

Project Pastoriestraat

7 nieuwe koopwoningen aan het Felixplein in Oudenburg

IN DEZE BROCHURE

- Algemene schets & ligging
- Beschrijving van de woningen
- Plannen & Materialenlijst
- Staat van gesteldheid - Carport huren
- Sleutels
- Postinterventiedossier
- Bewoningsplicht
- Brandverzekering
- Schuldsaldoverzekering
- Verzekering Gewaarborgd Wonen
- Gebruik & onderhoud van de woning
- Prijzen, waarborg, financiering, K.I.



OPDRACHTGEVER

Woonsprong BV

Maatschappelijke zetel

Seringenstraat 21a, 8400 Oostende

Onthaal 'Ik wil kopen'

Lijndraaiersstraat 13, 8400 Oostende

kopen@woonsprong.be

059 70 53 26

Voor kopen, werken wij op afspraak.

AANNEMER

Bouwonderneming Damman NV

Breestraat 19
8540 Deerlijk
BE 0447 050 630
056 73 20 40

ARCHITECT

ampe.trybou architecten bv

Vaartstraat 73
8460 Oudenburg
BE 0881 515 214
059 26 68 93

INGENIEUR STABILITEIT

Cobe ingenieurs bv

Rijselstraat 236
8200 Brugge
BE 0839 376 471
050 37 67 00

INGENIEUR TECHNIEKEN

ampe.trybou architecten bv

Vaartstraat 73
8460 Oudenburg
BE 0881 515 214
059 26 68 93

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Acovex

Albert Deleustraat 20
8820 Torhout
BE 0743 554 988
050 22 22 03

Alle in deze brochure opgenomen gegevens zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Scan deze QR-code voor
meer informatie over
o.a. het koopproces



Een aangename leefomgeving maken we samen

Beste kandidaat-koper

Met deze informatiebrochure brengen wij je graag op de hoogte van de bijzonderheden van het project Pastoriestraat.

Een gezamenlijke inspanning van onze woonmaatschappij, aannemers, architect en ingenieurs hebben het mogelijk gemaakt jou een woning aan te bieden die voldoet aan de hoogste verwachtingen binnen de marge van de financiële en wettelijke mogelijkheden. Je mag er van overtuigd zijn dat de prijs/kwaliteits-verhouding bij deze woningen bijzonder hoog is.

In het hart van Roksem, een deelgemeente van Oudenburg, ontwikkelden we langs de Pastoriestraat een nieuwe wijk om te wonen, van te genieten én om elkaar te ontmoeten. De woningen worden straks één met het centrale park, dat het project Pastoriestraat typeert.

We zetten hier in op een minimum aan harde infrastructuur. Alle autoverkeer wordt naar de randen van het terrein afgeleid waar zowel carports als open parkeerplaatsen (in het groen) voorzien zijn.

Op die manier wordt de open ruimte maximaal gerealiseerd. Onder de aanleg van het centrale park ligt de fundering voor een brandweg in functie van optimale bereikbaarheid van alle woningen voor de hulpdiensten.

We bieden als woonmaatschappij zeven sociale koopwoningen aan, in drie verschillende types: gesloten en halfopen woningen met telkens minimum 3 slaapkamers.

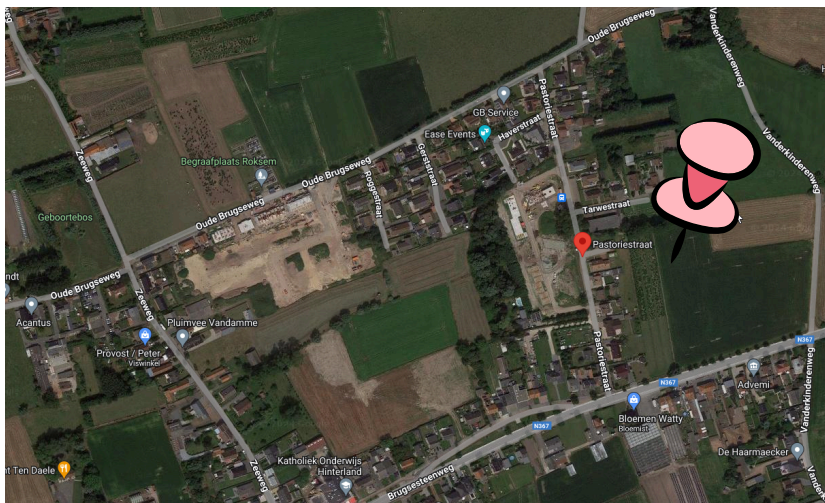
Duik gerust in deze brochure waarin we alle informatie op een rijtje zetten. Heb je vragen of zijn er onduidelijkheden? Aarzel niet om contact op te nemen met onze koopmedewerkers Heidi en Natiya. Je bereikt hen het vlotst via kopen@woonsprong.be

We zijn er van overtuigd dat je als koper van één van deze woningen, in jouw huis snel een thuis zal vinden.

Sara Casteur
Algemeen directeur

Kurt Claeys
Voorzitter

In Roksem, een deelgemeente van Oudenburg



BESCHRIJVING VAN DE SITE

Project met 7 nieuwbouw koopwoningen

We vertrekken van een bouwvolume van 2 bouwlagen met een plat dak. Door het uiteen trekken van de doorlopende rij en het maken van insnijdingen wordt het achterliggende groene decor zichtbaar en relevant aanwezig op de site.

Plaatselijk wordt het volume opgetrokken tot een derde bouwlaag. Op die manier wordt de volumewerking sterker geaccentueerd en een toekomstige doorsteek gemarkeerd.

