

## Vragen en antwoorden n.a.v. digitale informatiebijeenkomst Groene Erven – 2e fase

Maandag 28 juli om 17.00 uur en dinsdag 29 juli om 17.00 uur

---

### Inschrijving/toewijzing

- **Hoeveel inschrijvingen waren er op fase 2?**

Wij hebben voor deze 2e fase bijna 250 inschrijvingen ontvangen.

### Prijs

- **Bij de woningen staat een vanaf ... tot ... prijs. Waar is de tot ... prijs afhankelijk van? (bijv. aanbouw?)**

Wanneer we in oktober de woningen werkelijk aan de reserveerders voor verkoop aanbieden, zal de VON-prijs bekend zijn. De hoogte wordt mede bepaald door de grootte van de vraag. Gegeven de getoonde interesse is het de verwachting dat de definitieve prijzen zich in de bovenste regionen van de bandbreedte zullen bevinden.

- **Zijn alle woningen naar verwachting verkocht van fase 1? Wonen verder weg van het spoor heeft mijn voorkeur namelijk.**

De woningen in fase 1 zijn inmiddels bijna alle gereserveerd. Op de website kan je zien welke woning(en) eventueel nog beschikbaar is(zijn).

- **Allereerst dank! Mooie presentatie. Onze vraag is of er nog bouwnummers niet vergeven zijn en of het eventueel nog mogelijk is om te switchen?**

Ingeval op de website woningen, zowel in fase 1 als 2, als 'te koop' worden gemarkeerd, kan je ons altijd even bellen.

- **Je gaf eerder aan dat naar verwachting de prijzen meer aan de bovenkant zullen liggen van de bandbreedte.**

Gegeven de grote belangstelling adviseren wij klanten er rekening mee te houden dat de uiteindelijke VON prijs zich in de bovenste regionen van de bandbreedte zal bevinden.

- **Krijgen uiteindelijk alle huizen binnen hetzelfde woningtype dan dezelfde prijs of kan hier ook nog verschil in zitten?**

In de onderscheiden woningtypen kan per bouwnummer sprake zijn van verschillen in prijs.

## Reserveren

- **Dank voor de presentatie. Is het mogelijk om de reserveringsaanvraag uiterlijk maandag in te dienen? Dit vanwege overleg en ook i.v.m. vakantie)**

Wij hebben in onze toewijzingsmail verzocht ons uiterlijk vrijdag 1 augustus 12.00 uur te laten weten of je doorgaat of niet. In geval je dat niet lukt, kan je ons dat laten weten en hebben we even overleg.

- **We lezen bij fase 1 dat de reserveringsvergoeding terugbetaald wordt wanneer de definitieve verkoopprijs hoger dan de prijsrange wordt. Dit lezen we niet terug in de reserveringsovereenkomst. Klopt dat?**

Ingeval de uiteindelijke VON-prijs buiten de bandbreedte valt, geeft je dat het recht van de aankoop af te zien en in aanmerking te komen voor terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding.

## Verkoop

- **Wanneer is de definitieve maatvoering van de woning bekend?**

Wanneer wij je in oktober de definitieve stukken sturen, zal daar ook de definitieve verkooptekening aan toegevoegd zijn.

## Woning

- **In de Q&A staat een vraag over screens die geleverd worden bij bepaalde woningen, geldt dat ook voor fase 2? En ook voor de Pinksterbloem?**

De standaard aanwezigheid van screens ter plaatse van woningen blijkt uit berekeningen die op dit punt nog moeten worden gemaakt. In oktober zal dan duidelijk zijn bij welke woningen er aldus sprake zal zijn van screens.

- **In hoeveel verschillende zones is de vloerverwarming verdeeld en is dit nog te veranderen?**

We kunnen nu niet zeggen van hoeveel zones er precies sprake zal zijn.

- **Bij type Boterbloem staat op de tekening dat er aan beide kanten van het dak zonnepanelen zitten klopt dit?**

Op de concept verkooptekeningen zie je inderdaad bij type Boterbloem dat er aan 2 zijden sprake is van zonne-panelen. Op de definitieve verkooptekeningen zal blijken of dat nog steeds zo is.

- **Hoeveel zonnepanelen komen er op het dak?**

De berekeningen die bepalen om hoeveel zonnepanelen het moet gaan, worden gemaakt. Bij verkoop zal een en ander duidelijk zijn.

