

# Woonerf- project 6 woningen

Oostrozebeeksestraat 31-31A-31B-31C-31D-31E,  
Ooigem - Wielsbeke

Een project van SustainaBuilt BV



# Inhoudstafel

- |    |                                           |     |                                    |
|----|-------------------------------------------|-----|------------------------------------|
| 1. | De voorbereidingen                        | 10. | Duurzaam concept                   |
| 2. | Ligging                                   |     | 10.1. Verbruik & Kosten            |
| 3. | Omgeving                                  |     | 10.2. EPB                          |
| 4. | Het woonerf                               | 11. | Verkoopprijzen                     |
| 5. | Bouwwerken                                | 12. | Algemene informatie                |
|    | 5.1. Bovengrondse ruwbouwwerken           | 13. | Troeven van dit woonerf            |
|    | 5.2. Binnenafwerking                      | 14. | Opmerkingen                        |
|    | 5.3. Technieken - elektrische installatie | 15. | Diverse bepalingen                 |
|    | 5.4. Technieken HVAC                      | 16. | Veiligheid                         |
|    | 5.4. Binnenafwerking - interieur          | 17. | Aansluitingen en werfinrichting    |
|    | 5.5. Binnenafwerking - interieur          | 18. | Nutsvoorzieningen                  |
| 6. | De woningen                               | 19. | Timing/info                        |
| 7. | Gelijkvloers - overzicht                  | 20. | Verkoop                            |
| 8. | Verdieping - overzicht                    | 21. | 3D-beelden                         |
| 9. | Buitenaanleg                              | 22. | Plannen woning, keuken, technieken |
|    | 9.1. Groenaanleg - impressie              |     |                                    |

# 1. De voorbereidingen

Van meetafaan werd geopteerd voor de realisatie van een **woonerf**. Met **architectenbureau Compagnie Costume** (Brugge) werden verschillende uitvoeringen uitgetekend om te komen tot het finale ontwerp.

Bureau Feys stond in voor de EPB-berekeningen.

BMEngineering maakte de technische studies.

Een bodemonderzoek (stabiliteit) werd uitgevoerd door Diepsonderingen Verbeke.

Opmetingen van de individuele percelen en de gemeenschappelijke delen werden uitgevoerd door Landmeterbureau Hutsebaut.

Alle **erelonen** voor uitgevoerde studies en berekeningen zijn **inbegrepen**.



**Compagnie Costume**\_tailored architecture ontwierp dit woonproject met één duidelijke ambitie: **duurzaam, sociaal en toekomstgericht wonen mogelijk maken binnen een menselijke schaal**. Geen anonieme verkaveling, maar een compact ensemble van zes woningen die in harmonie staan met hun omgeving én met elkaar.

De site is opgevat als een collectieve plek, waarin het erf fungeert als **autoluwe en groene toegangszone**. Deze ruimte is niet zomaar functioneel: ze is een sociale katalysator. Ze nodigt uit tot spontane ontmoetingen tussen bewoners, tot spelende kinderen, tot rustpunten onder de bomen – zonder dat het ten koste gaat van privacy.

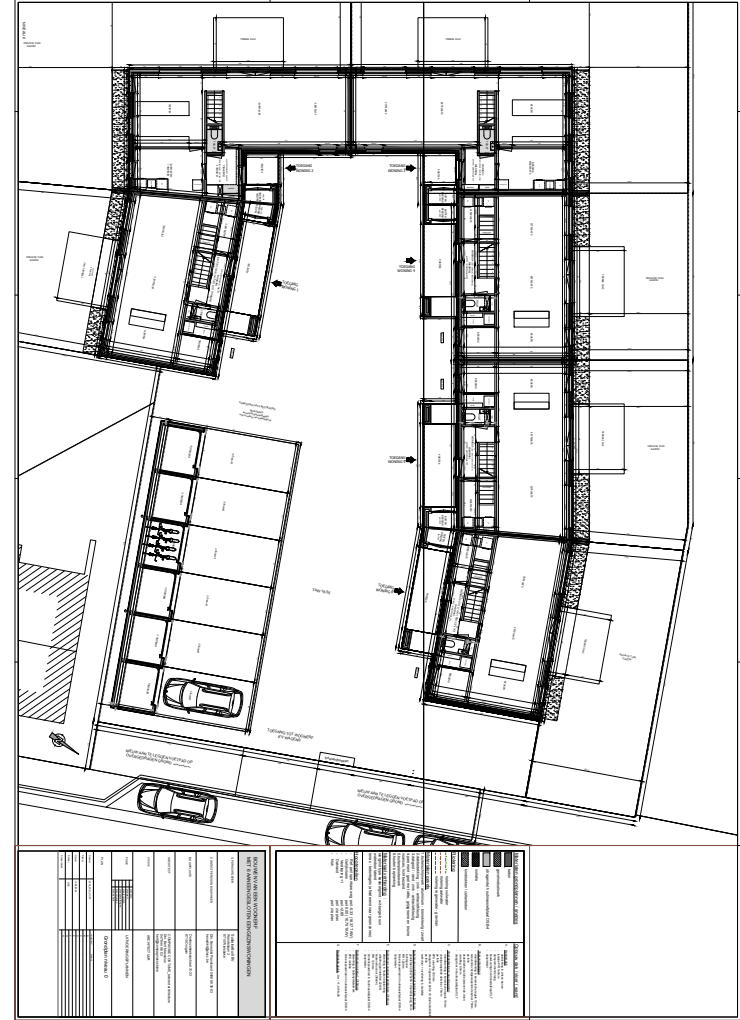
## 2. Ligging

### Goeie **uitvalsbasis**:

- 10km tot aan de oprit E17 (Waregem)
- 17km tot aan de oprit A17 (Ardooie)
- 8km fietsen tot aan station Waregem
- 12km fietsen tot aan station Tielt
- dicht bij jaagpad (fietspad) langs de Leie alsook kanaal Leie-Roeselare
- Lokale werkgevers (Unilin, Crops, Agristo, Beaulieu, Lybover, tal van KMO's in de regio binnen een straal van 10-15km)



# Detail woonerf op perceelsniveau



# 3. Omgeving

**Winkel- & dienstenaanbod** op wandel- of fietsafstand:

- bakker, slager, superette
- restaurant, broodjeszaak, frituur
- apotheek
- groepspraktijk huisartsen

**Andere faciliteiten** in de nabijheid:

- kleuter- en basisschool, kinderopvang (-3 jaar)
- sportinfrastructuur, cultuur (OC Leieland) – locatie voor tal van verenigingen
- wandel-, fiets- & natuurgebied langs de oude Leie-arm en kanaal Ooigem/Roeselare

## 4. Het woonerf

Met SustainaBuilt BV kiezen we ervoor de ruimte in de straat niét aan te vullen met appartementen, maar opteren we voor **kwalitatieve, duurzame gezinswoningen** in een woonerf-opstelling.

