

Roggeslootweg 275
1795JX De Cocksdorp

€ 389.000,- k.k.
Bungalow

Interesse in deze woning?

Bel 0222 - 313 555
of ga naar www.detexelsemakelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's













De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

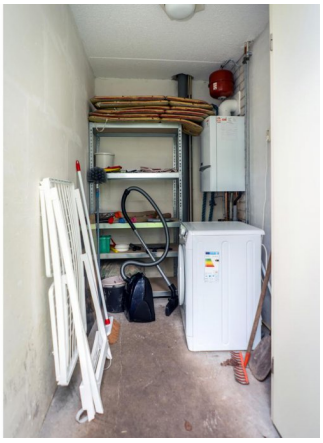
Foto's















De Texelse Makelaars.nl

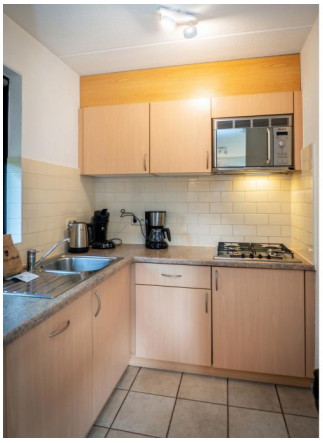
De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

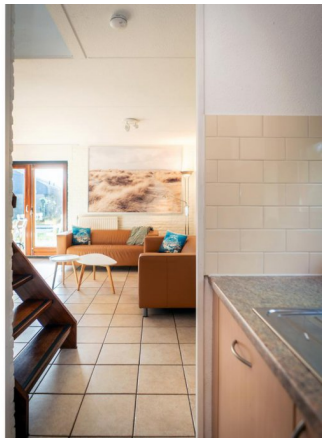
Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's



















De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's















De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Omschrijving

De Texelse Makelaars bieden aan: een verzorgde 6-persoons vakantiewoning op vakantiepark De Krim in de Noordkop van Waddeneiland Texel. U kunt hier recreëren, beleggen of een combinatie van beide. Let op: u koopt hier een vakantiewoning op eigen grond (397 m2).

Indeling: Kijkt u voor de indeling van deze recreatiewoning ook op de plattegronden welke opgenomen zijn in de digitale verkoopbrochure.

De entree is in de hal alwaar toegang is tot de woonkamer, de badkamer en de slaapkamer op de begane grond. De slaapkamer heeft (ook) een eigen buitendeur. De badkamer beschikt over een douche, een toilet en een wastafelmeubel. De woonkamer heeft tuindeuren naar de patio en tuindeuren naar de voortuin. De open keuken is voorzien van een ingebouwde koelkast (met vriesvak), een ingebouwde vaatwasser en magnetron. Ook is er een kookplaat waarboven een afzuigkap.

De eerste verdieping is bereikbaar middels de open trapopgang in de woonkamer. Op deze eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers. Ook is er vanaf de overloop een tweede badkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een douche, een toilet en een kleine wastafel. Daglichttoetreding is hier middels een dakvenster. Beide in de bungalow aanwezige badkamers beschikken over mechanische afzuiging.

De inpandige berging is buitenom bereikbaar (via de begane grond slaapkamer is een inpandige doorgang realiseerbaar). In de berging is een wasmachine aanwezig. Ook is hier de opstelplaats voor de centrale verwarmingsketel, alsmede de meterkast. Nu niet aanwezig maar wel binnen het bestemmingsplan mogelijk: een separate tuinberging tot 6 m2.

Tuin: de bungalow beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. Alsmede over een - onder andere met tuinmuren afgesloten - patio. De patio is voornamelijk op de ochtendzon gesitueerd. De tuin aan de voorzijde op de ochtend-/middagzon. Aan de voorzijde is er een parkeerplaats op eigen terrein gesitueerd. Verder is het perceel voornamelijk voorzien van gazon en omringd door groensingels.

Verhuur/exploitatie: de huidige eigenaar heeft in het verleden interessante verhuurresultaten gerealiseerd. Een deel van de acquisitie wordt thans in eigen beheer uitgevoerd. Dit is op het park toegestaan. Wilt u liever de verhuur geheel uitbesteden aan De Krim? Ook dat is mogelijk. Kijkt u voor een overzicht van de kosten en opbrengsten in het exploitatieoverzicht in de bijlage van de verkoopbrochure.

Inventaris: zoals u op de beelden kunt zien is de vakantiewoning voorzien van een complete gebruiksinventaris. Deze is bij de koop inbegrepen. Door de verkoper worden enige persoonlijke zaken (wanddecoraties) meegenomen.

Vereniging van eigenaren: als u eigenaar bent van een van de bungalows op het park wordt u

automatisch lid van de vereniging van eigenaren. Op de website van De Krim (/de-krim-texel/eigenaren) vindt u meer informatie over het reilen en zeilen van het park alsmede de diverse (verhuur)mogelijkheden en kosten.

Park: De Krim is gelegen in de Noord kop van Waddeneiland Texel en is volop in beweging. Enige tijd geleden is er een nieuw zwembad gerealiseerd (de zwembadovereenkomst is bij de koop inbegrepen). Alsmede een evenementenhal. Ook biedt het park voorzieningen als een supermarkt, horeca en speelvoorzieningen voor de kinderen. Naast het park is golfbaan De Texelse gelegen. Deze baan is inmiddels uitgebreid naar 18 holes. Met andere woorden: ontspanning voor jong en oud.

BTW: Deze vakantiewoning wordt u vrij van BTW aangeboden. Over de inventaris is wel BTW van toepassing. Laat u hierover door de makelaar informeren.

Fiscaal: Overweegt u de aanschaf van een vakantiewoning? Dan adviseren wij u om voor de fiscale gevolgen informatie in te winnen bij uw/een accountant.

Oplevering: de oplevering geschiedt in overleg. U dient de gemaakte huurafspraken over te nemen. Nadat u onvoorwaardelijk eigenaar bent geworden kunt u zelf beslissen of hier mee doorgaat of niet.

Interesse: is uw interesse gewekt? Schroom dan niet om contact op te nemen met ons kantoor. Wij praten u graag bij over de (on)mogelijkheden.

