

**Bedrijven welke meegewerkt hebben
aan het tot standkomen van deze brochure:**

ABC Management Groep
Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs
Concrete media, productie management
Deloitte
DPI Animation House
dyMan Grafische Vormgeving
Hoekstra en van Eck Makelaars
Inbo
Ouweland Bouw en Vastgoed
Plegt-Vos Infra & Milieu
Rabobank Bollenstreek
Search Ingenieursbureau
TK Advocaten Notarissen



sinds 1949

ABC Vastgoed
Apeldoornseweg 43
6814 BH Arnhem
t. 026 - 352 33 33
e. info@abcvastgoed.nl
w. www.abcvastgoed.nl

VanEgmondTotaalArchitectuur

Van Egmond Totaal Architectuur
Gooweg 5
2200 AC Noordwijk
t. 071 - 36197 00
e. info@vanegmondarchitecten.nl
w. www.vanegmondarchitecten.nl



GROENE GROEI WONING

www.groenegroeiwoning.nl

Inhoud

- 3 De nieuwe werkelijkheid
- 4 De GroeneGroeiWoning
- 5 Waardepropositie
- 6 Bouwgronden
- 7 Vraag en aanbod
- 8 De GroeneGroeiWoning
 - 9 Woningtypen
 - 10 voorbeeldwoning A1 (basis)
 - 11 voorbeeldwoning B5
 - 12 voorbeeldwoning C1

4 8 6

6

De nieuwe werkelijkheid

aag financierb52(bod)TjT1 1 Tf059445 Tw -2.077 -1.923 Td21(8)TjT2 1 TfD Tw 2.077 0 TdT(W)echnische omschrijv(oning)TjE2.077 -1.



De GroeneGroeIWoning

Gouden Piramide 2007

ijksprijs voor inspireren op rac tgeversc ap

e voorzitter van e jury,
ijks ouwmeester els Crouwel, verklaart at:

ABC Vastgoed bv

genomineer is als kan i aat voor e

Rijksprijs de Gouden Piramide 2007

naar aanlei ing van et project

Het ABC van een Dorp, Twello

23/24 mei 2007

De initiatiefnemer van dit planconcept is ABC Vastgoed, een MKB onderneming, met een 100-tal hoogopgeleide medewerkers op het gebied van vastgoed/bouw processen, vastgoed transacties en conceptontwikkeling. Sinds haar oprichting in 1949, tijdens de wederopbouw van Nederland, heeft ABC menige crisis en veranderingsproces overwonnen. Onder de titel 'wendingen' heeft ABC al in de jaren negentig een 'toekomst'visie neergelegd die voortbouwt op wat wij van het (verre) verleden waarden en geleerd hebben. Stedenbouw en architectuur is in essentie 'de encenering van het dagelijks leven', wat uiteindelijk een 'directe zintuiglijke ervaring' zal moeten zijn. De ontwerpbenadering is vanuit de menselijke maat, met behoud van goede tradities, gecombineerd met vernieuwende inventie (zoals duurzaamheid). De planfilosofie van ABC is niet alleen anders tekenen, maar ook anders rekenen om tot betere prijs-kwaliteit te komen. ABC werkt daartoe met innovatieve en kostenefficiënte MKB ondernemingen (met minimale faalkosten) uit de bouwnijverheid. Deze in de praktijk gebrachte planfilosofie in een winnende prijsvraag, 'het ABC van een dorp' in Twello, heeft na realisatie in 2007 een nominatie opgeleverd voor de Gouden Piramide, de Rijksprijs voor Inspirerend Opdrachtgeverschap.

De woningmarkt van nu

Door de woningbouwcrisis, mede als gevolg van decenia aanbod gestuurde bouwproductie zal de waardeketen van ontwikkelaars, architecten, adviseurs en (wegen)bouwers, zich opnieuw moeten uitvinden. Wonen is nog altijd een primaire levensbehoefte en de techniek staat niet stil. Starters missen nog steeds de aansluiting op de woningmarkt. Onderzoek van Inbo toont een toenemende discrepantie tussen vraag en aanbod van woningen onder de € 215.000 v.o.n. Betaalbare appartementen worden ruimschoots aangeboden, maar voldoen bij een grote groep, met name jonge gezinnen, niet aan de behoefte. Woningmarktonderzoek wijst uit dat de behoefte uitgaat naar een grondgebonden sfeervolle woning met tuin in een vriendelijke en veilige buurt voor een beschikbaar budget dat ruim onder de € 200.000 v.o.n. ligt. De jonge woonconsument, in de huidige tijd, vraagt daarbij tevens om een duurzame woning, met als financieel voordeel de lage energielasten.

De GroeneGroeIWoning van ABC

ABC heeft met Van Egmond Architecten en adviseurs een woning ontworpen, die uiterst scherp op de markt gezet kan worden met aantrekkelijke architectuur en de laatste techniek in duurzaamheid. De woning is met opties uit te breiden, dan wel later eenvoudig modulair aan te bouwen. Duurzame toepassingen, zoals zonnepanelen, zijn architectonisch en bouwkundig geïntegreerd. De woningen zijn stedenbouwkundig in rijen gesitueerd als brink rondom veilige groene speelplaatsen. Dit zal uiteraard mede bepaald worden door de locatie en het vigerend bestemmingsplan. De architectuur is sfeervol met verschillende natuurlijke materialen en kleurstellingen. In het concept is opgenomen dat de koper een zgn. starterslening krijgt. Daarnaast heeft ABC een GroeneGroeifonds gestructureerd van waaruit de koper een bijdrage ontvangt ten gunste van het eigenvermogen. Mede hierdoor zal de woning zeer betaalbaar zijn en wordt het ook voor de lage inkomensgroepen mogelijk een woning te kopen.

