFICERING**

Iedereen mag zich makelaar noemen, maar alleen als aan bepaalde vakbekwaamheidseisen is voldaan, kan een makelaar zich officieel door KEMA laten certificeren. Alleen VastgoedCert gecertificeerde makelaars kunnen lid worden van de NVM vakgroep 'WONEN'.

### **COURTAGE**

De vergoeding voor de diensten die een makelaar van de NVM u verleent. De hoogte van de courtage spreekt u af met uw NVM-makelaar bij de opdrachtverstrekking. Indien u als particuliere opdrachtgever (consument) een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien u als professionele opdrachtgever een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn.

### **ERFPACHT**

Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

### **EIGENWONINGFORFAIT**

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning in uw belastingaangifte bij uw inkomen moet optellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).



## **FUNDA**

De internetsite ([www.funda.nl](http://www.funda.nl)) waarop de woningen staan die door NVM-makelaars worden verkocht.

## **HYPOTHEEKAKTE**

In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

## **KADASTER**

Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

## **KOOPAKTE**

In dit document worden de afspraken vastgelegd die verkoper en koper hebben gemaakt over de koop.

## **KOSTEN KOPER**

Hieronder worden de volgende kosten verstaan:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.

## **LEVERING**

De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet (door het tekenen van de akte van levering bij de notaris). De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

## **NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)**

Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kunt u geen financiering met NHG verkrijgen. Kijk voor meer informatie op [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl).

## **NVM-BEËDIGING**

Om lid te worden van de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed of belofte afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.

## **NVM ERECODE**

Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM Erecode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM-leden worden getoetst op naleving van de NVM Erecode.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.



## **OPTIE**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

## **ONDER BOD ZIJN**

De toezegging van de verkopende makelaar aan eenieder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

## **OVERDRACHTSBELASTING**

Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 2% van de waarde van de verkochte woning.

## **RECHT VAN OVERPAD**

Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

## **ROERENDE GOEDEREN**

Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding.

## **TAXATIE**

Het uitbrengen van een waardeoordeel over bijvoorbeeld een pand door een daartoe bevoegd persoon, zoals uw NVM-makelaar. Bijvoorbeeld bij verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek of in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

## **TRANSPORT**

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

## **VERENIGING VAN EIGENAARS**

De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan bent u volgens de wet automatisch lid als u eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

## **VRIJ OP NAAM (V.O.N.)**

Dit houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn naam te krijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een aankoopmakelaar blijven wel voor rekening van de koper.



### **WAARBORG SOM**

Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

### **ZOEKOPDRACHT**

Een opdracht tot het begeleiden bij het zoeken en kopen van een huis. Hiervoor mag de makelaar een courtage rekenen. Welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen, hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.

**Hét antwoord  
op al je  
woonvragen!**

**Zeker weten.**



## **AANKOOPMAKELAAR**

### **WAT BESPAAR IK ALS IK EEN HUIS KOOP MET BEHULP VAN EEN EIGEN AANKOOPMAKELAAR?**

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren
- inzicht in de waarde van de woning
- essentiële informatie over de woning, zoals: verborgen gebreken, erfdienstbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.
- tijdwinst door deskundige afwikkeling van alle zaken

### **KAN IK EEN MAKELAAR INSCHAKELEN ALLEEN VOOR DE ONDERHANDELING?**

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis hebt gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

### **WANNEER MOET IK MIJN AANKOOPMAKELAAR BETALEN?**

In de meeste gevallen brengt de aankoopmakelaar zijn courtage pas in rekening als er een koopovereenkomst is gesloten. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

### **KAN IK DE KOSTEN VAN MIJN AANKOOPMAKELAAR MEEFINANCIEREN?**

Nee, de kosten van een aankoopmakelaar kunt u niet meefinancieren. Wel kan het u een hoop voordelen opleveren: nieuwe inzichten met betrekking tot uw woonwensen, ervaring en expertise, extra controle op het koopcontract en wellicht een lagere koopsom.

### **KAN MIJN AANKOOPMAKELAAR TAXEREN VOOR DE FINANCIERING VAN MIJN WONING?**

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

### **KAN IK MET EEN AANKOOPMAKELAAR EEN HUIS KOPEN BIJ EEN NIET NVM-MAKELAAR?**

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een NVM-aankoopmakelaar voor u bemiddelen. Het maakt dus niet uit of de verkopende makelaar wel of geen NVM-lid is.