Kenmerken

Prijs	€ 389.000,- k.k.
Plaats	De Cocksdorp
Postcode	1795JX
Wijk	Het Nieuwe Land
Type	Bungalow
Bouw	bestaand
Tuin	Ja
Kamers	4
Oppervlakte	67m²
Perceel	397m²
Inhoud	275m³
Bouwjaar	1987

De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Locatie



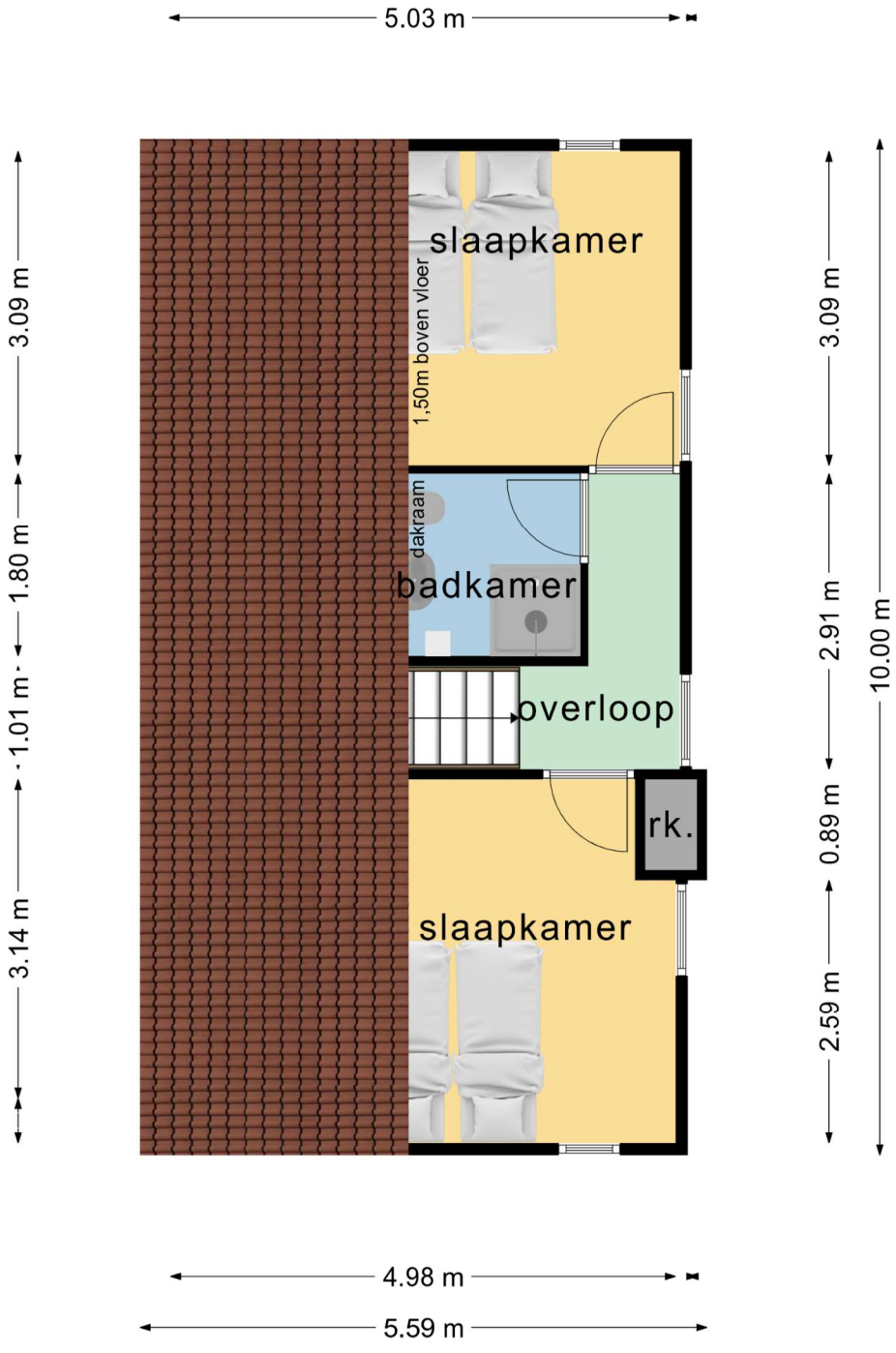
De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl


Begane grond
5.63 m
1.49 m
5.51 m
2.80 m
1.91 m
4.49 m
Berging
opstelplaats
cv. en wa.
slaapkamer
spoelen
koken /
koelen /
magn.
Keuken
vaatwas
mach.
scherm
badkamer
badmeubel
hal
entree
trap naar
verdieping
haard met
rookkanaal
rk.
woonkamer
De woning is vergeleken met andere woningen.
Derhalve zijn alle maatvoeringen indicatief en
kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.
terrasdeuren
terrasdeuren
terras
border
schutting
tuinmuur
poort
terras
4.87 m
5.51 m
10.98 m
2.80 m
1.91 m
0.89 m
1.05 m
2.35 m
10.00 m

Verdieping


5.03 m
3.09 m
1.80 m
1.01 m
3.14 m
slaapkamer
1,50m boven vloer
dakraam
badkamer
overloop
rk.
slaapkamer
3.09 m
2.91 m
0.89 m
2.59 m
10.00 m
4.98 m
5.59 m

Kosten en opbrengsten: Roggeslootweg 275

			Jaar:	Toelichting:
Verhuuropbrengst:	€	25.700	2021	
	€	28.000	2022	
	€	34.000	2023	Stand per medio september Een groot deel van de acquisitie wordt in eigen beheer gedaan.

			Jaar:	Toelichting:
Parkkosten en Vereniging van eigenaren			2023	Zie (Toelichting) overzicht jaarlijkse kosten elders in deze verkoopbrochure.
Gas/Water/Elektra			2023	Zie (Toelichting) overzicht jaarlijkse kosten elders in deze verkoopbrochure.
Provisie verhuurbureau			2023	Zie Tarieven De Krim elders in deze verkoopbrochure.
Verzekeringen	€	400	2022	Circa.
Internet + TV			-	In parkkosten.
Onroerende zaakbelasting	€	131	2023	0,0323% van de WOZ-waarde Peildatum WOZ-waarde 01-01-2022 406.000 euro
Rioolheffing	€	285	2023	
Afvalstoffenheffing	€		-	In parkkosten.
Waterschapsbelasting	€	136	2023	*Watersysteemheffing gebouwd eigenaren 0,03338% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom*
Forensenbelasting	€			Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen verkoopbrochure.