- **Hoe hoog is de vloer van de benedenverdieping t.o.v. van de plas? I.v.m. kans op wateroverlast**  
Bij de ontwikkeling van dergelijke plannen als Groene Erven wordt rekening gehouden met mogelijke wateroverlast en wordt alles eraan gedaan om wateroverlast in de woning te voorkomen.
- **Hoe wordt rekening gehouden met buitenhouden van hitte?**  
Wanneer uit berekeningen blijkt dat het nodig is, zal bij een aantal woningen standaard screens worden toegepast (zie ook de vraag hiervoor)
- **Kun je wel de ramen of deuren open zetten als er een over- of onderdruk ontstaat in het systeem**  
Het openzetten van ramen en deuren voor korte tijd om te spuien kan prima. In alle gevallen dien je er wel aan te denken dat dit kan leiden tot verlies van warmte uit de woning.
- **Wat betekent de stippellijnen op de eerste verdieping van de levensloopbestendige woningen? Zie o.a. de stippelijlijn midden in de kamer.**  
De stippelijlijn op de plattegrond van de 1e verdieping geeft aan dat ter plaatse van deze lijn de hoogte vanaf de vloer 2600 mm is. (zie ook de doorsnede-tekening).

#### Keuken/sanitair

- **Is er net zoals bij de keuken een bepaald budget voor de badkamer voor aanpassingen?**  
Ingeval je in de showroom voor tegels en sanitair (LIV Nijmegen) aanpassingen in tegelwerk en sanitair verlangt, vinden er verrekeringen plaats. Hoe hoog deze zijn, kan nu nog niet gezegd worden.
- **Zit er een basic standaard keuken of badkamer in of moet je deze volledig nog kopen?**  
In de VON-prijs is een bedrag voor een keuken opgenomen (zie ook concept Technische omschrijving). In de prijs is ook een pakket tegelwerk en sanitair opgenomen. Zowel terzake de keuken als het tegelwerk en sanitair kunnen nog andere keuzes gemaakt worden (mogelijk tegen meerprijs).
- **In de voorgaande Q&A staat dat het nog niet bekend is of de badkamer/toilet casco kan worden opgeleverd en dat dit nagevraagd zou worden. Is hier toevallig inmiddels wel al meer over bekend?**  
Op dit moment is hierover nog niets meer bekend.

- **Ik begreep dat het mogelijk is om de keuken ergens uit te zoeken dan Bruynzeel.**

**Krijg je dan deel van het keukenbedrag terug?**

Bruynzeel Duiven biedt in Groene Erven voor de verschillende typen een projectkeuken aan. Op deze projectkeuken kunnen wijzigingen worden aangebracht (mogelijk tegen meerprijs). Er bestaat de mogelijkheid de keuken bij een andere partij aan te schaffen. In dat geval ontvang je het bedrag van de stelpost minus de btw van 21% van ons retour. (Voorbeeld: ingeval de stelpost euro 5.000,-- (incl. 21% btw) is, ontvang je euro 4.132,-- (5.000/1,21) retour. Wanneer je de gelegenheid hebt, neem alvast eens een kijkje in de showroom van Bruynzeel in Duiven en zie wat zij kunnen bieden.

- **Kan er een bad in de badkamer van type vogelwikke?**

Deze vraag ligt bij de aannemer. Maar houd er rekening mee dat het niet mogelijk is.

Meer/minderwerk

- **Wat zijn de mogelijkheden voor vloerkoeling? Als jullie dat niet leveren, is het dan mogelijk om het zo te maken dat dit later wel toegevoegd kan worden?**

Er zijn in dit project geen mogelijkheden voor vloerkoeling. De woningen in Groene Erven moeten worden aangesloten op het stadsverwarmingsnet van Vattenfall.

- **Is er bij Korenbloem (hoekwoning) nog de optie voor een open trap of glazen deuren voor de trap voor een ruimtelijk beeld?**

De aannemer biedt de mogelijkheid tot keuze voor andere deuren dan de standaard deuren waaronder deuren met glasopening. De optie voor een open trap is nog in onderzoek.

- **Krijgt de optionele dakkapel dezelfde stijl als de woningen met een (deels) glazen voorkant?**

De architect maakt voor de optionele dakkapel een ontwerp dat passend is bij dit project. Het definitieve beeld hiervan wordt in oktober bekend.

- **Wanneer moet het eerste bedrag betaald worden als je voor meerwerk kiest (bijvoorbeeld de uitbouw)**

Bij opdracht aan de aannemer van het gekozen meerwerk kan de aannemer je een rekening sturen ter hoogte van 25% van het totaalbedrag. De overige 75% dient dan bij oplevering van de woning betaald te worden.

- **Waar kan je zien of er een bad mogelijk is in de badkamer van de woning die je hebt toegewezen gekregen (voor ons: weegbree)?**

Er is nog nergens te zien of er wel/niet een bad mogelijk is. Dat wordt duidelijk in oktober.