Waardepropositie

ABC Vastgoed wendt zich tot een aantal gemeenten aan wie zij de volgende maatschappelijke waardepropositie zou willen presenteren.

Volkshuisvestelijk Landelijk is de vraag groter dan het aanbod in kwalitatieve woningen onder de € 215.00,-. In veel gemeenten is beleid geformuleerd om de jonge generatie binnen de gemeenschap te houden door gepaste huisvesting aan te bieden. De behoeftetatronen van de jonge doelgroep, die aan het begin staat van hun wooncarrière, zijn helder in kaart gebracht. De GroeneGroeIWoning binnen het beoogde stedenbouwkundig concept is hier het antwoord op.

Duurzaamheid Energie en CO₂ zuinige woningen verlagen niet alleen de huisvestingslasten voor de starter, maar bieden de gemeenschap ook een hoog maatschappelijk rendement. Het duurzaamheidsconcept omvat laag energiegebruik (door goede isolatie, betonkernactivering, warmteterugwinning), als mede energieopwekking (door zonnepanelen). Het duurzame karakter van de woning is architectonisch zodanig ingepast dat dit een aantrekkelijke uitstraling biedt. We maken hiermee een in het oog springend 'statement' voor concreet toegepaste esthetische duurzaamheid.

Lage huisvestingslasten en waardevast ABC voorziet in een aantrekkelijke financiering voor de kopers, mede door de bijdrage die ABC doet vanuit het ingerichte GroeneGroeifonds. Met een v.o.n. prijs van slechts € 185.000,-, de starterslening (inclusief de ABC bijdrage) en lagere energiekosten komen de totale huisvestingslasten van deze woning onder het niveau van huurwoningen. Door de prijsstelling en het financieringsarrangement kunnen koper(s) met een inkomen vanaf € 2.800 per maand al een GroeneGroeIWoning kopen. Taxaties tonen aan dat de waarde van de woning bij aankoop hoger is dan de verkoopsom. In vergelijking met bestaande woningen is de GroeneGroeIWoning mede door zijn duurzaam karakter toekomstbestendig en daarmee waardevast. Door de financieringsconstructie zal zelfs in het geval van waardevermindering de koper nooit met een restschuld achterblijven.

Kwaliteit van de woning en omgeving ABC is geen bouwonderneming. Zij is sinds de crisis met partijen uit het MKB (leveranciers, installateurs en infra) bezig om in de hele waardeketen te komen tot een product dat in prijs en kwaliteit aansluit bij de nieuwe werkelijkheid in de markt. Het moet (en kan dus ook) beter voor minder geld. ABC heeft de ambitie de woningen zowel duurzaam als architectonisch aantrekkelijk te maken voor een lage prijs. Verder zullen deze woningen stedenbouwkundig sfeervol, veilig en groen ingepast worden. De woningen zijn afwisselend in materialisatie en modulair uit te voeren. Door bewonersparticipatie kan de uitvoering van de woning naar believen worden bepaald.

Direct uitvoerbaar Het woonconcept is volledig uitgewerkt en voorziet in een urgente woonbehoefte. Dit betekent dat de woningen per direct op de markt gebracht kunnen worden, respectievelijk gebouwd kunnen worden. Voor de gemeente betekent dit dat hiermee op de kortst mogelijke termijn de grondexploitatie door ABC overgenomen kan worden en zichtbare bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden.

Bouwgronden



Veel gemeenten leden in 2009 verlies op bouwgronden

De Nederlandse gemeenten hebben in 2009 een verlies van 414 miljoen euro op bouwgrond geleden. Ook bij de meeste andere beleidsterreinen was er sprake van tekorten. Dankzij de eenmalige opbrengst uit de verkoop van aandelen van Nuon en Essent kon 2009 toch positief worden afgesloten. De bouwgrondexploitatie was jarenlang een belangrijke bron van inkomsten voor de gemeenten. In 2009 werd de trend echter verstoord. Het gerealiseerde saldo van de lasten en baten op de bouwgrondexploitatie was negatief (-414 miljoen euro) en lag ruim 1 miljard euro lager dan in 2008. Dit kwam vooral doordat de opbrengsten uit verkopen van grond door de economische crisis flink lager uitvielen. Door de tegenvallende opbrengsten stelden de gemeenten de verwachtingen naar beneden bij. In de begrotingen voor 2009 gingen de gemeenten er nog vanuit 543 miljoen euro aan de exploitatie van bouwgrond over te houden. De crisis heeft financiële gevolgen voor gemeenten, onder andere door de waardedaling van grond en gebouwen die gemeenten in hun bezit hebben. De vraag naar bouwgrond is immers gedaald en aangekochte gronden liggen langer braak. De gevolgen zijn per gemeente verschillend. Bij veel gemeenten zitten alle te verkopen gronden (bijv. kavels) en gebouwen samen in een zogenaamd 'grondbedrijf'. De bedoeling is om via dit grondbedrijf invloed uit te oefenen op gewenste ontwikkelingen van woningbouw en de bouw van bedrijven. Ongewenste ontwikkelingen kunnen we dan ook tegengaan. Winst maken is niet de hoofdzaak. Het is wel belangrijk om alle kosten terug te verdienen en ook te kunnen investeren in de gemeente.