**Aan bovenstaande gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.*

**Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's.*

De Texelse Makelaars.nl
De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel
Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

OVERZICHT JAARLIJKSE KOSTEN 2023

1. Bijdrage Vereniging van Eigenaren*

- Exploitatie kosten € 2.367,-
- Individuele kosten € 1.758,-

Deze bijdrage wordt u in voorschot 3x per jaar in rekening gebracht door DBB Polderrman & De Boer (tel. 0222-312988), de financiële administrateur van de CVE Villapark Residentie Texel. Na afloop van het kalenderjaar worden de exploitatiekosten en individuele kosten afgerekend.

2. Waterschapslasten

Deze kosten worden doorberekend door het Hoogheemraadschap (tel. 0299-663000) en zijn afhankelijk van de WOZ waarde.

3. Gemeentelijke lasten

Woonforensenbelasting: deze belasting wordt geheven van de natuurlijke personen, die niet in de gemeente Texel woonachtig zijn, maar er wel op meer dan negentig dagen van het belastingjaar voor zich of hun gezin een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Voor woningen is de grondslag de waarde, welke op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken is vastgesteld en voor caravans geldt als grondslag de oppervlakte.

Recreatiewoning of 2e woning: 0,2867% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 557,- en een maximum van € 1.734,-

Verkoop van de woning in de loop van het jaar leidt niet tot vermindering van de aanslag, tenzij u niet meer dan 90 dagen beschikking heeft gehad over de woning.

De rioolheffing is voor 2023: € 265,97

4. Toeristenbelasting

Indien t.b.v. de bungalow een verhuurovereenkomst bestaat met De Krim met een duur langer dan 90 dagen, dan is forensenbelasting niet van toepassing. Voor uw eigen overnachtingen betaalt u dan toeristenbelasting. Het tarief bedraagt € 2,30 per persoon per overnachting.

5. Overige kosten

1. Technisch onderhoud: voor alle werkzaamheden kan onze afdeling Eigenaren aanbiedingen verzorgen, alsmede voor alles betreffende huishoudelijk onderhoud.
2. Verzekeringen: individueel per bungalow.
3. Basisvergoeding Serviceovereenkomst € 223,00
4. Schoorsteenvegen € 27,00
5. Cv-ketel onderhoud € 55,90

6. Verplichte abonnementen bij verhuur door de Krim

- Inventaris en Vervangingsfonds € 193,80
- Bedlinnen en moltonfonds € 167,80
- Lidmaatschap TOP/ VVV € 53,38
- Website service € 40,30

Alle hier genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, excl. BTW.
*zie toelichting overzicht jaarlijkse kosten

DE KRIM | TEXEL
vakantiepark

*TOELICHTING OVERZICHT JAARLIJKSE KOSTEN

1. Bijdrage Vereniging van Eigenaren

- Exploitatie kosten
  Onder exploitatie kosten valt het volgende:

  - Groen onderhoud (algemene gronden)
  - Onderhoud installaties en wegen
  - Huisvuilafvoer
  - Administratie-, advies- en accountantskosten
  - Bestuurs- en vergaderkosten
  - Draadloos internet en kabeltelevisie
  - Diverse kosten
  - Rente

- Individuele kosten
  Onder individuele kosten valt het volgende:

  - Gas
  - Water (incl. waterschapsbelasting)
  - Elektra

6. Verplichte abonnementen bij verhuur door De Krim

Deze kosten worden bij de eerste afrekening verhuur (eind mei) verrekend voor het lopende jaar. Bij verkoop van een bungalow wordt t/m 31-05 naar rato gefactureerd aan de oude eigenaar (xx / 12 deel, afgerond naar beneden). Bij verkoop van een bungalow ná 31-05 wordt er géén correctie meer gemaakt, alles is reeds gefactureerd.

- Vervangingsfonds
  De service die hoort bij vervangingsfonds bestaat uit controle, aanvulling en vervanging bij slijtage van de artikelen die in het fonds zitten. De instapprijs (€ 665,32 exclusief BTW) dient u te betalen als u deelneemt in het vervangingsfonds. Dan wordt het complete pakket nieuw geleverd in uw bungalow.

  Tevens worden uit het vervangingsfonds alle gloeilampen en batterijen betaald. Echter **niet** in het fonds zitten halogeen-, spaar- en TL-lampen en blokbatterijen. Ook Siemens stofzuigerzakken en afzuigkapfilters worden vanuit het vervangingsfonds vervangen c.q. verstrekt. Wij gebruiken Siemens stofzuigers van het type VS6 A. Andere stofzuigertypes staan voor uw risico in uw bungalow.

- Bedlinnenfonds
  De service die hoort bij het bedlinnenfonds bestaat uit controle, regelmatige bewassing en vervanging bij slijtage van de artikelen die in het abonnement zitten.

  De instapprijs (€ 345,- exclusief BTW) dient u te betalen als u deelneemt in het moltonfonds. Dan wordt dit complete pakket nieuw geleverd in uw bungalow.

  In het bedlinnenfonds zitten de volgende artikelen:
  - Dekbedden
  - Hoofdkussens
  - Moltons
  - Slopen

DE KRIM | TEXEL
vakantiepark

- Lidmaatschap TOP/ VVV
  Texelse Ondernemersplatform (TOP) heeft ten doel de behartiging van de belangen van de leden, onder meer door middel van financiële- en bestuursdeelname in de 'Stichting VVV Texel Promotie'.
  Daarnaast het stimuleren van een duurzame ontwikkeling van het toerisme op Texel en het ontwikkelen van activiteiten ter bevordering daarvan.

- Internetbijdrage
  De service die hoort bij de internetbijdrage bestaat uit het maken en actualiseren van foto's van uw bungalow en het plaatsen van deze foto's op onze website. Zodoende kan uw bungalow door middel van de foto's bekeken worden.