Iedere woning heeft een eigen **private tuin** - voor elke woning is een **private parkeerplaats** met **afgesloten berging** voorzien. Er is plaats voor een extra bezoekersparking/mindervalidenparkeerplaats.

Het middenplein is een **gemeenschappelijke groene ruimte** die een buffer vormt tussen de straat/parking en de verschillende woningen.

## 5. Bouwwerken

# 5.1. Bovengrondse ruwbouwwerken

## 1. Basisconstructie in outmassiefbouw

De muren, gewelven, daken zijn opgetrokken in een systeem van houtmassiefbouw en dit volgens de berekeningen van het studiebureau dat in opdracht van de aannemer de nodige berekeningen maakte. Zie aparte info over houtmassiefbouw.

## 2. Gevelafwerking

De gevelmuren gelijkvloers zijn deels uitgevoerd in **baksteen** zoals aangegeven op de plannen (parement geel met witte grijsgroene en bruine nuances licht bezand).

Andere delen zijn afgewerkt in **houten beplanking**, aangebracht op een uitlatting met gevelfolie waar nodig en muggengaas.

De gevels van de verdieping zijn uitgevoerd in een **bepleistering** – schakeringen in kleuren om eentonigheid te doorbreken.

### **3. Spouwisolatie**

De spouwisolatie bestaat uit XXX (Xcm), volgens de regels van de kunst aangebracht en verwerkt in het EPB-verslag.

### **4. Raam- en deurdorpels**

De raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in **blauwe hardsteen** en **aluminium**.

## 5. Buitenschrijnwerk

Buitenzijde **aluminium** (bronskleurig zwart), binnenzijde **PVC** (wit).

Er wordt een glastype geplaatst **3-dubbele beglazing** met een U-waarde 0,6 W/m<sup>2</sup>K.

De types ramen en deuren met de draairichting zijn terug te vinden op het plan.

Optioneel kan gekeken worden waar zonnewerende vliegenramen kunnen geplaatst worden.

## 6. Dakbekleding

Het dak wordt uitgewerkt in **zink** (antraciet) - zinken banen felssysteem.

Goten en afvoeren eveneens in zink antracietkleurig.

Platte daken uitgevoerd in **epdm**.

## 5.2. Binnenafwerking

### 1. Binnenschrijnwerk (binnendeuren)

De **binnendeuren** zijn van het type vlakke schildersdeuren met te schilderen kaders en omlijstingen. Het nodige hang- en sluitwerk is inbegrepen.

In de **berging** is een kast voorzien voor het wegbergen van de technieken.

De **trap** wordt uitgevoerd in hout (massief eik).

## 5.3. Technieken – Elektrische installatie

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen en het **detailplan** elektriciteit. De installatie omvat geen luchters, plafonières of spots in de privatieve delen. De bekabeling wordt uitgevoerd volgens het type **KNX**, wat het mogelijk maakt om domotica-toepassingen over te laten passeren en/of om apparaten te koppelen. **Keuring** van de installatie is **inbegrepen** in de prijs. Het afsluiten van een energiecontract alsook de aansluitingskost op het net zijn ten laste van de koper.



De installatie is compleet met tellerkast, zekeringkast, belinstallatie.

Er wordt een installatie **zonnepanelen** voorzien (2 \* 7 panelen om een optimale zonne-opbrengst te genereren - 6.000 Wpiek) aangesloten op een **hybride omvormer** ifv. 'slim injecteren'. **Optioneel** kan een 10kWatt **thuisbatterij** voorzien worden.

De afwerking van de schakelaars gebeurt met standaard afdekplaten (kleur).

De installatie van de woning omvat de volgende voorzieningen:

(overzicht schakelaars - stopcontacten)

|                                                             |                                                     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| keuken                                                      | toilet beneden/boven                                |
| 2 x lichtpunt 2 x drukknoppen                               | lichtpunt en drukknop                               |
| 3 x 2-stopcontact bij aanrecht                              |                                                     |
| 1 x 1-stopcontact voor oven, dampkap, vaatwas, koelkast     | berging                                             |
| 3-fase aansluiting voor kookplaat                           | 1 x lichtpunt 1 x drukknop                          |
|                                                             | 1 x 2-stopcontact dicht bij EB                      |
| leefruimte (eet- & zitplaats)                               | 1 x 1 stopcontact dicht bij deur                    |
| 2 x lichtpunt 2 drukknoppen                                 | 3-fase aansluiting voor warmtepomp                  |
| 4 x 2-stopcontact                                           | aansluiting voor TV en internet                     |
| 1 x 2-stopcontact voor TV (keuze plaats TV)                 |                                                     |
| 2 x 2 RJ45                                                  | wasplaats                                           |
| 1 x thermostaat                                             | 1 x lichtpunt 1 x drukknop                          |
| 1 x videofoon                                               | 1 x 1 stopcontact voor wasmachine en voor droogkast |
|                                                             | 1 x 1 stopcontact dicht bij deur                    |
| slaapkamer                                                  |                                                     |
| 1 x lichtpunt 2x drukknop (1 bij deur, 1 bij bed)           | berging zolder                                      |
| 2 x 2-stopcontact (links/rechts van bed)                    | 1-fase aansluiting ventilatiegroep                  |
| 1 x 1-stopcontact bij deur                                  |                                                     |
| 1 x 2 stopcontact voor TV                                   | terras                                              |
| 1 x RJ-45                                                   | 1 x lichtpunt 1 x drukknop met verklikker           |
|                                                             | 1 x buitenstopcontact                               |
| badkamer                                                    |                                                     |
| 2 x lichtpunten 2 x drukknoppen (1 bij deur, 1 bij spiegel) | portiek                                             |
| 1 x 2-stopcontact bij spiegel                               | 1 x lichtpunt bewegingsmelder/astroklok             |
| 1 x 1 stopcontact                                           | 1 x buitenstopcontact                               |
| (voor elektrische radiator?)                                |                                                     |
| gang/overloop                                               | berging bij parking                                 |
| 2 x lichtpunt 3 x drukknop                                  | 1 x lichtpunt 1 x drukknop                          |
| 1 x 1-stopcontact                                           | 1 x 2-stopcontact                                   |
| 2 x 2-stopcontact                                           | wachtbuis ifv ev. plaatsing laadpaal                |
| 1 x RJ-45                                                   |                                                     |
|                                                             | thermostaat: hoeveel en waar?                       |
| inkom/nachthal                                              |                                                     |
| lichtpunten en drukknoppen                                  |                                                     |
| 1 x 1 stopcontact                                           |                                                     |
| 1 x autonome branddetector                                  |                                                     |
| 1 x bel in hal                                              |                                                     |