Saldo van gerealiseerde baten en lasten bouwgrondexploitatie per gemeente, 2009

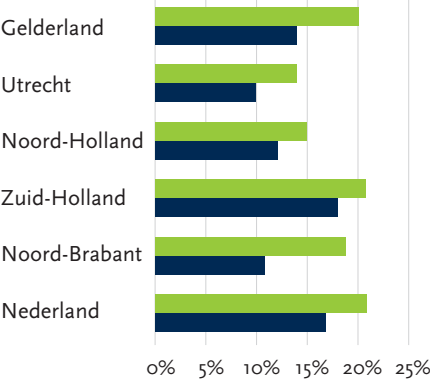


- Geen gegevens
- Minder dan -10 mln euro
- 10 tot 0 mln euro
- 0 tot 10 mln euro
- 10 mln of meer

Bouwgronden voor GroeneGroeIWoningen

De opzet is dat de GroeneGroeIWoning verkocht wordt voor een totaalbedrag van € 185.000 v.o.n. Gerekend is op basis van een grondquote van 30% incl. de kosten van overdracht (afhankelijk van de situatie belast met overdrachtbelasting of BTW). Op basis van onze eerste ervaringen in een stedenbouwkundige opzet kan een dichtheid aangehouden worden van 40 woningen per ha. Naar gelang de voorkeuren van gemeenten kan ABC planontwikkeling BV de maagdelijke gronden van de gemeenten verwerven, of op basis van een exploitatieovereenkomst met de gemeenten de gronden exploiteren. Dit betekent dat ABC Vastgoed met dit planconcept in de beoogde grondexploitatie van de gemeenten kan stappen.

Vraag en aanbod



- Vraag (< € 215.000)
- Aanbod (< € 215.000)

Bron: CitaVista 2012

In Nederland overtreft de vraag naar goedkope koopwoningen (tot € 215.000) het aanbod. De grootste tekorten in dit segment doen zich voor in de drie Randstadprovincies, Noord-Brabant en Gelderland. Het gevolg hiervan is dat de starters op de woningmarkt niet de sprong kunnen maken naar een eerste koopwoning. De ontwikkeling van goedkope koopwoningen is een urgente opgave. Daarbij speelt de verhouding tussen prijs en kwaliteit een belangrijke rol, maar ook de ligging en de omgeving van de woning. Waar in het verleden deze koopwoningen zijn gerealiseerd aan de randen van de stad of in groeikernen aan de randen van een stedelijke regio, worden ook deze kopers steeds kritischer. Zij zoeken een plek die goed is ontsloten met voorzieningen in de omgeving. Het is goed om te kijken naar de typen woningzoekers en hun leefstijlen die op een bepaalde locatie kunnen worden bediend. Aanhaking bij sociaal-culturele en sociaaleconomische trends, zoals duurzaamheid is daarbij van belang.

Op basis van berekeningen van de modellen Primos en Socrates is onderzocht hoe het optimale woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, verdeeld naar prijsklassen en woningtypen. Hieruit blijkt dat als gevolg van de economische crisis de vraag naar woningen in het goedkope koopsegment de komende jaren zal toenemen. In vier jaar tijd stijgt dan de vraag naar goedkope koopwoningen (< € 215.000) van 33% naar 41% van de totale woningvraag. De vraag naar grondgebonden is zo'n 10% hoger dan de vraag naar gestapelde woningen.

In de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant is het aandeel koopwoningen goedkoper dan € 215.000 binnen de koopvoorraad ongeveer 23%. In Zuid-Holland is dat aandeel, met 38%, veel hoger. En hoewel er geen harde data voorhanden zijn over de leeftijd van woningen naar waarde kunnen we aannemen dat het huidige aanbod van woningen goedkoper dan € 215.000 verouderd is. In de genoemde provincies is het aandeel woningen van vóór 1980 zo'n 60-65%, waarvan de helft in de periode 1960-1980. Als we tenslotte constateren dat er de laatste jaren nauwelijks in het goedkopere koopsegment gebouwd is, zien we dat een discrepantie ontstaan is tussen kwalitatieve en kwantitatieve vraag en beschikbaar aanbod. Daarnaast is het energetische aspect van belang. De goedkope koopvoorraad behoort tot die voorraad met de slechtste all over scores op het vlak van duurzaamheid. Door het realiseren van nieuwbouw in het goedkopere segment is een goede slag te maken in de verduurzaming van de voorraad. Op basis hiervan concluderen wij dat er een grote vraag is naar duurzame sociale koopwoningen, en dat het concept GroeneGroeIWoning hier in hoge mate op inspeelt.