Dit wordt versterkt door de aanleg van een centraal plein waar nog 2 bijkomende volumes met woningen aantakken: 4 individuele woningen op niveau waardoor een deel van het publieke plein overdekt wordt en een compact volume met 14 appartementen (2 - 3 bouwlagen) rond één centrale traphal en lift. De architectuur zet in op kleinschaligheid en leesbaarheid.

Zeven huizen in deze site zijn gerealiseerd als sociale koopwoningen. De andere woningen zullen sociaal verhuurd worden.



één halfopen woning met 3 slaapkamers



vijf gesloten rijwoningen met 3 slaapkamers



één halfopen woning met 4 slaapkamers



Project Pastoriestraat

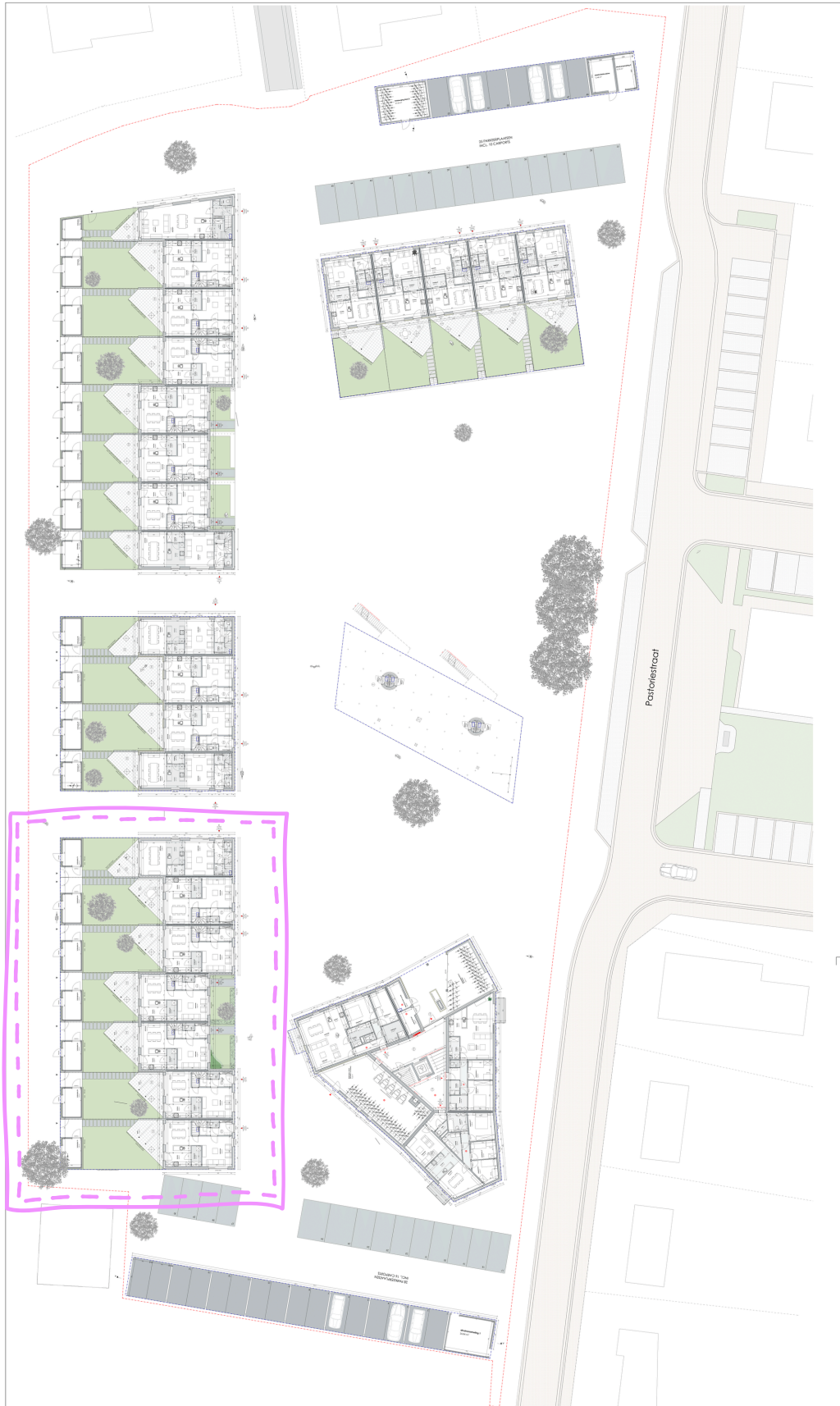


Inplantingsplan

Situering tov alle woningen in dit project

- Felixplein 1 - halfopen - 3 slaapkamers
- Felixplein 2 - gesloten - 3 slaapkamers
- Felixplein 3 - gesloten - 3 slaapkamers
- Felixplein 4 - gesloten - 3 slaapkamers
- Felixplein 5 - gesloten - 3 slaapkamers
- Felixplein 6 - gesloten - 3 slaapkamers
- Felixplein 7 - halfopen - 4 slaapkamers

Afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.





FINANCIËEL

Prijzen

De oppervlaktes omvatten de totale oppervlakte van het perceel.
Het betreft hier een nieuwbouwproject.
De verkoopprijzen zijn inclusief BTW.



ADRES	OPP	TYPE	AANTAL SLPK	E-PEIL ontwerp	PRIJS incl. BTW
Felixplein 1	146 m ²	Halfopen	3	40	276 265,00 €
Felixplein 2 Felixplein 3 Felixplein 4 Felixplein 5 Felixplein 6	136 m ² 141 m ² 140 m ² 138 m ² 137 m ²	Gesloten	3	40	271 760,00 € 274 012,50 € 273 562,00 € 272 661,00 € 272 210,50 €
Felixplein 7	113 m ²	Halfopen	4	40	312 350,50 €

FINANCIËLE DETAILS

Waarborg

Bij het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop vraagt Woonsprong aan de kandidaat-koper een waarborg van +/- € 5 500,00. Deze waarborgsom wordt gebruikt om de kosten van de aankoopakte en leningsakte mee te betalen.