## 5.4. Technieken – HVAC

### Verwarmingsinstallatie

De woning wordt uitgerust met een **warmtepomp** die werkt op basis van **geothermie** (beo-veld met 2 boringen op 81m diepte HDPE-U-sondes).

Verwarming van de woning werkt via lage temperatuur **vloerverwarming**. Er zijn **X** circuits voorzien.

De leidingen van de vloerverwarming lopen onder de chappe en zijn van het type **XXX**.

De warmtepomp met **geïntegreerde RVS-boiler** is van het type Nibe bodem/water met een vermogen volgens de berekening van de installateur en staat in de berging technieken (kast).

De temperatuurregeling gebeurt via een **digitale thermostaat** met mogelijkheid tot **afstandssturing**. Bevat een module voor **passieve (vloer)koeling**.



## Ventilatie

Een ventilatiesysteem **type D** is voorzien (wandtoestel Duco Energy Comfort 325) met RF bedieningsschakelaar. Hiermee wordt een evenwicht tussen aan- en afvoer van lucht in de woning geregeld. De vraagsturing resulteert in een intelligente én energiezuinige werking (**warmteterugwinning**). Samen met de slimme vraagsturing op basis van CO<sub>2</sub> en vocht zorgen de dynamische luchtverdeelfilters voor een uitzonderlijk rendement.

Een **ventilatieprestatieverslag** is voorzien na testen van de installatie.

**Sanitaire installatie** (KW: koud water – WW: warm water – AFW: afvoerwater)

| Toestel        | KW | WW | AFW |
|----------------|----|----|-----|
| Lavabo         | 1  | 1  | 1   |
| Wasmachine     | 1  | 0  | 1   |
| Toilet (2x)    | 1  | 0  | 1   |
| Handwas (2x)   | 1  | 0  | 1   |
| Keukenaanrecht | 1  | 1  | 1   |
| Uitgietbak     | 1  |    | 1   |
| Buitenkraan    | 1  | 0  | 1   |

## Materialen

Toevoerleidingen zijn **meerlagenbuizen** van het merk ALPEX. Er wordt een passende diameter geplaatst volgens het debiet van het toestel, gaande van 16/2 over 20/2 tot 26/3. Alle leidingen worden geplaatst volgens het principe collectortappunt en bestaan steeds **uit één stuk**, vertrekkende van de collector tot de inbouwdoos.

Alle verbindingen van de leidingen aan de collectoren gebeuren door losbare knelfittings.

Alle andere met persfittings.

Afvoerleidingen zijn van het type PE/PP.



## Regenwater

De **regenwaterput** van **10.000 liter** beschikt over een **regenwaterpomp** Dab Kit Diverton die geplaatst wordt **in de put**.

Expansiekit voorzien, alsook drijvende vlotteraanzuiging. Een **vulleiding** voor regenwaterput is eveneens geplaatst.

**Regenwaterfilter** mono voorzien.

**Vorstvrije buitenkraan** ter hoogte van terras.

### Sanitaire toestellen (Duravit)

- **douchetub** (180cm x 90cm) met ééngreepsdouchemengkraan opbouw chroom – handdoucheset – walk-in wand in glas
- 2x **handwasser** wit zonder overloop, koudwaterkraan chroom
- 2x **hangtoilet** met 2 druktoetsen wit
- dubbele **lavabo** (wit) in meubel (natuur eik) met wastafelkranen chroom – spiegelkast met led
- in de berging: kogelkraan voor wasmachine voorzien
- in de badkamer is in de vloer een **aansluitingspunt** (onzichtbaar) voorzien om ev. een **bad** aan te sluiten (afvoerbuiss/ww & kw toevoer).

## 5.5. Binnenafwerking – interieur

### Pleisterwerken

de **plafonds** worden niet gepleisterd, om het karakter van de **houtlook** van de houtmassiefbouw te behouden. Evenwel kan later een spanplafond geplaatst worden. De **muren** worden **machinaal gepleisterd** (met uitzondering van de berging waar technieken komen of waar gipswanden voorzien zijn).

### Vloeren

De vloeren worden opgebouwd volgens het principe van de **zwevende vloer** (biedt geluids- & thermische isolatie). Beneden en boven wordt een **thermische vloerisolatie aangebracht, resp. 160mm en 60mm**. Aan de randen van de muren worden isolatiebanden aangebracht. In alle ruimtes wordt een **cementchappe** aangebracht met een dikte van **7,50cm**. Beneden wordt een **keramische tegel** (Lea Masterpiece Master Brown) formaat 60cm x 60cm gelijmd op de chappe. **Boven wordt een vinylparket** (clicksysteem) geplaatst. **Plinten** zijn houten schilderplinten (voorbehandeld – wit).

## Wandtegels

deze worden enkel voorzien in de badkamer, ter hoogte van de **douche** (witte faience, formaat 30cm x 90cm).

## Keuken

Volgende **toestellen** zijn voorzien:

kookplaat (vitro-keramisch) – combi-oven – dampkap – koelkast (inhoud: ) met diepvriesvak – vaatwasmachine – spoelbak – keukenkraan met zwenkbare uitloop chroom

Keuken ingericht volgens **keukenplan** per woning.

# 6. De woningen

De 6 woningen worden op gelijkaardige manier ingedeeld en afgewerkt. Details maken onderling het verschil.

Oriëntatie en tuinoppervlakte zijn de grootste verschillen.

Qua indeling kan je woningen 1, 4, 5 en 6 als **type 1** benoemen, woningen 2 en 3 zijn **type 2**.