De GroeneGroeIWoning

Woningtypen

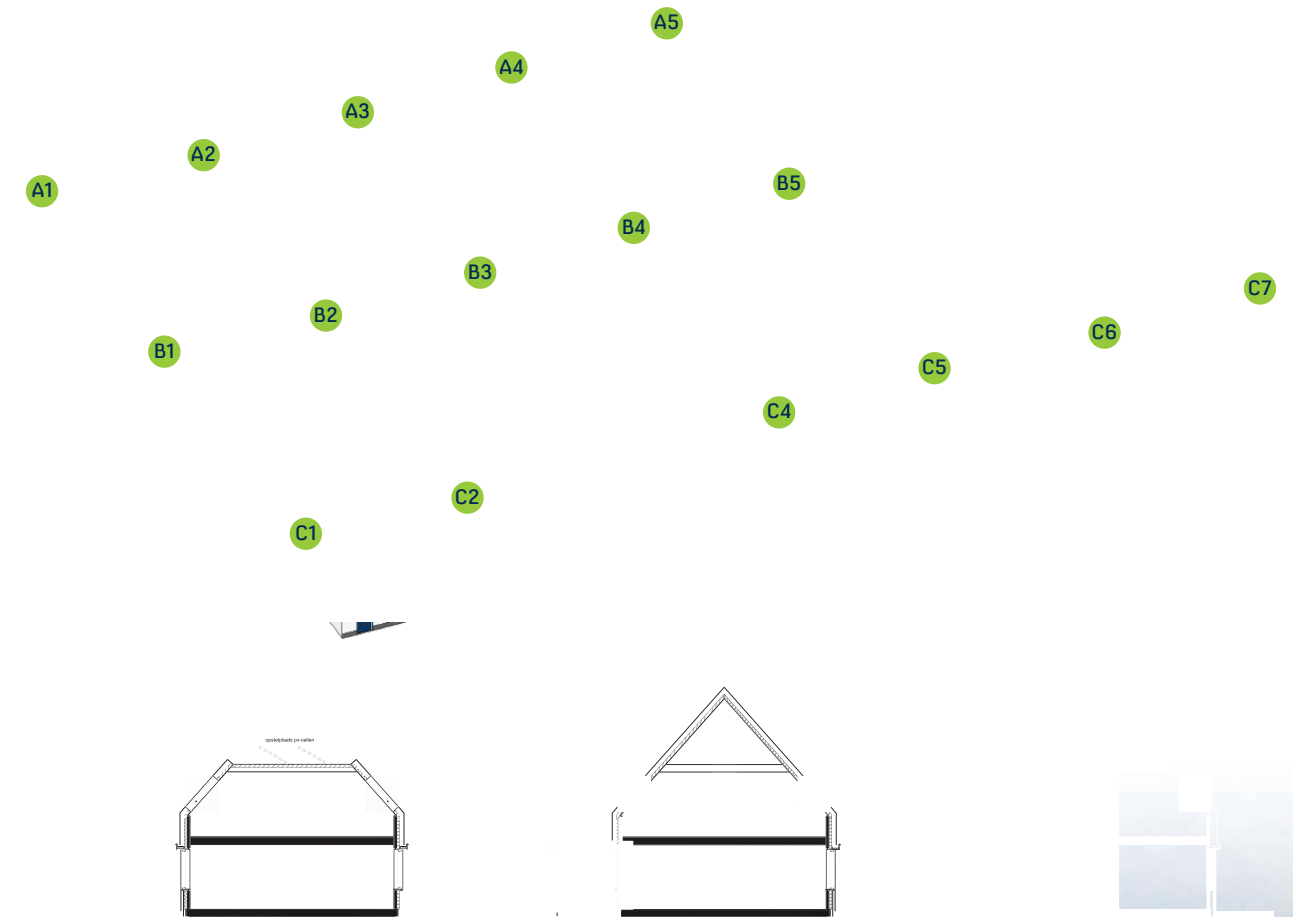
Architectuur & Materialisatie

Het architectonisch concept gaat uit van een landelijke en dorpse architectuur, met een eigentijdse uitstraling. Net als bij schuren en hoeves, is het dak een beeldbepalend onderdeel van de bouwmassa. Het materiaal van het dak loopt gedeeltelijk door over de gevel, soms tot aan de goot, die opzettelijk lager ligt dan de kniklijn, soms bijna tot op de grond en kan onderbroken worden door voordeuren en ramen. Dit resulteert in het straatbeeld van golvende en springende daken. Doordat de goot overwegend laag ligt, ontstaat aan de straat, ondanks de relatief hoge dichtheid van woningen, een vriendelijk beeld. Op hoeken worden accenten van hoge gevels en daken toegepast.

De materialisatie is sfeervol, met natuurlijke materialen en kleurstellingen: Rode vlakke pannen, riet, zink. In het dakvlak zijn PV cellen geïntegreerd in de compositie van dak, dakramen en dakkapellen. Daar waar het dakvlak zich terugtrekt naar boven, wordt baksteen of keimwerk zichtbaar.

Door de individuele keuze voor de kopers ontstaat een zeer grote verscheidenheid aan impressies. Deze wordt nog versterkt door er individuele kenmerken aan te brengen zoals de keuze van een luifel. Detaillering is erg belangrijk, een rollaag bij de aansluitingen van 2 verschillende materialen is kenmerkend. Maar ook de aansluiting van de dakbekleding op de zonnepanelen.

De woningen zijn 5,4 m breed en 9,2 m diep. Basiswoning type A is een complete eengezinswoning. Woningen worden modulair gebouwd en zijn eenvoudig uit te breiden. Bij Type B wordt het dakvlak groter gemaakt. Er ontstaat nu een hobbyzolder welke met een vaste trap bereikbaar is. Bij type C begint het dakvlak aan de tuinzijde hoger. Hierdoor wordt het dakvlak aan de andere gevel hoger. De 2 kamers aan de tuinzijde worden nu groter en er komt een grote kamer wel of niet met een extra badkamer op de 2e verdieping. Tevens zijn alle typen uit te breiden met een achteruitbouw aan de woonkamer van 1,2 m of 2,4 m. Voorts kunnen er op de verdieping voor en achter dakkapellen geplaatst worden.