Financiering

De aankoop kan, voor zover de solvabiliteit het toelaat, volledig of gedeeltelijk gefinancierd worden met de Vlaamse Woonlening waar Woonsprong in bemiddelt.

De dossierkost voor het opstarten van een krediet is € 100,00.

Meer informatie en voorwaarden zijn terug te vinden via de website van Vlaams Woningfonds:
www.vlaamswoningfonds.be.

Na het invullen van het interesseformulier kan er vrijblijvend een berekening worden opgemaakt bij Woonsprong. Hierover meer informatie bij een volgend schrijven.



Vlaams Woningfonds

Meer info:
Scan deze QR-code



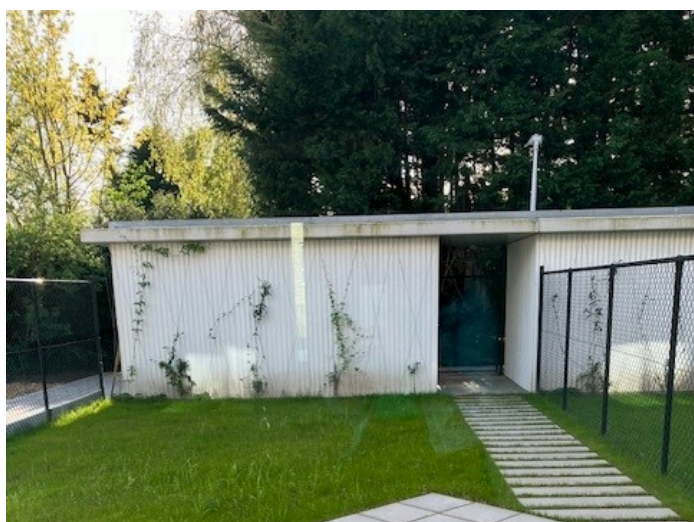
Kadastraal Inkomen

Het kadastraal inkomen is nog niet gekend. Het kadastraal inkomen (KI) is pas gekend het jaar volgend op het jaar na ingebruikname. De FOD Financiën bepaalt het KI.