TARIEVEN

Geldend vanaf 1-1-2023

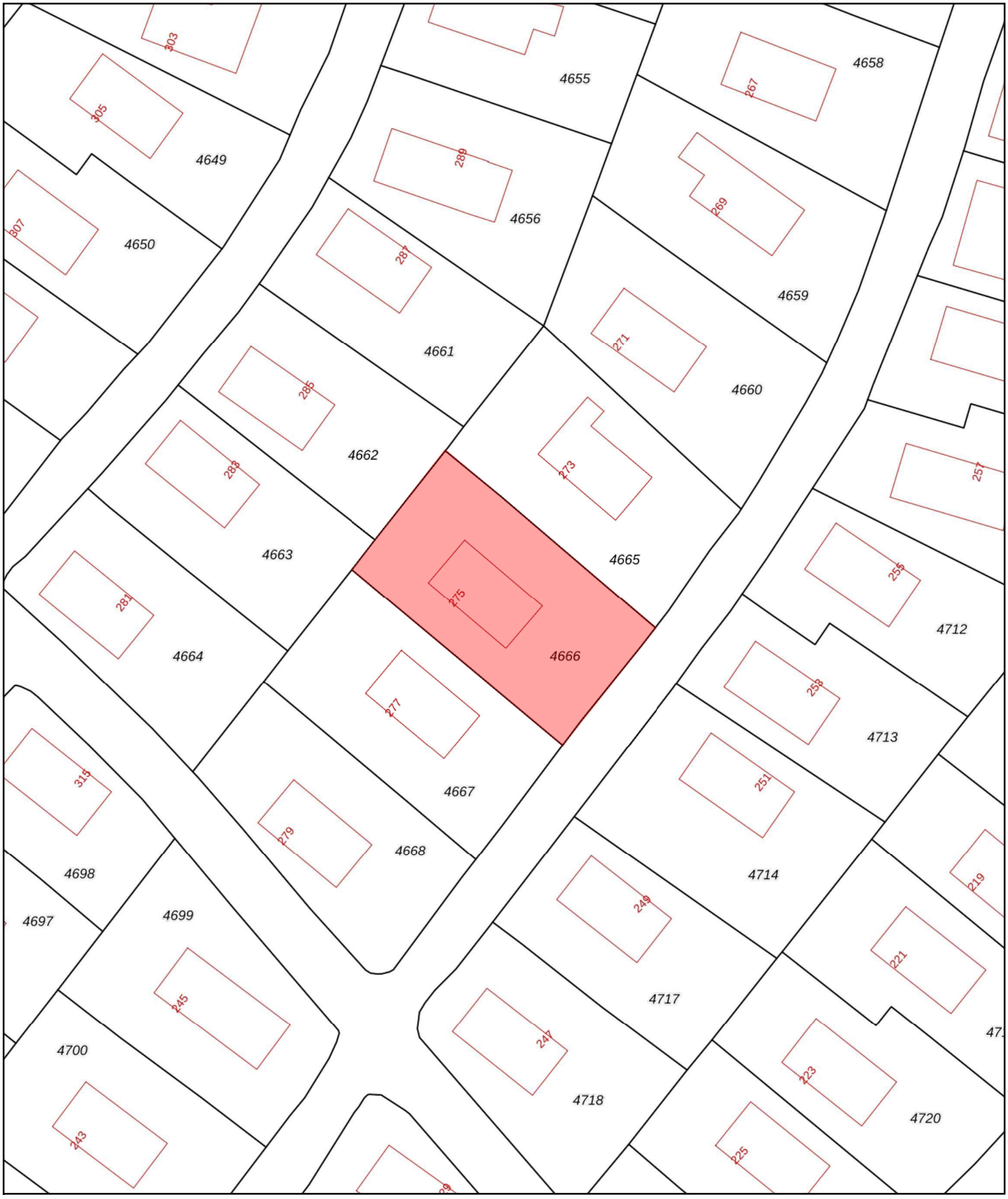
De Krim kan de in deze bijlage opgenomen tarieven aanpassen.

Omschrijving	Tariefstelling
Basisvergoeding Serviceovereenkomst per jaar **	€ 223,00
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Gebruik	0%
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Verhuur waarbij de financiële afhandeling via Opdrachtgever plaatsheeft. Opdrachtgever neemt **niet** deel aan Reviewprogramma van De Krim voor de Eigen Verhuur boekingen*	5%
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Verhuur waarbij de financiële afhandeling via De Krim plaatsheeft *(Serviceovereenkomst VIP)*. Opdrachtgever neemt **wel** deel aan Reviewprogramma van De Krim voor de Eigen Verhuur boekingen*	10% .
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Verhuur door Krim **zonder** inzet Derden *	20%
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Verhuur door Krim **met** inzet Derden*	26%
Zwembadvergoeding (provisie voor toegangsregeling zwembad gasten)*/* **	3%
Jaarlijkse bijdrage Klein Inventaris- en Vervangingsfonds **/****	€ 193,80
Jaarlijkse bijdrage Bedlinnen – en Moltonfonds **/****	€ 167,80
Promotiebijdrage VVV en collectieve lidmaatschap TOP **	€ 53,38
Websiteservice (voorheen internetbijdrage) **	€ 40,30
Schoorsteenvegen **	*€ 27,00*
Onderhoud CV ketel & tussentijdse controle installatie **	*€ 55,90*
Lakenpakket **	€ 9,95 pp
Eindschoonmaak **/****	€ 77,60

** de provisie wordt berekend over de Nettohuurprijs*
*** tarieven zijn vermeld in euro's en exclusief BTW (muv lakenpakket en eindschoonmaak)*
****alleen mogelijk in combinatie met een Zwembadovereenkomst*
*****obv bungalow voor 4 tot 6 personen. Voor afwijkende typen gelden andere tarieven.*

NB: De kosten voor de verplichte abonnementen worden bij de eerste afrekening verhuur (eind mei) verrekend voor het lopende jaar. Bij verkoop van een bungalow wordt t/m 31-05 naar rato gefactureerd aan de oude eigenaar (xx / 12 deel, afgerond naar beneden). Bij verkoop van een bungalow ná 31-05 wordt er géén correctie meer gemaakt, alles is reeds gefactureerd.

PARAAF: . .