voorbeeldwoning A1 (basis) bvo: 99 m² / gbo: 83,3 m²

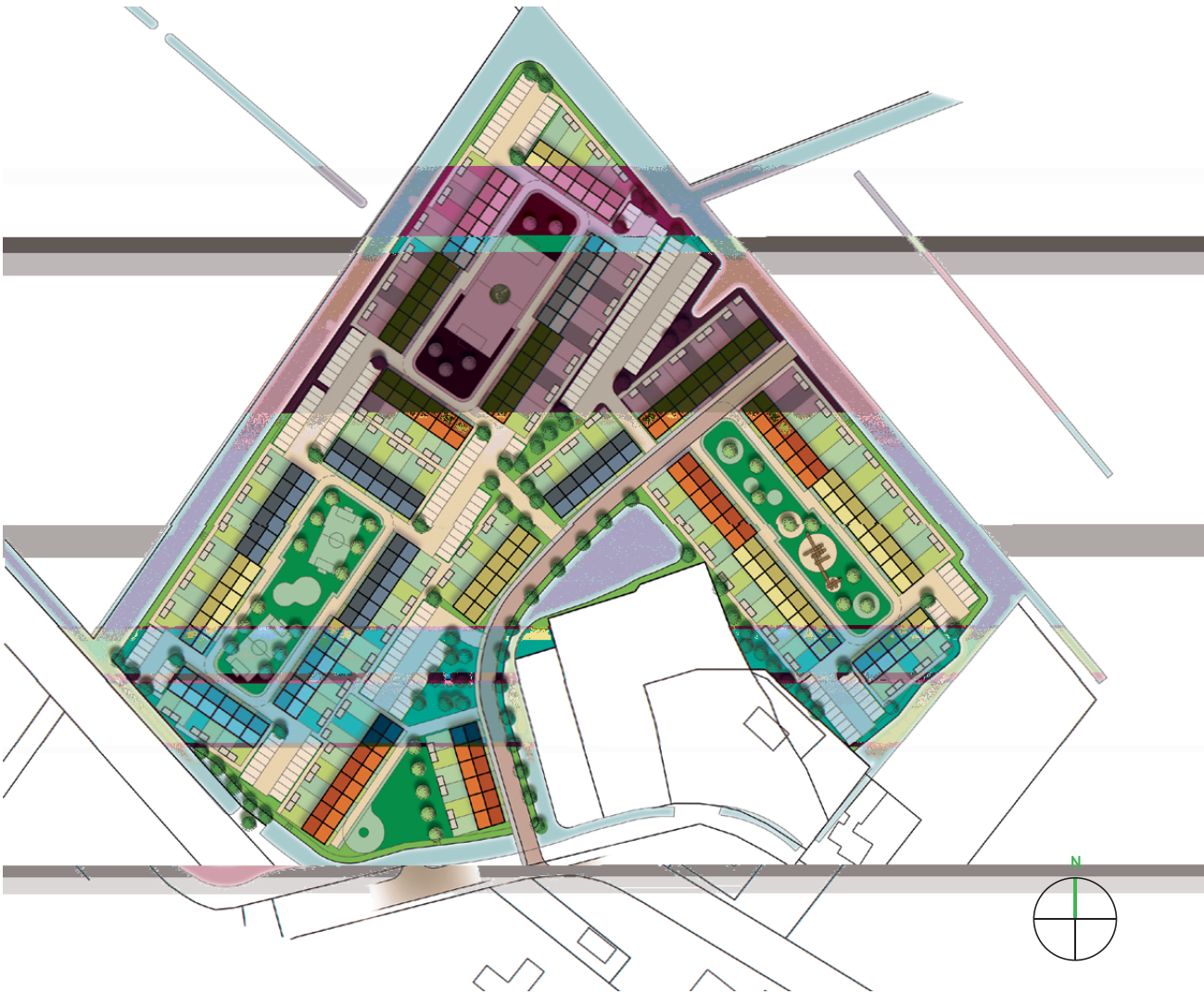
voorbeeldwoning B5 bvo: 143 m² / gbo: 107 m². Optie: dakkapellen aan één zijde.





Proefverkaveling

Uitgewerkt is een stedenbouwkundig plan op een ca. 3,5 ha groot perceel



Concept

De woningtypologie staat niet op zich maar is een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig concept waarvan hij deel uitmaakt: de brink of hof. De GroeneGroeIWoningen zijn in rijen van minimaal zes woningen gepositioneerd rond een hof. Dit hof is de groene, collectieve ruimte van de omwonenden, afgeschermd van een drukke straat en doorgaand verkeer. Voortuinen kunnen daardoor relatief ondiep zijn, zonder in te boeten op rust, groen en speelruimte. Er is automatisch overzicht op spelende kinderen. Als invulling van het hof wordt gedacht aan kinderspeelplaatsen, grasveld of een Cruijff court, afgewisseld met mooie tuinen. Voor alle leeftijdsgroepen is plek in het hof. Op de hoeken, waar de woningslagen elkaar ontmoeten, is ruimte voor parkeren, uit het zicht, in groene koffers. Rondom het hof loopt een smalle 30 km/u eenrichtingsweg voor hulpdiensten en laden/lossen. De afmeting van de hoven kan worden aangepast per situatie.

Inpassing

In het plan is gekozen voor een opzet met lange ondiepe hoven, hierin kan het bestaande slotenpatroon herkend worden. Het overgrote deel van de kavels heeft 's middags direct zonlicht in de achtertuin en daarnaast ochtend of avondzon. De hoven worden ontsloten door een hoofdroute met een 50 km/u regime, welke begeleid wordt door woningen, water en groen. Ook hier geen parkeerplaatsen in het zicht. Door de groene hoven, het openbare groen langs de hoofdroute en parkeerkoers uit het zicht heeft het wijkje een zeer groen karakter.