PROJECT PASTORIESTRAAT

Sfeerfoto's van het project





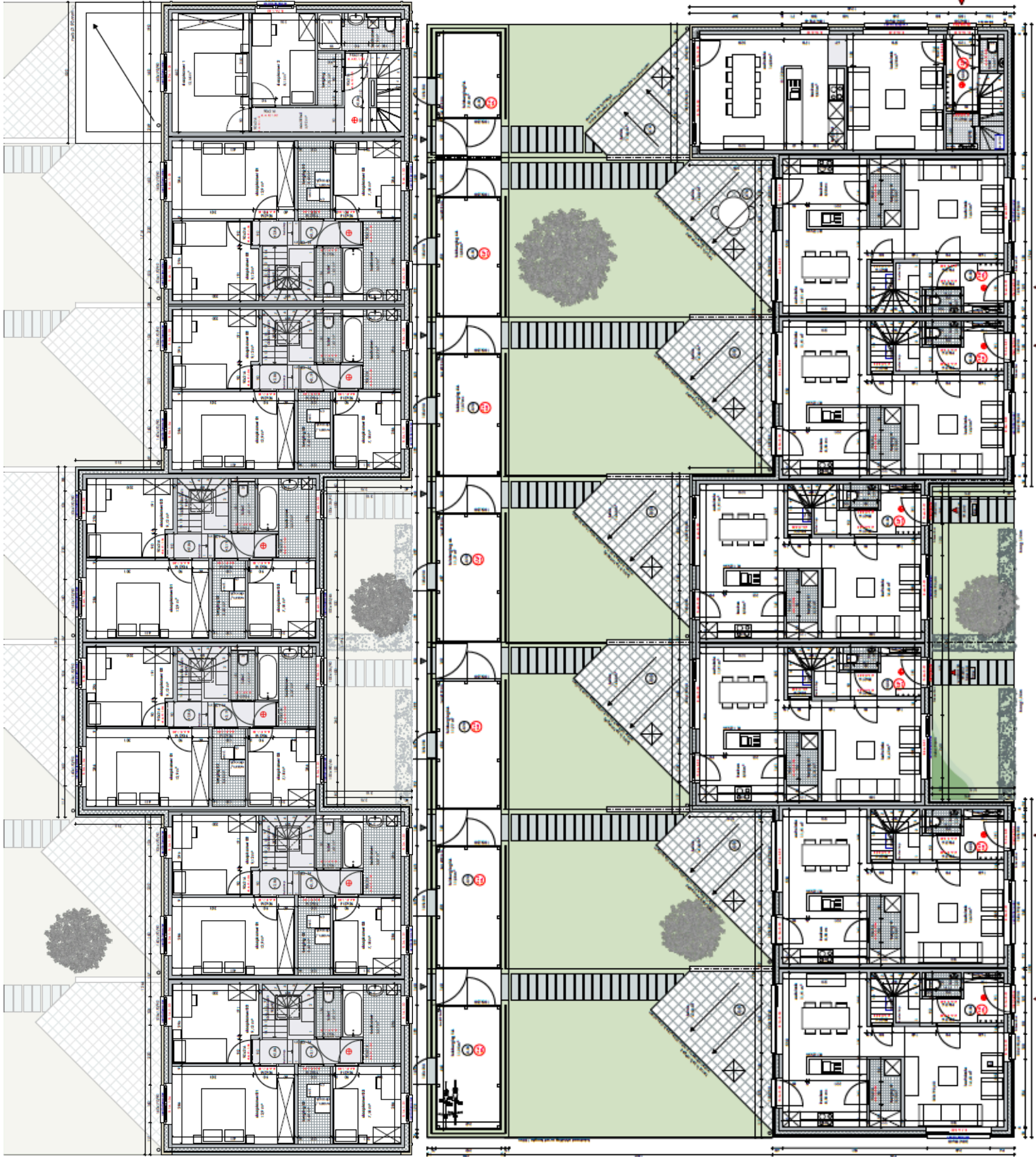
WONINGEN

Project Pastoriestraat



- Felixplein 1 - halfopen woning met 3 slaapkamers
- Felixplein 2, 3, 4, 5 en 6 - gesloten woning met 3 slaapkamers
- Felixplein 7 - halfopen woning met 4 slaapkamers

Afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



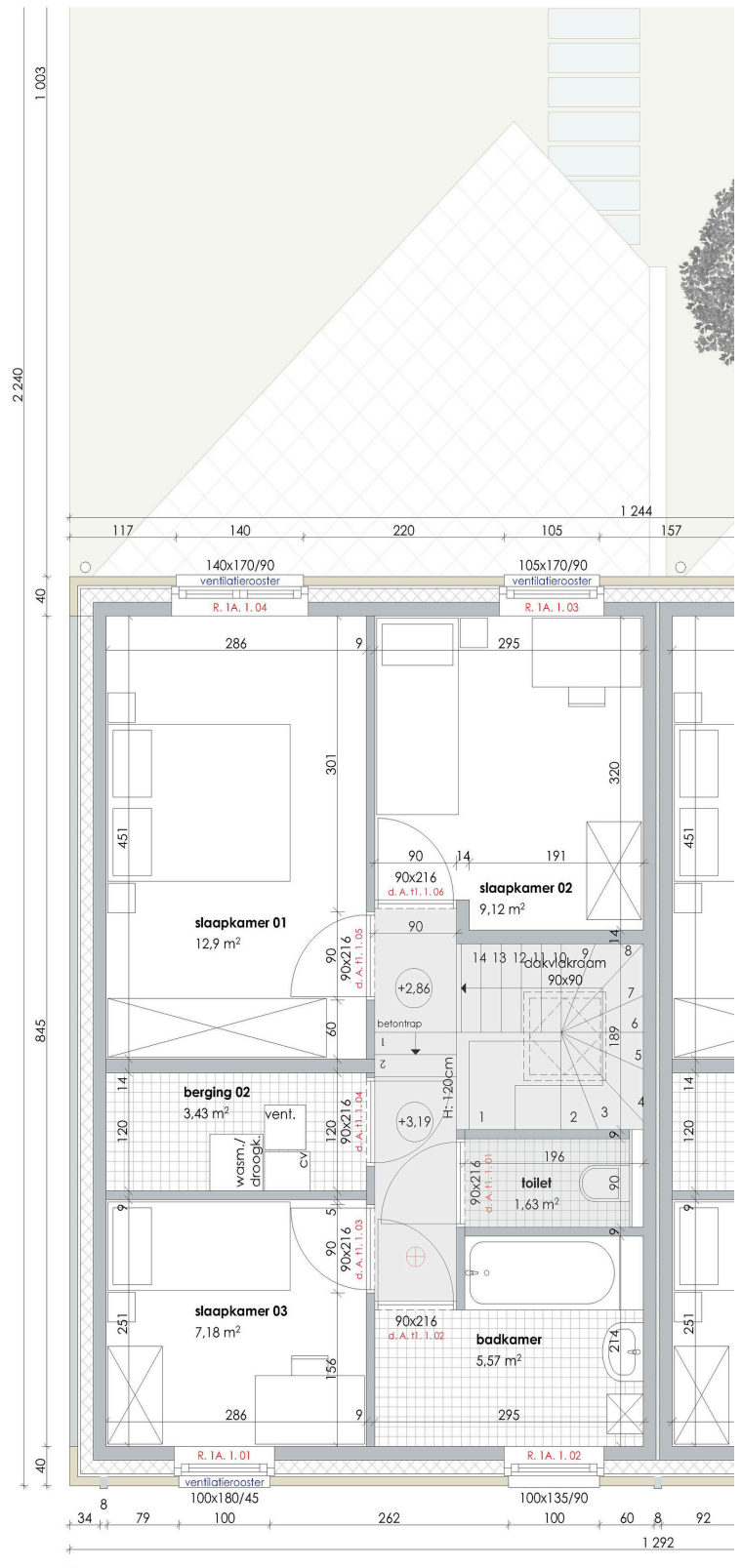
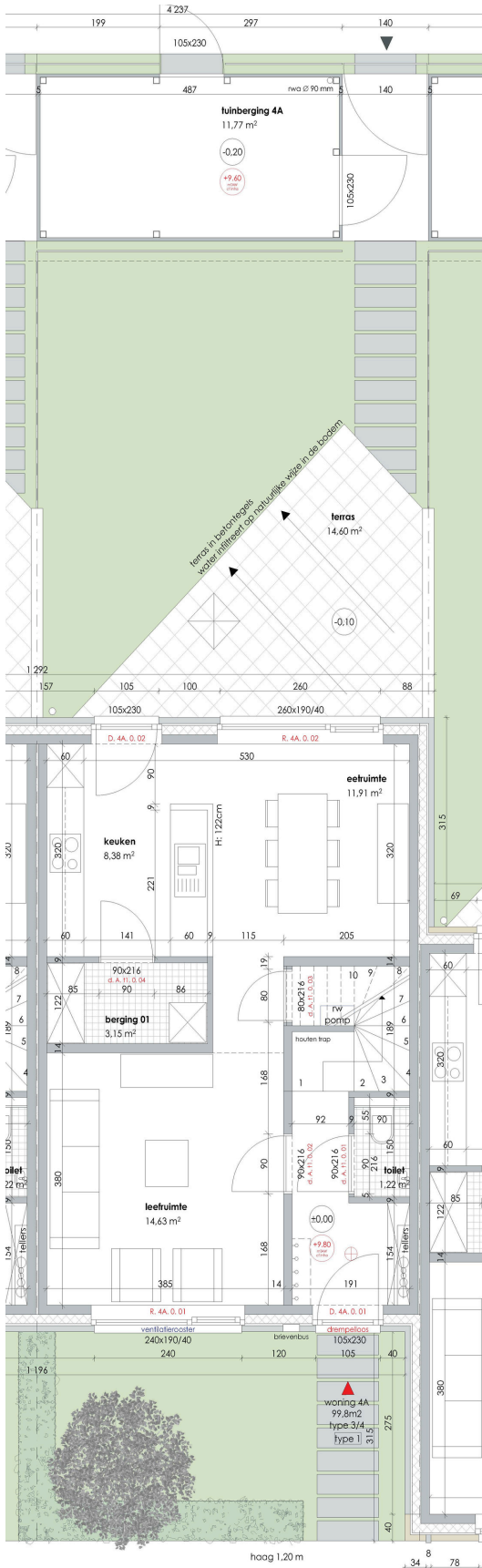