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	A
Perceel	4666

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Centrum

1 Receptie/ Souvenirwinkel
Rezeption/ Souvenirladen

2 Supermarkt
Supermarkt

3 Familierestaurant De Waddenhoeve
Familienrestaurant De Waddenhoeve

4 Snackrestaurant De Cocksboot
Snackrestaurant De Cocksboot

5 Zwembad/ Fitness
Schwimmbad/ Fitness

6 Speelschip/ zand-water speelplaats
Spielschiff/ Sand-Wasser Spielplatz

7 't Paviljoen
't Paviljoen

8 Kinderspeelparadijs
Kinderspielparadies

9 Bowlingbaan
Bowlingbahn

10 Restaurant Noordwest 12
Restaurant Noordwest 12

11 Jutterscafé Paal 0
Jutterscafé Paal 0

12 Vergaderzalen
Konferenzsäle

13 Theater De Kiekendief
Theater De Kiekendief

14 Buitenspeelterrein
Freiluft-Spielplatz

15 Pannaveld
Panna-Sportplatz

16 Kidsclub
Kidsclub

17 Gamehal
Spielhalle

18 Lasergame/ Indoor Midgetgolf
Lasergame/ Indoor Minigolf

19 Hondenwasstraat
Hundenwaschplatz

20 Fietsverhuur
Fahrradverleih

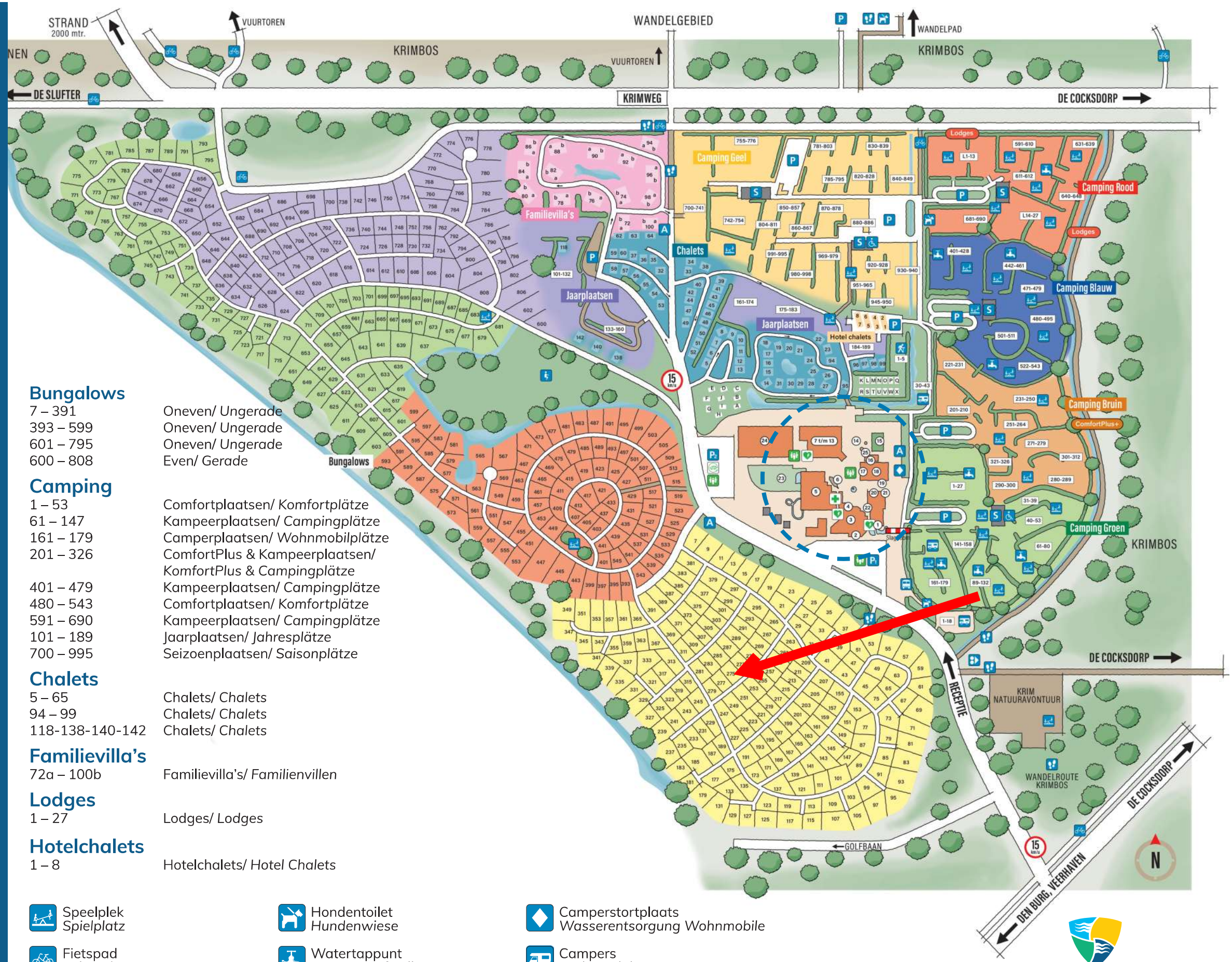
21 Wasserette
Waschsalon

22 Kapsalon By Amber
Frisör By Amber

23 Klimpark Klimmen Enzo
Kletterpark Klimmen Enzo

24 Evenementenhal Texel
Veranstaltungshalle Texel

24 Tienerruimte
Teenager-Raum



Bungalows

7 – 391	Oneven/ *Ungerade*
393 – 599	Oneven/ *Ungerade*
601 – 795	Oneven/ *Ungerade*
600 – 808	Even/ *Gerade*

Camping

1 – 53	Comfortplaatsen/ *Komfortplätze*
61 – 147	Kampeerplaatsen/ *Campingplätze*
161 – 179	Camperplaatsen/ *Wohnmobilplätze*
201 – 326	ComfortPlus & Kampeerplaatsen/ *KomfortPlus & Campingplätze*
401 – 479	Kampeerplaatsen/ *Campingplätze*
480 – 543	Comfortplaatsen/ *Komfortplätze*
591 – 690	Kampeerplaatsen/ *Campingplätze*
101 – 189	Jaarplaatsen/ *Jahresplätze*
700 – 995	Seizoenplaatsen/ *Saisonplätze*

Chalets

5 – 65	Chalets/ *Chalets*
94 – 99	Chalets/ *Chalets*
118-138-140-142	Chalets/ *Chalets*