Straatbeelden

Blokjes van minimaal 6 woningen in verschillende mogelijke materialen. Per blok kan gevarieerd worden in goothoogte, nokhoogte en het toepassen van dakkapellen. Materialisatie is per blok en een hof gelijk.

Analyse grondgebruik van de proefverkaveling		
	aantal	m²
kadastraal oppervlak		35.000
aantal woningen	140	
aantal woningen per ha	40	
minus openbaargroen en water		
Groen	22%	-7.823
Water	10%	-3.520
beschikbaar	68%	23.657
Verhardingen		
Rijbanen	16%	5.605
Voetpaden	5%	1.658
Parkeren	7%	2.538
totaal verharding	28%	9.801
beschikbaar voor uitgeefbaar terrein	40%	14.120
oppervlak per woning		101

Vogelvlucht van een hof



Duurzame woning

Duurzaam materiaalgebruik

De CO₂ footprint van woningen wordt voor 80% bepaald door het energiegebruik tijdens de levensduur, terwijl de voor de bouw gebruikte materialen voor de resterende 20% zorgen. De keuze voor materialen is bepaald door hun functie in het energieconcept en aan de hand van de door NiBe opgestelde lijst van duurzame materialen. Prefab beton zorgt voor een relatief hoge gebouwmassa, wat gunstig is om in het stookseizoen binnenvallende zonnewarmte op te slaan en het binnenklimaat constant te houden, terwijl de massa in de zomer 's nachts gekoeld kan worden, waardoor de opwarming overdag trager verloopt. Goede zonwering is hierbij belangrijk. Het feit dat er van prefab elementen gebruik wordt gemaakt, zorgt tevens voor minimalisatie van de hoeveelheid bouwafval en bespaart kosten waardoor het financiële rendement van de woning verder verhoogt.

Energievraagbeperking

Veel aandacht is besteed aan beperking van de energievraag, door een goede isolatie van de gevels en het dak, toepassing van drielaags glas en veel aandacht te besteden aan kierdichting. De lay out van de woning is zodanig dat de warmteopwekking en de warmtevragers (badkamer, keuken) op een zo kort mogelijke afstand van elkaar gesitueerd zijn, waardoor warmteverliezen geminimaliseerd worden. Daarnaast zal er een douchewarmtewisselaar worden toegepast, waardoor zeker 20% op het gasverbruik wordt bespaard.

Duurzame installatie

In ruimteverwarming en warmtapwaterbereiding wordt voorzien d.m.v. een hoog rendement gasketel, die zijn warmte via lage temperatuur vloerverwarming zal afgeven. Vloerverwarming kent een hogere mate van comfort dan radiatoren. Dit betekent dat de GroeneGroeIWoning gas gebruikt. Bij de woning zal daarom gestreefd worden naar CO₂ neutraliteit door op het dak fotovoltaïsche panelen te plaatsen. De basisuitvoering van de woning wordt geleverd met 8 panelen, die samen jaarlijks 1550 kWh aan elektriciteit zullen opwekken en daarmee 760 kg aan CO₂ besparen. Voor de gebruiker zal bovendien een duidelijke handleiding worden opgesteld om het uiterste te halen uit de potentie van het concept.

Bouw met allure

Heel belangrijk voor duurzaamheid is aantrekkelijkheid van het gebouw op de lange termijn. Daar zorgen de lage energielasten voor, de mogelijkheden tot indelingsveranderingen en tot uitbreiding van de begane grond en bovenverdieping. Daarnaast is de woning ontworpen volgens de richtlijnen aanpasbaar wonen.

Beoordelingsmethoden

De EPC van de GroeneGroeIWoning zal maximaal 0,25 bedragen. De GPR-score die naast het energiegebruik ook gezondheid en woonkwaliteit beoordeelt, zal 8 bedragen.

Groene installatie

Verwarming en warmwaterinstallatie

Toegepast wordt een warmtesysteem voor vloerverwarming en warmwater bereiding. Gasgestookte centrale verwarming/warm water ketel type intergas 107. Afgifte van warmte gaat via lage temperatuur vloerverwarming (LTV). Deze betonkernactivering kent een hogere mate van comfort, dan radiatoren. Het levert tevens nog ruimtebesparing op. In de badkamer wordt bovendien een elektrische radiator geplaatst. Bij de douche afvoer komt een warmteterugwinning douchepijp.

Netgekoppelde elektra opwekkingsinstallatie

Electra wordt deels opgewekt door fotovoltaïsche zonnepanelen (pv panelen) welke gemonteerd worden op de dakpanelen en geïntegreerd worden in de dakbedekking of op het platte dakvlak. Via een omvormer wordt de installatie aangesloten op de hoofdmeter. De dimensionering gaat uit van de toepassing van LED verlichting in het huis.

Ventilatiesysteem

Gekozen is voor een systeem waarbij nagenoeg geen vervangingen van filters en onderhoud noodzakelijk is. Hierdoor wordt voorkomen dat het systeem uitvalt en er geen ventilatie meer plaats vindt. Er is sprake van een constante afvoer van lucht welke in meerdere standen regelbaar is. In de gevel komen zelfregelende ventilatioorosters voor de luchttoevoer.

foto: Vakfederatie rietdekkers

foto: Velux

Betaalbaar en financierbaar

De koopsom voor een complete basiswoning type A1 bedraagt € 185.000 (V.O.N.) De taxatiewaarde van de woning laat een aanzienlijk hoger bedrag zien. Om de starters een goede kans te geven is het uitgangspunt dat de gemeente een starterslening faciliteert. Bovendien wordt de betaalbaar- en financierbaarheid van de GroeneGroeIWoning vergroot door de lage energielasten. Daarnaast kunnen kopers uit het GG woningfonds een bijdrage ontvangen.