5 gesloten woningen met 3 slaapkamers



Felixplein 2, 3, 4, 5 en 6

Afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

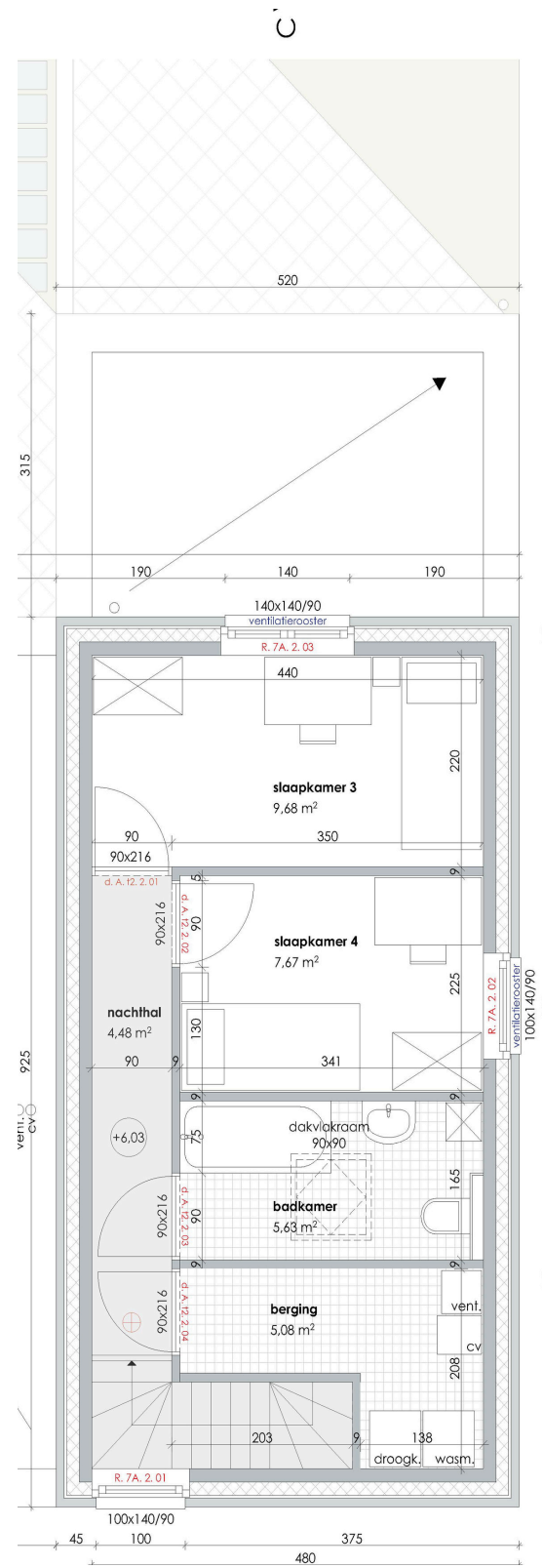
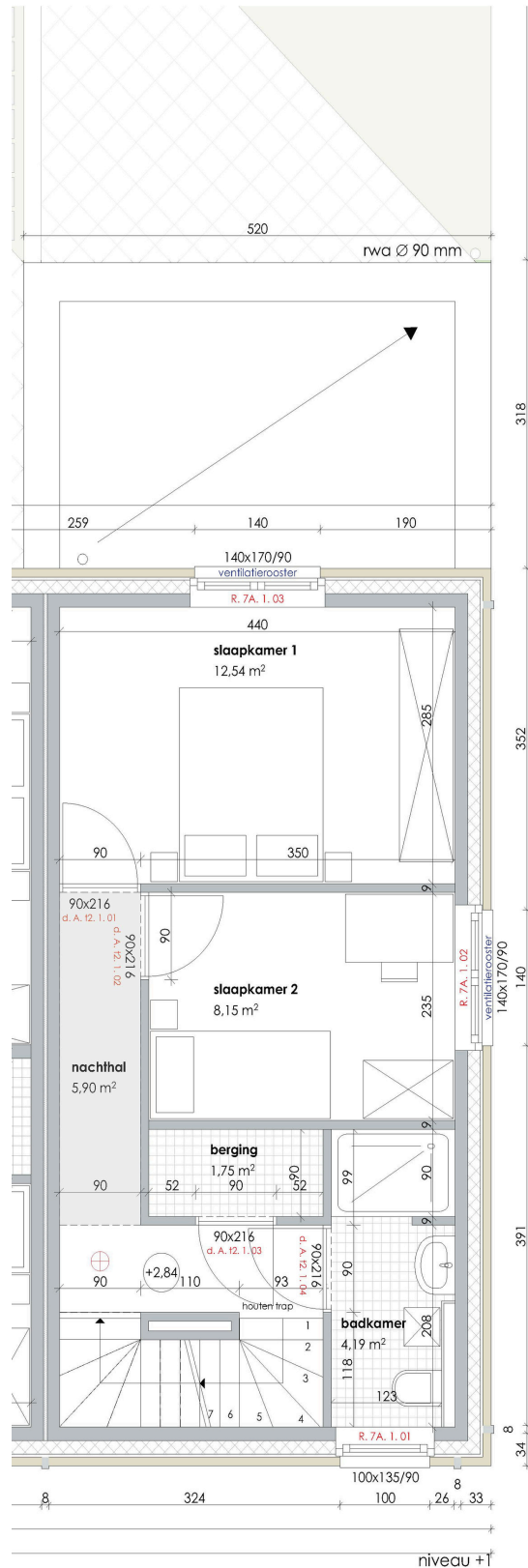
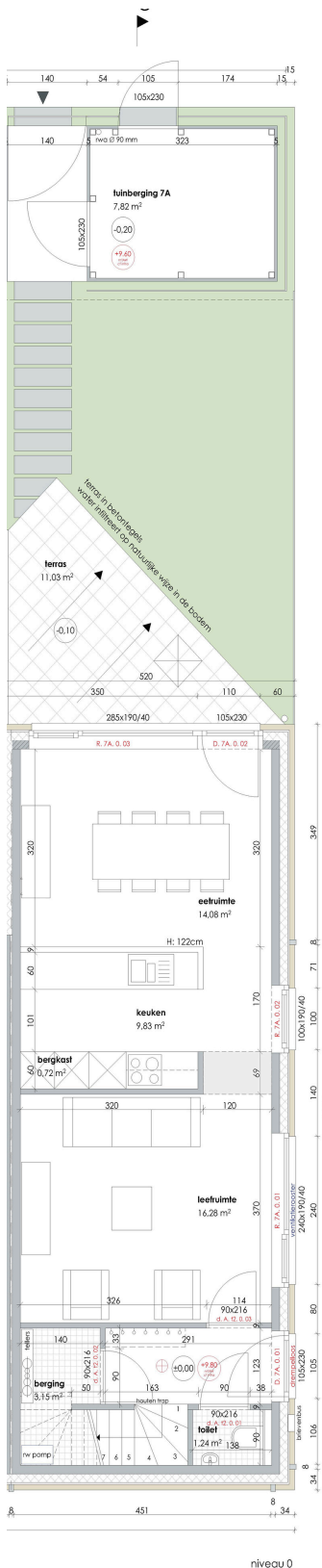