Familievilla's

72a – 100b	Familievilla's/ *Familienvillen*

Lodges

1 – 27	Lodges/ *Lodges*

Hotelchalets

1 – 8	Hotelchalets/ *Hotel Chalets*

- Speelplek *Spielplatz*
- Fietspad *Fahrradweg*
- Wandelpad *Wanderweg*
- Afvalverzamelplaats *Abfallsammelplatz*
- Bushalte Texelhopper *Bushaltestelle Texelhopper*
- EHBO *Erste Hilfe*
- Hondentoilet *Hundenwiese*
- Watertappunt *Wasserzapfstelle*
- Sanitair *Sanitär*
- Sanitair mindervaliden *Sanitär Behinderten*
- Trekkershutten *Wanderhütte*
- AED *AED*
- Camperstortplaats *Wasserentsorgung Wohnmobile*
- Campers *Wohnmobile*
- Parkeerplaats *Parkplatz*
- Autolaadpaal *Autoladestation*
- Verzamelplaats *Sammelplatz*

De Krim Texel

Vakantiepark De Krim
Roggeslootweg 6
1795 JV De Cocksdorp
T +31 (0)222 390 112
E info@krim.nl
W www.krim.nl

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
596700210	23-03-2024	28-11-2033	Definitief

Deze woning heeft energielabel C

GROEN ENERGIELABEL
WWW.GROENENERGIELABEL.NL

G F E D **C** B A ++++

Isolatie

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

Installaties

		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	**ja**
8	Warm water	Combiketel	nee	**ja**
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	**ja**
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee	**ja**
11	Koeling	Niet aanwezig	**nee**	n.t.b.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	**ja**

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

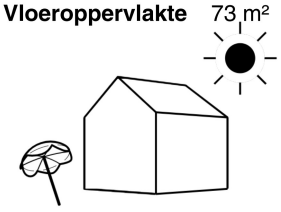
Over deze woning

Adres
Roggeslootweg 275
1795JX De Cocksdorp
BAG-ID: 0448010000006175

Detailaanduiding

Woningtype
Vakantiewoning

Bouwjaar	1988
Compactheid	2,74
Vloeroppervlakte	73 m²



Opnamedetails

Naam
R. Groefsema

Examennummer
55151228

Certificaathouder
1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012382

KvK-nummer
89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

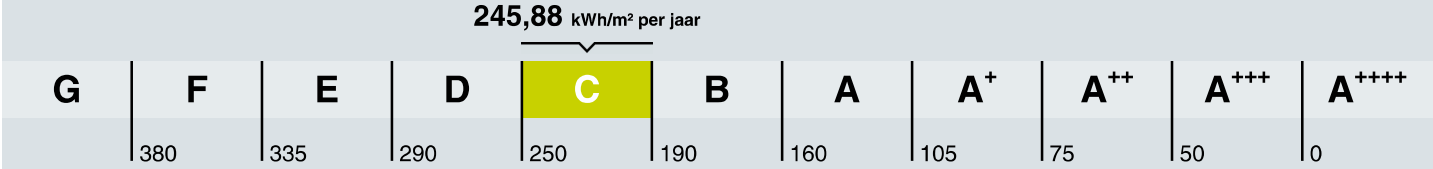
Soort opname
Basisopname

GROEN ENERGIELABEL
WWW.GROENENERGIELABEL.NL

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{++++} het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 245,88 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 46,37 kg CO_2/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



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

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja **nee**

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 155,29 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 113 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0.0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil december 2022

Er is in de tarieven geen rekening gehouden met het prijsplafond.

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

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€280	€275	€275	€255	€245	€220	€200	€185	€175	€165	€160
Gemiddeld	€400	€400	€385	€365	€345	€330	€315	€300	€290	€275	€270
Hoog	€590	€575	€555	€530	€490	€475	€465	€450	€440	€430	€420

Kenmerken en maatregelen

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

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

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

Isolatie

1 Gevels

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

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

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

Noordoost

Opp.	0–6	R_c
24,3 m²		2
11,0 m²		2

Zuidoost

Opp.	0–6	R_c
8,0 m²		2
5,9 m²		2

Zuidwest

Opp.	0–6	R_c
20,6 m²		2

Noordwest

Opp.	0–6	R_c
8,8 m²		2
5,9 m²		2

3 Daken

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

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m²K/W).

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

Zuidwest

Opp.	0	8	R_c
58,1 m²			**2**

4 Vloeren

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

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

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

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m²K/W).

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

Vloeren

Opp.	0	3,5	R_c
46,0 m²			**1,3**

5 Ramen

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

Door goed isolerend glas, zoals HR^{++}-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

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

Noordoost

Opp.	0 – 7	U_w
6,9 m²		2,9
3,3 m²		2,9
1,0 m²		2

Zuidoost

Opp.	0 – 7	U_w
2,1 m²		2,9
0,6 m²		2,9

Zuidwest

Opp.	0 – 7	U_w
1,9 m²		2,9
0,7 m²		2,9

Noordwest

Opp.	0 – 7	U_w
1,0 m²		2,9
0,6 m²		2,9

6 Buitendeuren

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

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

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

Noordoost			Zuidoost			Noordwest		
Opp.	0 – 4	U_d	Opp.	0 – 4	U_d	Opp.	0 – 4	U_d
3,7 m²		**3,4**	**1,6 m²**		**3,4**	**2,0 m²**		**3,4**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

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

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

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

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

Installaties

7 Verwarming

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

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	73.1 m²

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

HR107-ketel
Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

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

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

Biomassaketel
Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 **Verwarming** (vervolg)

Warmtenet

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

8 Warm water

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

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater

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

Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

10 Ventilatie

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

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Nee	ja	73.1 m²

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

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging
Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO_2-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.
Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: ventilatie-unit met gelijkstroomventilator(en)
Sinds een aantal jaren zijn er energiezuinige gelijkstroomventilatoren op de markt. Deze zijn veel energiezuiniger dan de oude wisselstroomventilatoren. Bovendien heeft een ventilatie-unit niet het eeuwige leven. Na verloop van tijd raakt de unit vervuild en gaat meer geluid maken. Het loont dus om de ventilatie-unit te vervangen en dan over te stappen naar een unit met gelijkstroomventilator(en).