Overzicht maandlastenberekeningen

Uitgangspunten voor berekening financieringslasten	
koopsom	185.000
starterslening	-20.000
lening GroeneGroeIWoningFonds	-5.000
meerwerk tijdens de bouw en fiscaal aftrekbare kosten t.b.v. hypotheek	10.000
totaal minimaal inkomen per maand, een/twee verdieners	
	2.800

Berekening woonlasten GroeneGroeIWoning			
Uitgaven per jaar		koop	huur
huurappartement van de woningbouwvereniging			7.968
financiering	rente op basis van 4%	6.800	
	aflossing op basis van een annuïteiten schema	2.687	
	premie overlijdensverzekering	240	
huisgebonden kosten	onroerende-zaakbelasting, afvalstoffenheffing, rioolheffing, waterschapslasten	995	839
	verzekeringen	325	175
belastingen	teruggave	-2.838	
onderhoud	installaties, overige kosten	425	100
energiekosten	water, vastrecht en verbruik energie	1.720	2.420
kabel, internet, vaste telefoon		563	563
totaal woonlasten		11.916	12.065
Woonlasten per maand		910	1.005
hiervan sparen door aflossing		-224	
Totaal woonlasten vergelijkbaar (excl. sparen)		686	1.005

stijgingen ivm annuïteit		
in jaar 5	tov jaar 1	23
in jaar 10	tov jaar 1	53
huurstijgingen, gemiddeld 2% per jaar		
in jaar 5	tov jaar 1	69
in jaar 10	tov jaar 1	121

Technische omschrijving

1 Algemeen

- 1.1 De woning voldoet aan de geldende eisen, zoals bouwbesluit
- 1.2 In de bouwsom zijn de kosten begrepen van:
 - complete architectuur en bouwtechnische uitwerking
 - constructeur en installatie adviseur,
 - berekeningen voor de omgevingsvergunning zoals o.a. daglicht toetreding, EPC/Rc/GPR,
 - aansluitkosten voor; water, gas, elektra, vuilwater
 - het garantiefonds
 - leges
 - notaris en overdrachtskosten
- 1.3 EPC-Rc-GPR.
 - de EPC waarde van de woning bedraagt 0,25
 - de Rc-waarde van de vloerconstructie bedraagt minimaal 4,0 m²K/W
 - de Rc-waarde van de gevelconstructie bedraagt minimaal 5,0 m²K/W
 - de Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt minimaal 6,0 m²K/W
 - de GPR van de woning bedraagt 8

2 Grond en straatwerk

- 2.1 Ontgraving voor de aanleg van de fundering en aanvullen nadien met de uitkomende grond
- 2.2 Aanleg in de kruipruimte van een zandlaag met drainage leiding
- 2.3 Egalisering van tuinen
- 2.4 Aanleg van 4 meter voetpad van entree naar weg/trottoir met staptetegels, bij de voordeur komt een bestrating van 1200x800mm
- 2.5 Van terras naar de buitenberging een voetpad van 10 meter met staptetegels
- 2.6 In de tuin een terras van 8 m² trottoirtegels

3 Constructie

- 3.1 Constructie van de fundering en skelet in prefab beton
- 3.2 Fundering met palen, hierover prefab-balken en vorstranden
- 3.3 Dragende wanden prefab beton, woningscheidende wanden ankerloos
- 3.4 Binnenspouwbladen prefab beton
- 3.5 Vloeren begane grond geïsoleerd prefab beton
- 3.6 Vloeren verdiepingen prefab beton

4 Gevels en daken

- 4.1 Buitengevels bestaande uit gebakken handvorm gevelsteen, in de buitengevels komen hardhouten kozijnen
- 4.2 Glasvulling van ramen en deuren is drielaags
- 4.3 Veel zorg wordt besteed aan kierdichtingen, zodat er sprake is van verbeterde lineaire warmteverliezen
- 4.4 Afwerking gevels en daken zoals op de geveltekeningen is aangegeven. Keuze uit kunstriet, zink of vlakke dakpannen met als uitgangspunt dat per materiaal 33% toegepast wordt.

- 4.5 PV zonnepanelen geïntegreerd in de dakbedekking of op het plattedakvlak, per woning 8 stuks met een vermogen van minimaal 200 Wp
- 4.6 Goten van gemoffeld metaal, hemelwaterafvoeren van pvc
- 4.7 Het platte dak van de basiswoning is voorzien van een afschotlaag, isolatie en een bitumineuze dakbedekking

5 Installatie

- 5.1 Verwarming, warmwater opwekking en ventilatie, als omschreven in de paragraaf groene installatie
- 5.2 Electra installatie conform de geldende eisen
- 5.3 PV panelen zijn via een omvormer aangesloten op de meter (netgekoppelde installatie), als omschreven in paragraaf groene installatie
- 5.3 Sanitaire installatie begane grond:
 - toilet en fontein
 - keuken aansluitingen
- 5.4 Sanitaire installatie verdieping;
 - badkamer met douche schermen, toilet, twee wastafels
 - t.p.v. douche een douchepijp WTW
 - kast met aansluiting voor wasmachine, droger, CV-WW ketel en ventilatie unit
- 5.5 De riolering en hemelwaterafvoer worden als gescheiden stelsel uitgevoerd in recyclebare pvc-buizen van voldoende diameter aangesloten op het gemeenteriool

6 Buitenberging

- 6.1 In de tuin een prefab houtenberging, de fundering is een prefabbetonplaat. De hemelwaterafvoer tot aan het maaiveld. Aan de onderzijde een grindkoffer.
- 6.2 Privacy schermen t.p.v. een woningscheidende wand.