## **ALS ER EEN VERKOOPMAKELAAR IS, HEB IK DAN TOCH EEN AANKOOPMAKELAAR NODIG?**

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelingstraject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt úw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren. Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen.

Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

## **KAN IK EEN EERSTE BEZICHTIGING ALLEEN DOEN?**

Ja, dat kan. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan samen met u en met de verkopende makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u samen het te volgen traject.

## **KAN EEN AANKOOPMAKELAAR OOK MIJN HYPOTHEEK VERZORGEN?**

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan, indien u dat wenst, wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

**Vergroot je kans  
op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.





## VASTGOEDBEHEER

Uw vastgoed heeft dagelijks zorg nodig en de NVM makelaar kan daarbij veel voor u betekenen. Hij is uitstekend opgeleid en heeft een uitgebreide database vol relevante marktgegevens tot zijn beschikking. Van het klachtenmanagement tot het maken van een onderhoudsplan en van de facturering tot de volledige administratie, kan de NVM makelaar u ook op dit gebied helemaal ontzorgen.

**Zonder zorgen  
je huis verhuren?**

Kies voor een NVM-makelaar.

**Zeker weten.**

## EEN NIEUWE WONING EN DE FINANCIERING EN VERZEKERINGEN

Van Der Linde Makelaardij is zelf niet actief betrokken bij de dienstverlening rondom hypotheek en verzekeringen. Dat is een bewuste keuze.

Als onafhankelijk adviseur, betrokken bij de verkoop, aankoop of taxaties van woningen is het uiteraard wel van essentieel belang om alles af te weten van de fiscale consequenties en die van financieringen en verzekeringen met betrekking tot onroerend goed. Er is echter een verschil tussen het op de hoogte zijn met deze materie en het zijn van een bemiddelaar van deze zaken.

Cliënten doen er daarom goed aan om, voor dat zij een huis willen kopen en/of verkopen, zich uitgebreid te laten informeren bij een onafhankelijke dienstverlener. Dat kan een hypotheek- of assurantiebemiddelaar zijn, bij voorkeur aangesloten als erkend adviseur. Maar dat kan ook zijn bij een gespecialiseerde adviseur van een bank. Wij onderhouden goede contacten met een aantal gerenommeerde en betrouwbare adviesbureaus en verwijzen u graag door naar één van deze gespecialiseerde adviseurs of erkend hypotheekadviseurs. Vraag gerust naar meer informatie hierover.

Bel voor meer informatie 0525-686063.



## OVER VAN DER LINDE MAKELAARDIJ

“Gewoon dichtbij” is de slogan die past bij ons kantoor. Wij willen een laagdrempelig makelaarskantoor zijn waar u binnen kunt lopen als u vragen heeft, waar de makelaar bereikbaar is als u hem nodig heeft en waarbij de binnendienst weet wie u bent.

Vanuit onze vestiging in Elburg willen wij op een eigentijdse, laagdrempelige, persoonlijke en betrokken wijze diensten verlenen bij het aankopen, verkopen, huren, verhuren en taxeren van onroerende zaken. Wij willen een makelaarskantoor zijn waar u altijd binnen kunt wandelen voor vragen of advies. U bent hartelijk welkom!



Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg



Centrumplein 66, 8084 AZ 't Harde

Het werkgebied van Van Der Linde Makelaardij ligt op de rand van de Noordoost Veluwe en in een deel van Flevoland. Wij zijn werkzaam in een globale straal van circa 20 kilometer rondom Elburg. Deze regio kennen wij op ons duimpje. Wij hebben een groot netwerk waar wij bij onze werkzaamheden nuttig gebruik van maken.

Of u nu uw woning wilt verkopen, behoefte heeft aan professionele begeleiding bij het kopen van een woning, uw winkel wilt verhuren, een beleggingspand wil kopen of verkopen, Van Der Linde Makelaardij zal u hierbij optimaal van dienst zijn. U staat bij ons centraal en wordt op een persoonlijke en betrokken wijze geholpen. Bovendien kunt u rekenen op de expertise van onze gecertificeerde NVM-Makelaars. Graag tot ziens bij u thuis of bij ons op kantoor!

Met vriendelijke groet,

Edwin van der Linde & Martijn Veldman

**T:**  
0525 - 68 60 63

**E:**  
[info@vdlindemakelaardij.nl](mailto:info@vdlindemakelaardij.nl)

Klokbekerweg 18  
8081 LJ Elburg

Centrumplein 66  
8084 AZ 't Harde