11 Koeling

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

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

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

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

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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



Artikel 37 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, stacaravans, caravans, blokhutten, tenten, zomerhuizen en familiehuizen;

b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;

c. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;

met daaraan ondergeschikt:

d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;

e. dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;

f. kleinschalige duurzame energieopwekking;

g. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;

h. huisvesting van seizoenspersoneel;

i. manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';

j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

k. tuinen, erven en terreinen;

l. water(berging);

m. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

n. beplanting en bebossing;

o. gebouwen en overige bouwwerken.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 10 m

c. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming Wonen;

d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;

e. de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

37.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;

c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

37.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

a. de blokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een blokhut mag maximaal 35 m² bedragen;

c. de maatvoering van een blokhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m
Bouwhoogte	max. 4 m

37.2.4 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

a. de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m² bedragen;

c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m² bedragen;

b. de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

37.2.6 Familiehuizen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

a. de familiehuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een familiehuis mag maximaal 400 m² bedragen;

c. de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen gelden de volgende regels:

a. per zomerhuis/stacaravan/familiehuis zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m² bedragen;

c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen.

37.2.8 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van dienstverlening, beheer of onderhoud (centrale voorzieningen) mag niet meer bedragen dan 3 % van het bestemmingsvlak;

b. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

c. aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende boomsingel geplant en instand gehouden worden, met een minimale breedte van 7 meter.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe bedrijfswoning(en)

a. het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 sub d in die zin dat een tweede bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken wordt gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 4 hectare;

2. de noodzaak voor de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;

3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;

4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

b. het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 sub d en toestaan dat er meer dan twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 14 hectare voor de bouw van een derde bedrijfswoning en voor elke extra bedrijfswoning ten minste 10 hectare meer;

2. de noodzaak van de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;

3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;

4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Zwembad

c. het bepaalde in lid artikel 37 lid 2.1 sub e en toestaan dat de maatvoering van een gebouw of overkapping wordt overschreden voor de bouw van een zwembad ten behoeve van de recreatieve bestemming;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

2. de maatvoering van het gebouw of de overkapping voldoet aan onderstaand bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m.
Dakhelling	min. 0° max. 60°
Bouwhoogte	max. 15 m.

37.4 Specifieke gebruiksregels

37.4.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

a.het aantal recreatieve slaapplaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" aangeduide aantal;

b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, blokhutten	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, caravan, tent of blokhut
stacaravans	4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan
zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 300-400 m2

c. tenminste 40 % van het bestemmingsvlak moet ingericht worden ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitloopmogelijkheden en verkeersvoorzieningen;

d. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak;

e. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

campers, caravans, tenten, blokhutten	max. 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare
stacaravans	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

Indien de bestaande invulling van slaapplaatsen met betrekking tot de verblijfseenheden wijzigt, dient men hiervan een schriftelijke melding te maken bij de gemeente;

f. het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van artikel 37 lid 2.8 is voldaan.

37.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen van deze regels.

37.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning(en);

b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;

c. het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie;

d. het verwijderen van terrein afschermende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

37.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of aanplanten van bomen, heesters en struiken;

b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden.

37.5.2 Uitzonderingen

Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in artikel 37 lid 5.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud of het normale gebruik;

b. het verwijderen en aanplanten van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m², uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermende singel;

c. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

37.6 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

a. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaapplaatsen;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. voor het bepalen van het aantal in gebruik zijnde recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, caravan of tent

stacaravans	4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan
blokhutten	3 recreatieve slaapplaatsen per blokhut
zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 300-400 m2

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en met een maximum van 100 voor overige, zoals kampeermiddelen en blokhutten; en/of het bestemmingsvlak met maximaal 25 % wordt vergroot met een maximum van 2 hectare;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaapplaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;

2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan;

3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;

4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;

5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 150 slaapplaatsen;

6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;

7. na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen:

camper/tent/caravan/blokhut	max. 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;

9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;

10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;

11. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Gemeentelijke belastingen

BELASTINGTARIEVEN 2023

(bron: gemeente Texel; zie voor meer info https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/)

Forensenbelasting:

Heeft u meer dan 90 dagen per jaar een eigen vakantiewoning of (sta)caravan op Texel voor uzelf beschikbaar? En is uw hoofdverblijf (de woonplaats waar u staat ingeschreven) buiten Texel? Dan betaalt u forensenbelasting. Verhuurt u daarnaast uw vakantiewoning of (sta)caravan aan anderen? Dan moet u ook toeristenbelasting afdragen.

Heeft u een vakantiewoning of tweede woning, dan betaalt u 0,2867% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning) per jaar. U betaalt minimaal € 557,00 en maximaal € 1.734,00.
Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 500,00 per jaar.
Wordt uw woning of stacaravan in de loop van het jaar verkocht, dan blijven de kosten hetzelfde. Alleen als de woning of stacaravan minder dan 90 dagen in het jaar voor u beschikbaar was, betaalt u geen forensenbelasting.

Toeristenbelasting:

U betaalt € 2,30 per persoon per nacht.
Zie voor meer info: https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/belastingen/toeristenbelasting

Onroerendezaakbelasting (OZB):

De OZB (onroerendezaakbelasting) die u moet betalen is een bepaald percentage van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is de waarde van uw woning of pand. U betaalt in 2023:

als eigenaar van een woning: 0,0323% van de WOZ-waarde
als eigenaar van een niet-woning: 0,0689% van de WOZ-waarde
als gebruiker van een niet-woning: 0,0542% van de WOZ-waarde

De eigenaar op 1 januari van het jaar waarover u belasting betaalt moet de OZB betalen. Dit betekent dat als u op 2 januari de woning verkoopt, u toch de belasting voor het hele jaar moet betalen. Bij de verkoop verrekent de notaris dit met de koper.

Afvalstoffenheffing:

u woont alleen (eenpersoonshuishouden)	€ 211,49
u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden)	€ 340,78
u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)	€ 265,97
u wilt een extra grijze container	€ 265,97

Kosten rioolheffing:

Per aansluiting op het riool:	€ 284,66

Dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven.