Dit speelt een rol naar **indeling leefruimte/keuken** - zie ook keukenplannen.



## **Aandacht voor**

- optimaal gebruik van het volume (kamers, bergruimte)
- eigentijdse afwerking
- duurzaamheid
- ontzorging (instapklaar, tot en met aangelegde tuin)

# 7. Gelijkvloers – overzicht

Aparte **inkomhal** met toegang tot **toilet** beneden en aansluitend een **wasplaats** met **vestiaire**. Het gelijkvloers bestaat verder uit een **ruime eetplaats** en **living**. Er wordt gewerkt met een **open keuken**, ofwel aansluitend op de eetplaats, of lichtjes afgescheiden door de trap naar de bovenverdieping.

De **technieken** zitten verwerkt in een **aparte berging** naast de keuken. Buiten, bij de inkom, is ook nog een **afsluitbare bergkast**.

Vanuit de eetplaats en/of zitplaats kan je via de opendraaiende ramen naar het aanpalende **terras** en de **tuin**.

## 8. Verdieping – overzicht

De open trap leidt naar het volgende niveau, waar **3 slaapkamers** zijn.

**Badkamer** en **toilet** zijn aparte ruimten, **gescheiden van elkaar**.

De ruime **overloop** is bedoeld als **4<sup>de</sup> ruimte** en kan ingericht worden als dressing, werkruimte/bureau, speelruimte, ... .

Onder de dakconstructie bevinden zich plaats voor technieken alsook een **mini-zolderruimte**.

Sommige kamers zijn voldoende hoog om ofwel hoge kasten te voorzien, een duplex-kamer te maken, ... .

## 9. Buitenaanleg

Iedere woning beschikt over een **regenput** (10.000 liter), een aangelegd **terras** (betontegels afwaterend naar groenzones), een **tuin** met **aangelegd** gazon, beplanting, ev. wadi en tuinafsluiting op de perceelsgrens.

**Individuele deurbellen met videofoon (?)** komen telkens aan de private voordeur.

Een volledig **afsluitbare berging** bij de parkeerplaats (lichtpunt, stopcontacten) biedt ruimte om fietsen, tuingerief op te bergen.

Bij elke **parkeerplaats** is een **bekabelde (?)** wachtbuis voorzien om een **laadpaal** te plaatsen indien gewenst. Eén parkeerplaats is voor bezoekers of minder mobiele personen.



Gemeenschappelijke zone tussen de woningen voorzien van **waterdoorlatende verharding** type siergrind kasteelgrind wit-beige-bruin en diverse streekeigen **beplanting**.

Bezoekersfietsen, of grotere (bak)fietsen kunnen gestald worden aan de **gemeenschappelijke fietsparking**.

Een **brievenbussengeheel** is voorzien aan de straatzijde, met voor elke woning een eigen bus met slot + huisnummer.

# 9.1. Groenaanleg - impressie

**Beplanting** met enkele hoogstammen en halfstammen - knotbomen, heesters en geschoren massieven.

Groenaanleg zorgt voor afscheiding tegen inkijk, maar ook voor **schaduwplekken**.

Zie ook renderbeelden.



# 10. Duurzaam concept

Voor het begrip **duurzaamheid** zijn we verder gegaan dan louter het voorzien van **zonnepanelen** en een **warmtepomp**. Zonnepanelen zijn gericht naar een ZO en ZW-opstelling met oog op beste opbrengst; de omvormer kan intelligent afschakelen indien aan injectie een kost verbonden is.

De woningen worden opgetrokken via het principe van **houtmassiefbouw** (magnumboard). De bovenverdieping heeft een indeling die voor een deel flexibele invulling toelaat.

Voor de verwarming wordt gewerkt met een **warmtepomp** met boorgat energieopslag (**Beo-veld**). De **knx-bekabeling** anticipeert op het koppelen van intelligente sturingen voor toestellen en technieken (domotica-toepassingen).

De groenaanleg houdt rekening met **waterbeheer** (kleine wadi's), streekeigen beplanting, alternatieve tuinafsluiting.



## **Circulair bouwen met houtmassief: rationeel én aangenaam**

We kozen resoluut voor **houtmassiefbouw** - niet alleen om ecologische redenen, maar ook vanuit een geloof in de **zintuiglijke kwaliteit van wonen in hout**. Daarenboven scoort houtmassiefbouw qua akoestiek beter dan CLT.

- De dragende wanden zijn uitgevoerd in **massieve OSB-4 panelen**
- Vloer- en dakplaten bestaan uit **CLT-panelen (Cross Laminated Timber)**
- Het hout is afkomstig uit **duurzaam beheerde Europese bossen**
- De bouwmethode is **circulair** en **CO<sub>2</sub>-arm**, met een **hoge thermische en akoestische performantie**
- Isolatiewaarde  $\lambda = 0,13 \text{ W/mK}$  | Massa =  $640 \text{ kg/m}^3$

Dit systeem levert ons een **uitstekende luchtdichtheid**, een **stabiel binnenklimaat** en een **tactiele woonbeleving** die tegelijk robuust en warm aanvoelt.

# 10.1. Verbruik & kosten

Berekening studiebureau:

- **inschatting energieverbruik** (elektriciteit) op jaarbasis: 25 à 30 kWh/m<sup>2</sup>/jaar – gem. 116m<sup>2</sup> komt op zo'n 3.500kWh verbruik op jaarbasis (ondergrens)

**Besparing** op termijn:

- gasprijs wordt door taxshift vanaf 2027 pak duurder, ten voordele van de prijs elektriciteit (ETS2-heffingen)
- uitsparen onderhoud schoorsteen, gasketel
- 5 jaar vermindering (100%) onroerende voorheffing door gunstig E-peil