1 halfopen woning met 4 slaapkamers

Felixplein 7

Afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.





Woning met 3 en 4 slaapkamers

Voor huisnummers
Felixplein 1, 2, 3, 4, 5, 6 & 7

De woning waarin je interesse hebt, werd gebouwd volgens hedendaagse bouwmethoden, die garant staan voor de degelijkheid van jouw woning, door de jaren heen.

Rioleringen

- Regenwaterput beton : Inhoud 5000 liter
- Regenwaterpomp: in de berging
- Vorstvrije buitenkraan aanwezig
- Aansluitingen regenwater: toilet / wasmachine / buitenkraan (regenwater met bijvulleiding in de berging)

Aanleg van de omgeving

- Afgesloten tuin met tuinberging - uitgevoerd: metaalconstructie met metalen golfplaten als afwerking. Dak beton met groendak. Buitenzijde tuinhuisen voorzien van klimplanten
- Tuinafsluiting met zwarte draad
- Terras met toegangspad en gras ingezaaid
- Achterpoort tuin aanwezig

Buitenschil

- Binnenwanden in snelbouwmetselwerk
- Gevelbekleding : baksteen
- Spouwisolatie 2x7cm PIR

Dakconstructie en dakbedekking

- Plat dak
- Dakisolatie 16 cm PIR
- Dakbedekking Bitumen
- Valleiding/ Goten Zink Opbouw

Buitenschrijnwerk

- PVC
- Zelfregelende thermische onderbroken klepventilatioeroosters

Afwerking van de oppervlakken

- Wit gepleisterd / geschilderd grondlaag
- Vloerafwerking: betegeling in inkom, berging, badkamer, toilet : 60 x 60 cm keramische Tegel
- Faiëncetegels in de badkamer
- Venstertabletten marmer mozaïek

Binnenschrijnwerk

- Schilderdeuren afgeschilderd
- Individuele binnentrappen met handgreep

Ventilatie

- Mechanische ventilatie type C +
- Natuurlijke toevoer via ventilatioeroosters in de ramen volgens richtlijnen EPB

Elektriciteit

- Aansluitpunten voor data en TV-distributie in leefruimte en data in alle slaapkamers
- Elektrisch voedingspunt voor fornuis / koelkast / microgolf / vaatwasser
- Buitenverlichting aanwezig aan de voordeur en terras
- Zonnepanelen aanwezig en gekeurd

Brandpreventie

- Op elke bouwlaag is een rookmelder voorzien volgens de geldende richtlijnen

Centrale Verwarming

- Soort verwarming: Gasketel
- Gaswandketel uitgerust voor verwarming / sanitair warm water type doorstroom
- Vloerverwarming gelijkvloers en plaatradiatoren op verdieping
- Leidingen in aangepaste kunststofbuizen met bijhorende collectoren
- Regeling via een kamerthermostaat met dag- en nachtprogramma / buitenvoeler