- **Is er een keuzelijst beschikbaar met alle opties en prijzen? Zo nee, wanneer wordt deze beschikbaar?**  
De bedoelde lijst komt in oktober beschikbaar.
- **Is het mogelijk om bij Margriet uit te bouwen?**  
Nee
- **Is het mogelijk een deur te plaatsen naar de veranda van type Korenbloem?**  
Nee. In de voorgevel is sprake van een draai-kiepraam. Het is mogelijk hierdoor naar buiten te gaan. Houd er hierbij wel rekening mee dat er aan de onderzijde een verhoging is (de onderdorpel van het kozijn). Het is nadrukkelijk geen deur.
- **Waarom is er geen bad mogelijk in de badkamer van type Korenbloem?**  
Deze vraag ligt bij de aannemer. Maar houd er rekening mee dat het niet mogelijk is.
- **Is bekend wat de meerprijs is als je een extra kamer wilt op de zolder bij de Vogelwikke?**  
Nee, dat wordt in oktober bekend.
- **Hoeveel zonnepanelen komen er op het dak?**  
Is bij start verkoop in oktober bekend.

#### Parkeren/auto's

- **Waar komen mogelijkheden voor opladen van elektrische autos?**  
De gemeente Nijmegen verzorgt nabij het project openbare laadvoorzieningen.
- **Er staat in de eerdere Q&A dat je indien je meerdere auto's hebt je gebruik kan maken van openbare parkeerplek. Wordt dit ook betaald parkeren en kan je daar een vergunning voor aanvragen of gaat dat niet het geval zijn?**  
Op genoemde vraag kan nog geen antwoord gegeven worden. De gemeente Nijmegen is hierin op termijn de betrokken partij.
- **Hoe is bij de parkeerplek bekend welke plek van welke woning is?**  
Op de website staat bij elk bouwnummer de relevante situatie-tekening. Hierop staan o.a. bij de parkeerplaatsen nummers. Deze nummers komen overeen met het nummer van de woning waaraan de betreffende parkeerplaats is gekoppeld.

## Vergunning

- **Wanneer wordt duidelijk of de vergunningsaanvraag rond is en kunnen wij deze inzien?**

Momenteel verwachten wij dat de vergunning eind november/begin december 2025 een onherroepelijke status krijgt. Het inzien van de aanvraag kan mogelijk via de gemeente Nijmegen.

## Zelfbewoningsplicht

- **Buiten de zelfbewoningsplicht om moet je als je binnen die 5 jaar je woning verkoopt je ook (deels) je overwaarde afstaan? Dit is wat ik eerder bedoelde met anti speculatiebeding**

Voor de woningen Lupine en Margriet geldt een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat de koper van de woning er zelf moet gaan wonen. Het geldt voor de duur van 5 jaar, ingaand vanaf de dag dat de woning wordt opgeleverd. Inzake aanvullende voorwaarden inzake verkoop van de woning is ons niets bekend.

## Oplevering

- **Hoe worden de wanden op de zolder van type Boterbloem afgeleverd?**  
De wanden worden behangklaar opgeleverd. Zie ook concept Technische omschrijving.
- **Hoe worden de muren opgeleverd?**  
De wanden worden behangklaar opgeleverd. Zie ook concept Technische omschrijving.
- **De oplevering is over 2 jaar. Betekent dit dat de bouw dus langer gaat duren dan een jaar? Of kan er bij goed winterweer eerder een oplevering plaats vinden?**  
De nu gecommuniceerde prognose is nadrukkelijk een verwachting. Of een en ander sneller/langzamer gaat, zal de tijd moeten uitwijzen.

## Ligging/Omgeving

- **Volgens mij is de Oosterhoutse plas niet officieel aangewezen als zwemwater. Is het wel toegestaan dat mensen er recreëren?**  
De Oosterhoutse plas staat bij de gemeente Nijmegen niet aangeduid als recreatieplas.
- **Ook niet voor direct aanwonenden toegankelijk? Aan de zuidzijde van de lente plas kunnen aanwonenden er ook gewoon in hoewel dat geen recreatiezone is.**  
De Oosterhoutse plas staat bij de gemeente Nijmegen niet aangeduid als recreatieplas.
- **In het verlengde van eerdere vraag over de waterwoningen; is bekend of deze aan de oever grenzend aan de Groene Erven komen (en van invloed zijn op het uitzicht)?**  
Op [Wonen in 't Blauw - Nieuwbouw aan de Oosterhoutse plas in Nijmegen](#) kan je meer lezen over het project dat bedoeld wordt.