## 10.2. EPB voorafberekening (bureau Feys) – E-peil 0

| EENHEID       | S-PEIL<br>(max S 28 <sup>*</sup> ) | E-PEIL<br>(max E 26) | OVERVERHITTING<br>(max 6500 kh) | LAGETEMPERATUURVERWARMING<br>OF MAX E-PEIL STRENGER <sup>*</sup><br>(max 45°C vertrektemperatuur) | VOLDOENDE HERNIEUWBARE ENERGIE<br>OF MAX E-PEIL STRENGER <sup>*</sup> |
|---------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Wooneenheid 1 | S 25                               | E 23                 | 573                             | Hoger dan 45°C maar <u>wel OK</u> via het voldoen aan een 15% strenger E-peil                     | Voldoet aan de minimale hoeveelheid hernieuwbare energie              |
| Wooneenheid 2 | S 28                               | E 26                 | 657                             | Hoger dan 45°C maar <u>wel OK</u> via het voldoen aan een 15% strenger E-peil                     | Voldoet aan de minimale hoeveelheid hernieuwbare energie              |
| Wooneenheid 3 | S 28                               | E 26                 | 633                             | Hoger dan 45°C maar <u>wel OK</u> via het voldoen aan een 15% strenger E-peil                     | Voldoet aan de minimale hoeveelheid hernieuwbare energie              |
| Wooneenheid 4 | S 24                               | E 24                 | 596                             | Hoger dan 45°C maar <u>wel OK</u> via het voldoen aan een 15% strenger E-peil                     | Voldoet aan de minimale hoeveelheid hernieuwbare energie              |
| Wooneenheid 5 | S 25                               | E 24                 | 533                             | Hoger dan 45°C maar <u>wel OK</u> via het voldoen aan een 15% strenger E-peil                     | Voldoet aan de minimale hoeveelheid hernieuwbare energie              |
| Wooneenheid 6 | S 27                               | E 25                 | 709                             | Hoger dan 45°C maar <u>wel OK</u> via het voldoen aan een 15% strenger E-peil                     | Voldoet aan de minimale hoeveelheid hernieuwbare energie              |

\*Voor bouwtoelagen vanaf 2022:

⇒ is S29-S30-S31 ook nog toegelaten op voorwaarde dat het E-peil maximaal E25 haalt + voldoende hernieuwbare energie.

\*Voor bouwtoelagen vanaf 2023:

⇒ is S29-S30-S31 ook nog toegelaten op voorwaarde dat het E-peil maximaal E20 haalt + voldoende hernieuwbare energie + lagetemperatuurverwarming.

De voorafberekening wijst aan dat de woningen **voldoen aan de S- en E-peilen**, alsook aan de **verhittingscriteria**. Het berekende E-peil komt zelfs 'negatief' uit, dus energie-neutraal.

Voor de beglazing werd geopteerd voor **3-dubbel glas** met een **U-waarde 0,6 W/m<sup>2</sup>K** wat een optimalisatie betekent tav. de oorspronkelijke berekening. De meest bezonde gevels zijn voorzien van **zonnewerende beglazing** (? te checken).

Op vlak van **hernieuwbare energie dient** min. **1.500 Wpiek** voorzien te worden om te voldoen aan de EPB-norm. Elke woning wordt standaard voorzien van een installatie die hieraan ruimschoots voldoet (6.000 Wpiek). Hierbij kan een koppeling met een **batterij** voorzien worden. Een te grote capaciteit een eigen productie die niet opgenomen wordt en geïnjecteerd wordt, zal binnenkort geld kósten. De **hybride omvormer** voorkomt dit.

# 11. Verkoopprijzen

| woning                                           | perceelsoppervlakte | Woonoppervlakte<br>(bruto vloeropp.) | Prijs excl. kosten |
|--------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1                                                | 159m2               | 133m2                                | €                  |
| 2                                                | 268m2               | 145m2                                | €                  |
| 3                                                | 249m2               | 142m2                                | €                  |
| 4                                                | 138m2               | 130m2                                | €                  |
| 5                                                | 150m2               | 137m2                                | €                  |
| 6                                                | 178m2               | 138m2                                | €                  |
| Private parkeerplaats<br>met afsluitbare berging | 21m2                | 6,25m2 (berging)                     | €                  |



### Verkoopprijs omvat:

- Afgewerkte woning zoals beschreven in verkooplastenboek
- Afgewerkte tuin, berging en parkeerplaats
- Aandeel in aangelegd gemeenschappelijk deel (woonerf)
- Alle erelonen architect, studiebureau, veico, landmeter, EPB

### Niet inbegrepen:

- BTW/registratiekosten
- Notariskosten aankoop eigen woning + aandeel in notariskosten basisakte
- Eigen aansluitingskosten nutsvoorzieningen

# 12. Algemene informatie

Verkoop geschiedt niet onder regelgeving wet Breyne – geen voorschotten of schijven naargelang vordering van de werken, maar verkoop van een volledig afgewerkte woning.

# 13. Troeven van dit woonerf

- **Gezinswoningen met private tuin** en gemeenschappelijke zone
- **Rustig** (woonerf) en toch in het **centrum** van Ooigem, dicht bij stad (Waregem) en op **wandelafstand** van vele voorzieningen
- **Duurzaam** gebouw met **energiezuinige technieken**
- Private **parkeerlegenheid** aangevuld met fietsenberging
- In de **nabijheid** van tal van werkgevers – mobiscore 7,2/10

# 14. Opmerkingen

## **Plannen**

De plannen van de woningen die aan de kopers werden overhandigd, dienen als basis voor het opstellen van een verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking zijn de aanduidingen op de plannen als informatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door een landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer of min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als 'circa' maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.



## Nutsvoorzieningen

De aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen en aanverwante kosten voor de privatieve delen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. Er zijn **geen gemeenschappelijke nutsvoorzieningen**.

De privatieve aansluitingen worden aangevraagd door de promotor en na de aansluitingen gefactureerd aan de koper. De kopers verbinden zich ertoe op eenvoudig verzoek van de promotor tijdig een leveringscontract af te sluiten.



## **Materialen en merkaanduidingen**

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan deze voorzien in het lastenboek, in de mate dat deze wijzigingen gevoerd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit. Dit kan ook omdat de promotor meent dat door deze wijzigingen het nut ervan zou verbeterd worden of omdat ze nodig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek als gevolg van de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.



## **Wijzigingen algemeen**

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat de aannemer/promotor, in overleg met de ontwerper, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen, wijzigingen aanbrengt die geen invloed hebben op het algemene concept. Hiertegen kunnen de kopers geen opmerkingen uiten tenzij de waarde van het gehele werk hierdoor in belangrijke mate zou verminderen.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering.



## **Oplevering**

Wanneer de privatieve delen van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden voor hun bestemming, zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering. Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval wordt verwijderd. De promotor zal de koper na overleg uitnodigen om in aanwezigheid van de partijen vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijvingen van de materialen. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering. Om de voorlopige oplevering te kunnen laten doorgaan dienen alle openstaande facturen betaald te zijn.