Gemeentelijke belastingen

Precariobelasting:

U betaalt belasting voor voorwerpen die u op, boven of onder gemeentegrond plaatst. Bijvoorbeeld een terras, uitstalling, stoepbord, uithangbord, luifel of opslagtank. Dit heet precariobelasting.

Wat staat er op, boven of onder gemeentegrond?	Wat betaalt u?
1. Terras	€ 7,95 per m² per maand
2. Uitstalling van goederen	€ 7,95 per m² per maand
3. Benzinepompinstallatie	€ 45,06 per m² per jaar
4. Luifel	€ 24,75 per m² per jaar
5. Opslagtank	€ 24,75 per m² per jaar
6. Zonwering	€ 15,84 per m² per jaar
7. Reclamebord (vast)	€ 11,26 per stuk per jaar
8. Reclamebord (los)	€ 4,43 per stuk per maand
9. Vlag	€ 1,13 per stuk per maand
10. Spandoek	€ 73,68 per stuk per dag
11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel	€ 3,90 per stuk per maand
Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11	€ 2,20 per m² per maand

Waterschapslasten

WATERSCHAPSLASTEN 2023 (bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier / https://www.hhnk.nl/tarieven/)
Het hoogheemraadschap heft waterschapsbelasting. Hoeveel belasting u moet betalen, verschilt per huishouden. Dit hangt af van uw persoonlijke situatie. Bijvoorbeeld of u huurder bent of huiseigenaar.

Zuiveringsheffing:

"Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. Als u met meerdere personen op een adres woont, betaalt u het tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve). Woont u alleen? Dan geldt voor u het tarief van een eenpersoonshuishouden (1 ve). "

Verontreinigingsheffing:

"Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten berekenen we op dezelfde manier als de zuiveringsheffing."

Watersysteemheffing:

"Van de watersysteemheffing betalen we de kosten van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder."

Heffing	Tarief
Zuiveringsheffing / verontreinigingsheffing woonruimte en bedrijfsruimte	€ 62,12 per vervuilingseenheid (ve) € 62,12 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 186,36 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 112,85 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren	0,03338% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	0,00835% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 120,89 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 30,22 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 5,62 per hectare

Even voorstellen:



Koen van der Slikke

NVM-Makelaar en Register Taxateur

De vakgebieden waar Koen zich graag mee bezighoudt zijn Wonen, Bedrijfs Onroerend Goed, Recreatief en Financieringstaxaties.

Zijn kracht zit 'm in het geven van advies bij ingewikkelde vraagstukken.

In vaktaal heet dat 'moeilijke dossiers'. Koen verschaft dan graag helderheid, in klare taal. Geen nonsens, iedere dag een nieuwe uitdaging en vooral ook altijd jezelf blijven ontwikkelen.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V655105677

Kamer wonen/mkb nummer RMT07.105.305

Kamer bedrijfsmatig vastgoed nummer BV02.131.280

Ingeschreven bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed én Wonen onder registratienummer RT265635732

Mobiel 06-23 41 99 79
Telefoon 0222-313 555
E-mail koen@detexelsemakelaars.nl

Hans van Es

NVM-Makelaar

Bij De Texelse Makelaars houdt Hans zich voornamelijk bezig met de begeleiding van aan- en verkopen van woningen en vakantiewoningen. Hij vindt het iedere keer weer een uitdaging om bij de verkoop voor het optimale resultaat te gaan. Ook bij de begeleiding van de aankoop van een woning of vakantiewoning als aankoopmakelaar doet hij zijn best om het meest gunstige resultaat voor zijn opdrachtgever te behalen. Hij is makelaar in hart en nieren en zijn inzet is zonder uitzondering het beste resultaat. Vanaf het eerste persoonlijke gesprek aan de keukentafel tot aan het handtekeningen zetten aan de notaristafel denkt Hans met de opdrachtgever mee. Een succesvolle transactie begint immers met de juiste prijs en voorwaarden, maar zeker ook met persoonlijk advies en samenwerking in alle openheid.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V131336288

Kamer wonen nummer RMT07.141.4513

Mobiel 06-51 61 31 19
Telefoon 0222-313 555
E-mail hans@detexelsemakelaars.nl

De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Uw interesse
Namens de verkoper(s) van deze woning, danken wij u hartelijk voor uw getoonde interesse. Indien al uw vragen nog niet beantwoord zijn, zijn wij graag bereid tot extra uitleg of het verstrekken van aanvullende informatie. Ons kantoor is geopend van maandag tot vrijdag van 9.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.00 uur. Tevens kunt u ons per email bereiken via info@detexelsemakelaars.nl

Juistheidinformatie
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woningweer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door De Texelse Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheids-verzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

Bezichtigingen
Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats via uw eigen makelaar of, indien u niet van de diensten van een eigen deskundige gebruik maakt, via de verkopend makelaar De Texelse Makelaars.

Huisvestingsvergunning
Raadpleeg hiervoor de makelaar.

Algemene ouderdomsclausule
Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Asbest
Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Onderzoeksplicht
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar te raadplegen.

Vloeren
Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 5.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper. (In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

Milieu
In het kader van het voeren van een verantwoord beleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen NVM-makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Bieding
Alle door De Texelse Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Indien koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat in de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeen-komst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Wet Koop Onroerende Zaken
Een consument die een woning koopt (of een koop/aannemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Registratie akte
Om deze koopovereenkomst voor koper en verkoper te beschermen, dient de notaris op de hoogte gebracht te worden van de datum van registratie van de koopakte in de openbare registers. Koper en verkoper dienen samen de datum van inschrijving van de akte in de openbare registers overeen te komen. Deze registratie is geldig gedurende een periode van 6 maanden. De kosten van inschrijving komen voor rekening van koper.

Huidige woning
Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat De Texelse Makelaars voor u kan betekenen.

Hypotheek
Het is verstandig om vóór het ondertekenen van een koopakte spoedig, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypothecaire mogelijkheden te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij een vrijblijvend en kosteloos gesprek aan te gaan met een van de hypotheekverstrekkers op het eiland.

Zoekopdracht
Indien uw interesse niet naar bovengenoemde woning uitgaat, willen wij u graag wijzen op de mogelijkheid tot het sluiten van een zoekopdracht. Uw kunt uw zoekprofiel gratis en vrijblijvend aan ons doorgeven op onze internetsite, onder het kopje 'Nieuw aanbod'.