Sanitair

- Warmwaterproductie gekoppeld aan CV wand-ketel
- Leidingen in aangepaste kunststofbuizen met bijhorende collectoren
- Afzonderlijk toilet met handwasbakje op gelijkvloers en afzonderlijk toilet op verdieping.
- Badkamer met bad
- Lavabo(s) porselein
- Woning 7: gelijkvloers, wc met lavabo, 1e: badkamer met douche, lavabo en wc, 2e badkamer met bad, lavabo en wc



Gebruik & onderhoud van jouw woning



Vanaf de datum waarop je de sleutels ontvangt, ben je ook verantwoordelijk voor de goede staat van jouw woning. Je moet erover waken jouw woning "als een goed huisvader" te gebruiken en ze ook regelmatig te onderhouden. Door een goed onderhoud gaat jouw woning veel langer mee.

Centrale verwarming

- Lees de gebruikshandleiding van de condenserende ketel en hou rekening met de erin opgenomen voorschriften.
- Tweejaarlijks preventief onderhoud van de verwarming is wettelijk verplicht. Dit wordt ook aangeraden om eventuele defecten tijdig op te sporen, om een hoger rendement te behouden en de levensduur te verlengen.
- Kijk regelmatig na of er nog genoeg druk op de leidingen van de CV zit. Een groot drukverlies over een korte periode kan wijzen op een lek.

Mechanische ventilatie

- Het is belangrijk om jouw ventilatiesysteem goed te onderhouden voor gezonde binnenlucht.
- Met het ventilatiesysteem C+ komt de verse lucht jouw woning binnen via de verluchttingsroosters. Vervuilde of vochtige lucht wordt via spleten onder de deuren naar badkamer, wc, keuken en bergingen gebracht, waar een geautomatiseerde vraaggestuurde afvoer plaatsvindt.
- **Neem zeker de gebruikershandleiding door.**
- Omdat vandaag veel inspanningen geleverd worden om luchtdicht te bouwen en zo warmteverlies langs spleten en kieren tegen te gaan, is het belangrijk dat de gecontroleerde toe- en afvoer van verse lucht mogelijk blijft in de woning. Zorg er daarom voor dat de afzuigopeningen niet belemmerd worden. Zorg er ook steeds voor dat de ventilatieroosters in de ramen open staan.
- Reinig de verluchttingsroosters regelmatig om een vlotte luchtdoorlaat te behouden. Raadpleeg de handleiding van de roosters om ze gemakkelijk te kunnen demonteren voor reiniging.
- Vorming van lichte oppervlaktecondensatie op hoogrendementsbeglazing is mogelijk. Dit wijst op een te hoge luchtvochtigheid. Je kunt dan tijdelijk de ventilatie een stand hoger zetten. Bijvoorbeeld: strijken met een stoomstrijkijzer, nemen van een warme douche, ontvangen van een grote groep mensen...
- Je kan de werking van het ventilatiesysteem controleren door jouw hand voor de roosters te houden.

Sanitair

- Gooi niets in het toilet of de afvoeren dat de leidingen zou kunnen verstoppem.
- Vet stolt en verstoppt afvoerleidingen en putjes. Giet vet niet door de afvoeren.
- De afvoerleidingen bestaan uit PVC, giet dus nooit PVC-aantastende producten in de gootsteen.
- Beperk het gebruik van reinigingsproducten bij wc's en gebruik bij voorkeur biologisch, afbreekbare producten zodat de werking van de septische put niet verstoord wordt.
- Maak sifons schoon als het water trager begint weg te lopen.
- Wees waakzaam voor lekkende kranen en controleer regelmatig of het spoelsysteem van het toilet niet lekt. Tip: hou jouw waterteller regelmatig in de gaten.
- Draai regelmatig de filters op het uiteinde van een kraan los om kalkaanslag te verwijderen.

Elektrische installatie

- Het is aangewezen regelmatig de verliesstroomschakelaar te testen (drukknop indrukken, de schakelknop moet de stroom onderbreken).
- Wanneer de verliesstroomschakelaar of de automatische zekeringen regelmatig afspringen, moet je de oorzaak opsporen en het eventuele defect laten herstellen.

Algemeen

- Zorg er voor dat kleine defectjes zo vlug mogelijk verholpen worden (een slepende deur, scharnieren die piepen, een goot die overloopt, enz.) om verdere schade te voorkomen.
- **Bij twijfel, raadpleeg een vakman.**



Ingebruikname van jouw woning

Bij het bouwen werd veel water gebruikt (enkele duizenden liter per woning). Al dat vocht moet zo snel mogelijk uit jouw woning. Om het water te laten verdampen is warmte nodig. Een goede verluchting zal ervoor zorgen dat het verdampte water naar buiten wordt afgevoerd. Daarom is het belangrijk dat jouw huis goed verlucht wordt in de zomer en dat het verlucht én verwarmd wordt in de winter, in het bijzonder tijdens het eerste jaar (het eerste jaar zal de energierekening daardoor ook wat hoger liggen).

Best kan u de woning voorzien van een minimale temperatuur van 18°C. Dit verhoogt het rendement van uw CV-ketel die minder hoge temperatuurverschillen moet overbruggen.