De bewoning of de ingebruikname van de privatieve delen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van deze privatieve delen. Worden alsdusdanig aanzien: het opnemen van de sleutels of het plaatsen van meubels of het laten uitvoeren van binnenschilderwerken.

De datum van de voorlopige oplevering is de begindatum van de tienjarige aansprakelijkheid. De eindoplevering van de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen gebeurt automatisch één jaar na de voorlopige oplevering. Indien de periode tussen voorlopige en definitieve oplevering de koper geen opmerkingen heeft gemaakt per aangetekend schrijven, wordt deze oplevering definitief.

# 15. Diverse bepalingen

Gedurende de eerste 3 jaar na de voorlopige oplevering van de woning dient de klant de normale en toelaatbare zettingen (zie WTCB) van een nieuw gebouw te gedogen zonder schadevergoeding van de aannemer aan de koper. De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a; door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, ...

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (niet limitatief): alle decoratie- en schilderwerken, verlichtingsarmaturen, zonnewering, vaststaande of niet-vaststaande meubilair (ook deze illustratief getekend op de plannen), de kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte, BTW, registratierechten, de bouwaksen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.



Alle foto's en bemating op de plannen die in de verkooplastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeerde de beschrijving van dit verkooplastenboek op het verkoopplan.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar.

De overeengekomen prijs en de prijs van de meerwerken zal betaald worden bij het ondertekenen van de notariële akte van deze eigendom of bij de ingebruikname van deze eigendom.

# 16. Veiligheid

Voor de opvolging van de werken werd beroep gedaan op bureau Feys voor de (verplichte) veiligheidscoördinatie.

SustainaBuilt BV heeft een ABR-polis afgesloten voor het volledige project.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar, heeft geen toegang tot het project tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer, de architect, het verkopend agentschap en dit steeds na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de makelaar, de projectontwikkelaar, of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

# 17. Aansluitingen en werfinrichting

De kosten voor de voorlopige zekeringkast, die de werf tijdens de werkzaamheden van elektriciteit voorziet zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

In de werfinrichting is inbegrepen: de inname van openbare weg, het plaatsen van stellingen, het aanbrengen van ev. schoringen en de afscherming van de werf.

# 18. Nutsvoorzieningen

De riolering, nutsleidingen voor elektriciteit, water, Telenet/Proximus zijn voorhanden. De inwerkingstelling hiervan en de aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

Onder het gemeenschappelijk deel van het woonerf lopen de 'hoofdleidingen' in een aftakking van de leidingen aan de straatkant. Om die reden is een erfdienstbaarheid opgelegd op die strook, wat ook inhoudt dat in die zone geen graafwerken mogen gebeuren, of wijzigingen aan de afwerking. Zie ook de bepalingen opgenomen in de basisakte hiervoor.

# 19. Timing/info

- Omgevingsvergunning: afgeleverd door gemeentebestuur op 30/01/2024  
regularisatie aangevraagd voor kleine wijziging
- Start der werken op 06/01/2025
- Werken voorzien klaar te zijn 1 november 2025

# 20. Verkoop

Exclusieve verkoop van het project:

Bordes, Gentseweg 556A, 8793 Waregem

waregem@bordes.be    tel. 056 98 03 03

BTW BE 0760 652 521    Ondernemingsnr. (KBO): 0760 652 521

- Vastgoedmakelaar-bemiddelaar - BIV nummers: 506 202 en 508 952 - België
- Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (biv.be),  
Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel
- Polisnr. verzekering: BA verzekering - AXA Belgium NV polisnummer: 730.390.160
- Onderworpen aan : het KB van 27 september 2006 (tot goedkeuring van van plichtenleer van het BIV).

# 21. 3D-beelden

Volgende renderbeelden geven een idee van de 'look & feel' van het woonerf.

Enkele gevelaanzichten, tuinbeelden en blikken van het interieur geven een indicatie van wat het project finaal moet worden.

Deze beelden zijn louter ter illustratie, niet bindend.













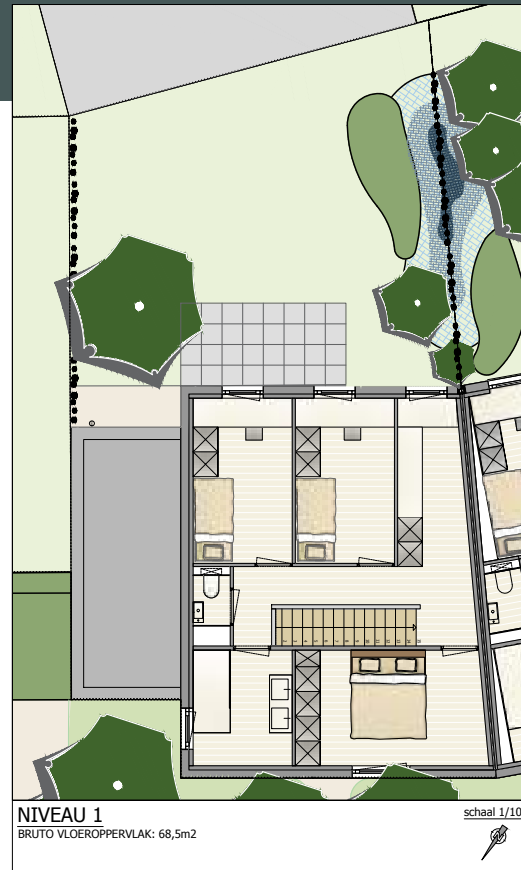
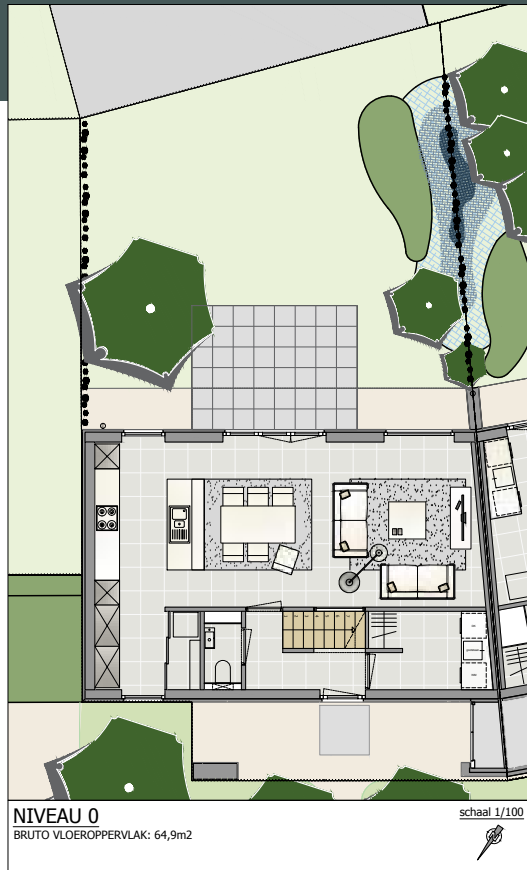