7 Afwerkingen

- 7.1 Niet dragende binnenwanden zijn van Gibo, met metalen kozijnen en opdekdeuren
- 7.2 Wand in de badkamer met tegels tot 1800mm hoogte t.p.v. de douchehoek hoogte 2100mm, in het toilet tot 1200mm. Boven het tegelwerk structuurspuitwerk. De dakpanelen in de kamers op de verdieping worden gesaust. Overige wanden zijn behanggereed
- 7.3 Vensterbanken bij ramen
- 7.4 Vloeren: Vloerluis bij entree. In toilet en badkamer vloertegels, overige ruimten zandcement dekvloer, geschikt voor lage temperatuur vloerverwarming
- 7.5 Plafonds: structuur spuitwerk
- 7.6 Keuken bestaande uit blok met een keramische kookplaat, wasemkap, vaatwasmachine, wasbak met k/w kraan, hoge koelkast met diepvriesvak en een combi magnetron. Aanrecht blad van kunststof. Boven het blok zijn hangkeukenkastjes gemonteerd. Het wandvlak tussen aanrechtblad en hangkastjes is voorzien van een kunststofbeplating
- 7.7 Open vuren trap met leuningen naar eerste verdieping

Luxe keuken, badkamer en toilet

De GroeneGroeIWoning is bij oplevering nagenoeg bewoningsgereed. Uitsluitend de afwerking van wanden en vloeren moet de bewoner zelf verzorgen. Tot het opleveringsniveau van de woning behoren derhalve ook de navolgende uitrustingen:

Een complete luxe keuken bestaande uit een keukenmeubel met inbouwapparatuur, te weten:

- Combi magnetron met 5 functies, een inhoud van 38 liter, een elektronische klok met timer, een LED display, automatische ontthooiprogramma en Quick start functie
- Keramische kookplaat met draaiknop bediening, 4 kookzones en restwarmte indicatie op de 4 zones
- Koelkast met **** vriesvak, mechanische temperatuurregeling, een netto inhoud van 152/17 liter, een automatische ontthooiing van het koelgedeelte
- Vaatwasser met 5 programma's en 3 temperaturen, indicator zoutmiddel, extra voorspoelen
- Eénhendelmengkraan met vaste uitloop uit gevoerd in chroom
- Motorloze schouwkap van RVS (voor mechanisch ventilatiesysteem), 2 aluminium vetfilter cassettes, verlichting 2x20W halogeen, elektrische klep, druktoetsen
- Een ronde spoelbak
- Drie laden, een lade met bestekindeling
- Twee hangkasten, twee kasten onder blad en een hoge kast
- Het meubel in verschillende kleuren

Een complete badkamer bestaande uit:

- Vloer en wandtegels (hoog 2100) in verschillende kleuren
- Thermostatische douche mengkraan met waterbesparende douche kop
- Douche wandschermen
- Twee wastafels met planchet spiegel en mengkraan
- Een hangtoilet
- Elektrische bijverwarming

Een complete toilet bestaande uit:

- Vloer en wandtegels (hoog 1200) in verschillende kleuren
- Een compleet toilet
- Een fontein met koudwaterkraan

Garanties en keurmerken

GroeneGroeIWoningFonds

Het fonds geeft de koper een achtergestelde lening, pas op het moment van verkoop moet deze lening afgelost worden indien er een voldoende opbrengst is. Indien dit niet het geval is wordt de lening kwijt gescholden.

Bouwvoorbereiding

De gehele voorbereiding van het project en verdere bouwbegeleiding wordt verzorgd door respectievelijk ABC Planontwikkeling en ABC Bouwmanagement (onderdelen van ABC Vastgoed). Procedures zijn ontwikkeld om falen te voorkomen.

Woningborg

De algemene garantievooraarden en – termijnen, zoals deze zijn vastgelegd door Woningborg zijn voor deze GroeneGroeIWoningen van toepassing.

Aanpasbaar Bouwen

Aanpasbaar Bouwen is een richtlijn voor woningen om de bezoekbaarheid, toeganke-lijkheid en aanpasbaarheid van de woning in de toekomst te vereenvoudigen, met andere woorden: vergroting van de woonflexibiliteit.

Politie Keurmerk Veilig Wonen 2008

In Nederland heeft de Politie het Politiekeurmerk Veilig Wonen ontwikkeld. Als leidraad voor dit keurmerk geldt het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen®, waarin alle eisen voor zowel de woning als woonomgeving met betrekking tot inbraakpreventie en sociale veiligheid, in samenhang met elkaar, zijn gebundeld. De woning en de woonomgeving voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Het uiteindelijke certificaat wordt pas na oplevering door de plaatselijke politie (na inspectie van de uiteindelijke situatie) afgegeven.

Keurmerk Hout

Alle houten gevelkozijnen worden gemaakt van FSC gecertificeerd hardhout. Dat wil zeggen dat met de aankoop van FSC hout het bosbeheer in de herkomstgebieden wordt verbeterd. Het is een bevestiging dat er verantwoord wordt omgesprongen met het oogsten van hout, waarbij wordt gezorgd voor een dusdanige vernieuwing van de houtvoorraden dat de desbetreffende bossen toenemen in plaats van afnemen.