- **Klopt het dat de weg langs het water autovrij is?**

Aan de zuidzijde van de Oosterhoutse plas mogen auto's niet komen.

- **Is het al bekend of er een definitief besluit is over het aantal drijvende woningen. Betreft dit er 30?**

Op [Wonen in 't Blauw - Nieuwbouw aan de Oosterhoutse plas in Nijmegen](#) kan je meer lezen over het project dat bedoeld wordt.

- **Worden er extra maatregelen tegen geluid van trein en snelweg genomen aangezien fase 2 dicht op het spoor/weg ligt?**

Ingeval regelgeving dat vereist zullen er geluidwerende maatregelen worden genomen. Het is goed om te weten dat in de gevels van de woningen in Groene Erven geen ventilatieroosters zullen zijn opgenomen. In de woningen is namelijk sprake van een zogenaamde balans-ventilatie.... Door middel van afzuigventielen in de keuken, toilet en badkamer wordt lucht afgezogen en door middel van zogenaamde inblaasventielen wordt frisse lucht in de woonkamer en de slaapkamers naar binnen geblazen. Deze frisse lucht wordt ook nog eens enigszins opgewarmd door de lucht die uit de woning wordt afgezogen (via de zogenaamde Warmte-Terug-Win Box (WTW-box).

- **Zo ja, welke extra maatregelen? Zowel eventueel extern (bv extra geluidsschermen langs spoor/weg) als intern (muren/ramen?)**

zie hiervoor. Aanvullend : langs het spoor/weg worden verder geen aanvullende maatregelen genomen.

#### Beplanting/tuin/groen

- **Op de afbeeldingen zie je al groen/beplanting bij de veranda. Klopt het dat dit al aanwezig zal zijn of is dit meer een sfeerbeeld en zal je zelf voor beplanting moeten zorgen.**

Het bedoelde groen is een impressie. Na oplevering kan je zelf een groene invulling geven.

- **Hoe/door wie worden de groenvoorzieningen tussen de woningen (grasvelden etc) onderhouden?**

Voor beheer en onderhoud is de gemeente aan de bal.

Verder bestaat er ambitie een soort van gemeenschapszin te creëren in Groene Erven, en dan specifiek per cluster (Erf). De gemeente ziet graag betrokkenheid van de omwonenden als het gaat om hulp bij een stukje beheer en onderhoud van het groen in het binnenterrein (het terrein binnen in het cluster, waar zich ook de parkeerplaatsen bevinden) We zullen in de komende tijd per Erf de klanten bijeen roepen en hier aandacht voor vragen. Het lijkt ons en de gemeente een goede methode de mensen in de buurt op deze manier samen te laten komen en samen te laten werken aan het mooi laten worden van de groene omgeving. Structureel zijn hier voor de klanten geen kosten aan verbonden. Misschien een keer een taart bakken, of een pan soep klaarmaken voor de harde werkers.

## Duurzaam

- **Wat verstaan jullie onder energieneutraal? En hoe staat dat in verhouding tot het warmtenet? Heb je dat nog nodig?**

We praten over energie-neutraal ingeval de zonne-panelen voldoende energie opwekken om de elektriciteit te leveren die nodig is de woning te ventileren en te verwarmen.

## Overige

- **Kan er een houtkachel tijdens de bouw aangelegd worden?**

Nee.

- **Ik hoor dat TALIS woningen ontwikkelt naast dit project. Zijn dat sociale huurwoningen?**

Ja.

- **Hoe komt de afval plek eruit te zien? gaat deze deels afgeschermd worden?**

Ja, door plaatsing van groene erfscheidingen worden de rolcontainers zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken.

- **Zit er verschil tussen fase 1 en fase 2 qua bouw of is het enige verschil om de verkoop te verdelen?**

De variatie aan woningtypen wordt in zowel fase 1 als fase 2 aangeboden. Als eerste zal gestart worden met de bouw van de woningen in fase 1 en aansluitend de woningen in fase 2. Op een later moment wordt duidelijk waar fase 1 respectievelijk fase 2 starten en eindigen ( de zogenaamde bouwrouting)

- **Zal er sprake zijn van Verenigingen van Eigenaren voor de woonblokken?**

Nee.

- **Is bekend of er specifieke voorzieningen komen voor kinderen in de Groene Erven (speeltuinen o.i.d. ?)**

Op de situatietekening welke bij elk bouwnummer getoond wordt, staat aan zuidkant van het archeologisch veld een rode kronkelende lijn. De gemeente Nijmegen gaat hier een aantal spel-elementen plaatsen die voor kinderen een spel-aanleiding vormen.