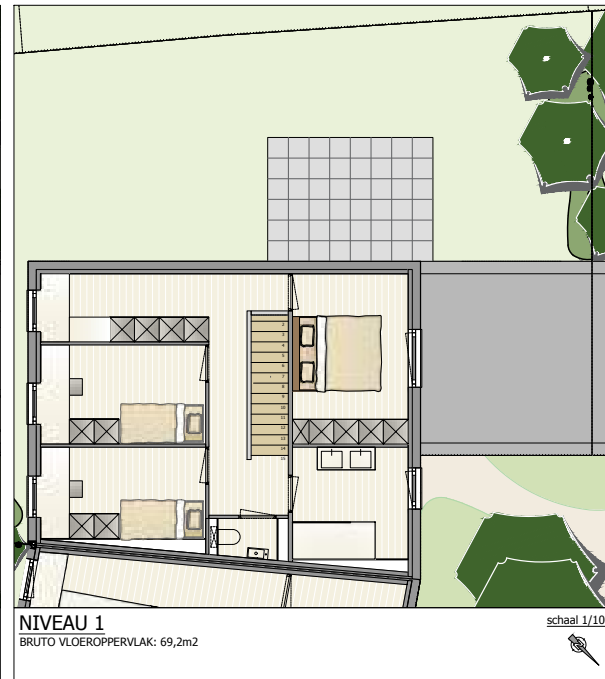
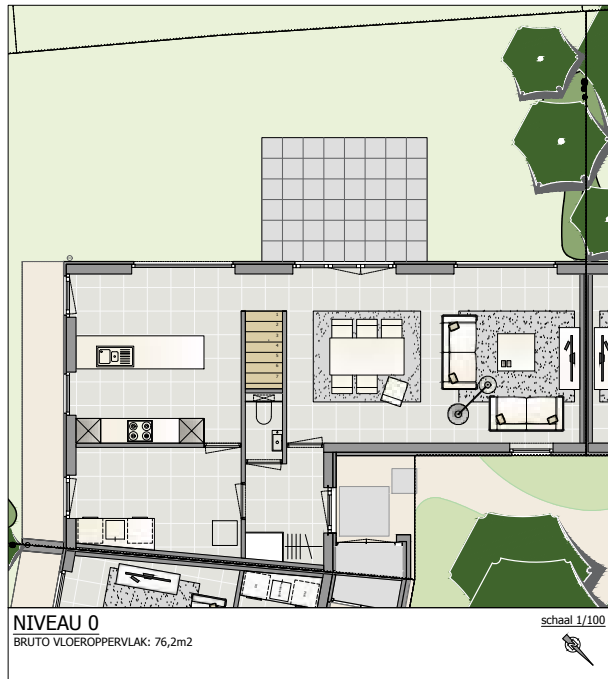
## 22. Plannen woning, keuken, technieken