AFSPRAKEN

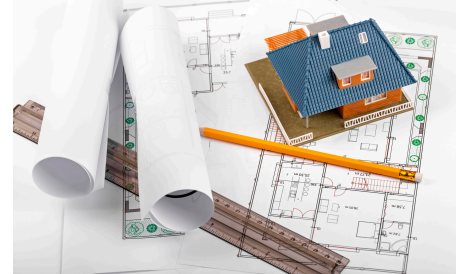
Staat van gesteldheid

- De woning wordt gekocht in de staat zoals deze zich bevindt, alle zichtbare gebreken die niet werden opgenomen in de lijst van voorlopige oplevering werden aanvaard door Woonsprong en bijgevolg door de koper(s). U koopt de woning aan in de staat zoals ze is.
- Voor de onzichtbare gebreken blijft de aannemer nog verantwoordelijk tot de definitieve oplevering (1 jaar na de voorlopig oplevering). Bijvoorbeeld: lekkages.
- Voor zeer ernstige gebreken (bv. waarbij de stabiliteit van het gebouw in het gedrang zou komen + waterdichtheid van het dak), blijft de aannemer 10 jaar aansprakelijk.



Ook een carport huren?

Op de site in de Pastoriestraat zijn ook carports aanwezig. Deze kunnen bij Woonsprong gehuurd worden. Indien je hierin interesse zou hebben, aarzel dan niet om ons hierover aan te spreken.



UITNODIGING: voor toelichting over de technieken & energieovername-documenten

Vóór het tekenen van de akte word je gecontacteerd door een medewerker van Woonsprong om in de woning een korte uitleg te krijgen over de technieken. Op dat moment worden ook de energieovernamedocumenten opgemaakt. Voor elektriciteit en gas dien je het overnamedocument zelf door te sturen naar een door jouw gekozen energieleverancier om de meterstanden op jouw naam te plaatsen. Gezien er voor water geen keuze is van leverancier, zal Woonsprong de wijziging van eigenaar doorgeven aan de betrokken leverancier.



Sleutels

Bij akte ontvang je de sleutels en word je eigenaar van de woning. Dan pas krijg je toegang en kan je er wonen. Er worden geen sleutels voor de aktedatum gegeven aan de kopers.

Postinterventiedossier

De koper ontvangt bij het verlijden van de koopakte of ten laatste 6 maanden na de voorlopige oplevering een exemplaar van het postinterventiedossier opgesteld door de veiligheidscoördinator. Dit dossier bevat o.m. de bouwplannen, de technische fiches van de gebruikte materialen, het elektrisch schema, het keuringsverslag van de elektrische uitrusting, gas- en waterinstallatie, het EPB verslag, ...

Bewoningsplicht

Er is een bewoningsplicht gedurende 20 jaar te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de akte. Gedurende deze periode mag de koper(s) of de erfgenamen de woning niet verkopen of verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan erfgenaam. Het verbod om een zakelijk recht af te staan, houdt in dat u de woning bijvoorbeeld niet (geheel of gedeeltelijk) mag verkopen, schenken, in erfpacht geven, ... De woning mag wel ingebracht worden in de huwgemeenschap maar het blijft de oorspronkelijke koper die aan de verplichtingen moet voldoen.

VERZEKERINGEN

Brand-verzekering

Ten laatste op aktedatum dient het gebouw en de inhoud verzekerd te zijn. Neem tijdig contact op met jouw makelaar.



Schuldsaldo-verzekering

Een schuldsaldoverzekering is een vorm van overlijdensverzekering. Deze is niet verplicht maar wel aan te raden.

De verzekeringsmaatschappij betaalt bij overlijden van de verzekerde het hypothecair krediet (volledig of gedeeltelijk) terug.

Dankzij deze verzekering vermijd je financiële moeilijkheden voor de overlevende partner of de erfgenamen.

Een schuldsaldoverzekering kan je aanvragen/afsluiten via het Vlaams Woningfonds of een maatschappij naar keuze.

Verzekering Gewaarborgd Wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.

Meer informatie vind je op de website van het Vlaams Woningfonds: <https://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>.

Meer info:
Scan deze QR-code



Vlaams Woningfonds



Ik krijg een koopwoning toegewezen: en nu?

IK AANVAARD

Eenzijdige belofte van aankoop en waarborg

Nadat we jou een sociale koopwoning hebben toegewezen, vragen we jou om een 'éénzijdige belofte van aankoop' te ondertekenen.

In deze belofte van aankoop verbind jij je om de sociale koopwoning aan te kopen.

Op het moment dat je de belofte van aankoop ondertekent, betaal je ook een waarborg. Daarna breng je je lening in orde.



Verkoopakte en kosten

Na de ondertekening van de belofte van aankoop zal je uitgenodigd worden om de verkoopakte te ondertekenen.

Je moet dan ook de verkoopprijs en de bijkomende kosten betalen.

Koop je uiteindelijk de woning of bouwgrond toch niet? Dan krijg je deze waarborg niet volledig terug, tenzij je overmacht kunt aantonen.



Sociale koopwoning

Koop je een sociale woning, dan moet je twintig jaar in de woning wonen. De termijn van twintig jaar loopt vanaf de datum waarop je de aankoopakte ondertekende.

Je mag de woning tijdens die periode niet vervreemden (verkopen, schenken, ...) of er een zakelijk recht (vruchtgebruik, opstalrecht, ...) op afstaan.

Leef je deze verplichtingen niet na, dan kunnen we een schadevergoeding eisen. Soms kunnen we beslissen om de woning opnieuw te kopen (wederinkoop).

Meer informatie over deze verplichtingen via Wonen in Vlaanderen.



IK AANVAARD NIET

Je gaf blijk van interesse in een koopwoning of bouwgrond en je hebt aanvaard om deze woning of bouwgrond te kopen. Bij de toewijzing wil je de woning of bouwgrond toch niet kopen? Dan is dit een weigering. Je krijgt het inschrijvingsgeld niet terug en wordt geschrapt uit het register.