# Woning 1



# Woning 2

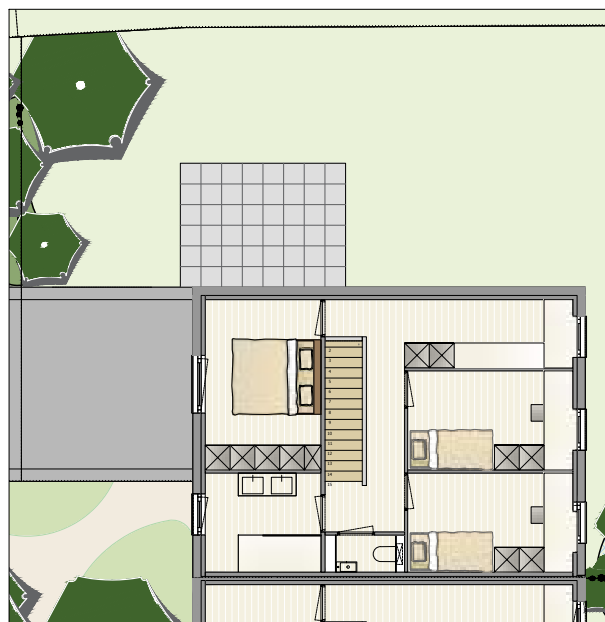


# Woning 3



**NIVEAU 0**  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 75m<sup>2</sup>

schaal 1/100



**NIVEAU 1**  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 67m<sup>2</sup>

schaal 1/100



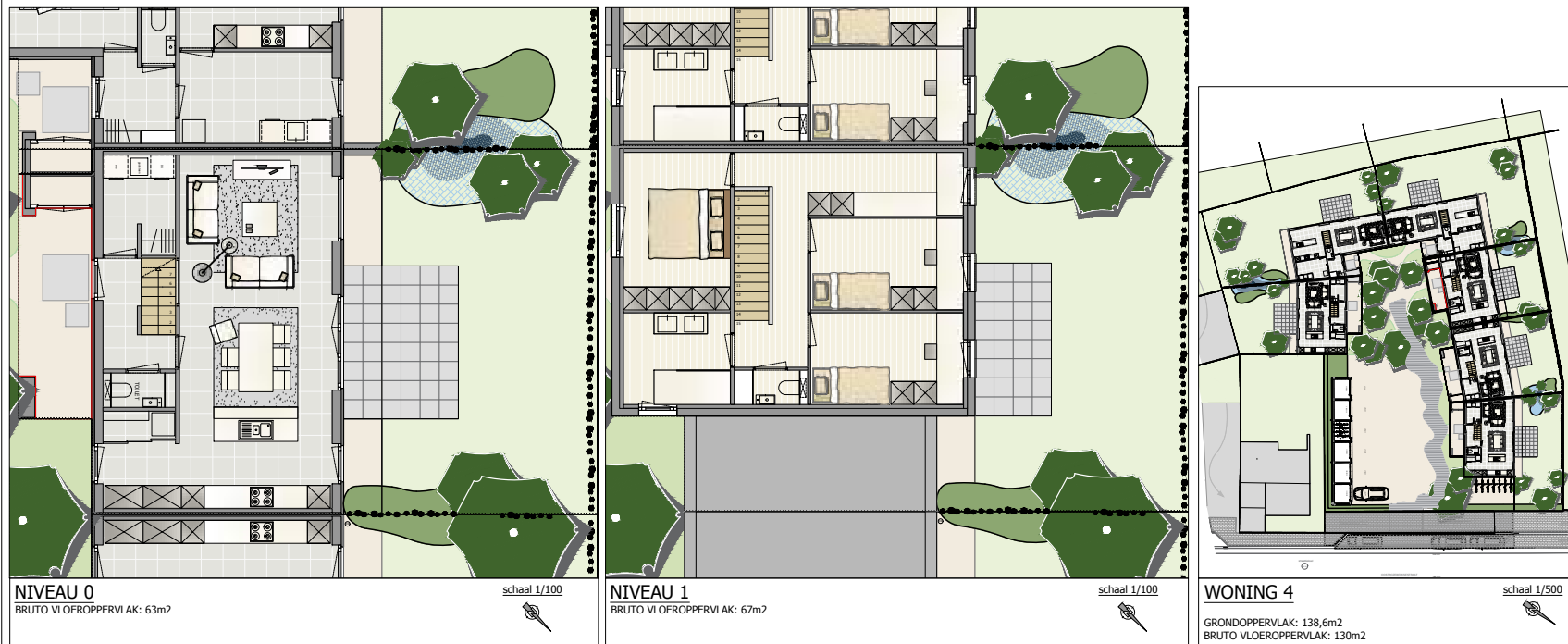
**WONING 3**

schaal 1/500



GRONDOPPERVLAK: 247,5m<sup>2</sup>  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 142m<sup>2</sup>

# Woning 4



# Woning 5



NIVEAU 0  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 66m<sup>2</sup>

schaal 1/100



NIVEAU 1  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 71m<sup>2</sup>

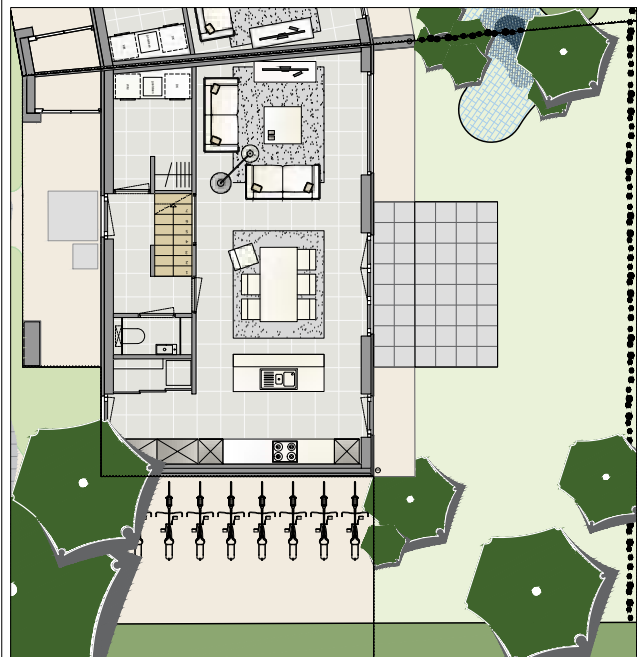
schaal 1/100



WONING 5  
GRONDOPPERVLAK: 149,9m<sup>2</sup>  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 137m<sup>2</sup>

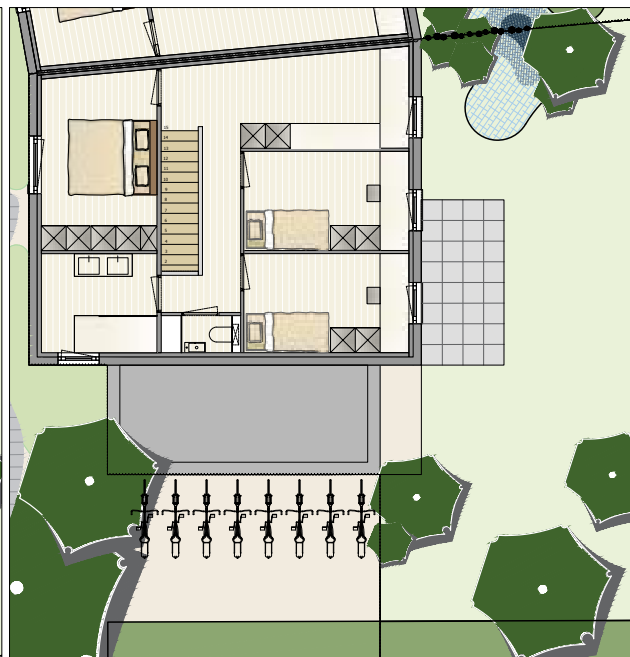
schaal 1/500

# Woning 6



NIVEAU 0  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 67m<sup>2</sup>

schaal 1/100



NIVEAU 1  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 71m<sup>2</sup>

schaal 1/100



WONING 6  
GRONDOPPERVLAK: 177,7m<sup>2</sup>  
BRUTO VLOEROPPERVLAK: 138m<sup>2</sup>

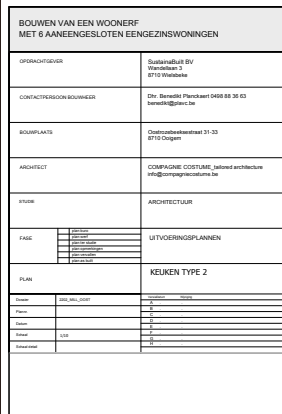
schaal 1/500

# Keukenplannen

Plan 1 van toepassing op de woningen 1 - 4 - 5 - 6

Plan 2 van toepassing op de woningen 2 - 3





# Plan technieken

plannen elektro en HVAC - vnl. om aan te duiden waar stopcontacten e.d. zich bevinden.





Opgemaakt te Wielsbeke, in dubbel exemplaar, op .....

handtekening verkoper

handtekening koper(s)  
(gelezen en goedgekeurd)

Lastenboek versie (datum)