



# Schreuder

woonwensen waarmaken

## Groningen Coendersweg 11 a

Vraagprijs € 295.000 k.k.



☎ 050 - 526 20 00  
✉ [info@schreuder-makelaars.nl](mailto:info@schreuder-makelaars.nl)  
🌐 [www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)

📍 Schreuder Makelaars  
Verlengde Hereweg 20/2  
9722 AC Groningen

# Omschrijving

Coendersweg 11 a - Groningen

 0 m<sup>2</sup>

 98 m<sup>2</sup>

 3

Aan de Coendersweg in de populaire woonwijk Helpman ligt deze sfeervolle bovenwoning, gelegen op een hoek en met een heerlijk zonnig dakterras op het zuidwesten. Met circa 98 m<sup>2</sup> woonoppervlak biedt deze woning verrassend veel ruimte, gecombineerd met karakteristieke elementen en een fijne, praktische indeling. Hier woon je op een toplocatie: op loopafstand van het winkelcentrum van Helpman, diverse sportvoorzieningen, (basis)scholen en kinderopvang. Ook het recent gerealiseerde Zuiderplantsoen ligt vlakbij, en de bruisende binnenstad van Groningen bereik je binnen enkele fietsminuten.

## INDELING

Begane grond:

Entree met trapopgang naar de verdiepingen.

Eerste verdieping:

Vanuit de hal kom je binnen in de ruime woonkeuken, met volop plek voor een grote eettafel, de ideale plek om 's ochtends samen te ontbijten met het gezin of 's avonds te genieten van een gezellig diner met vrienden. De combinatie van baksteen en stucwerk zorgt voor een warme, karaktervolle sfeer in deze ruimte. De keuken zelf is praktisch ingericht en voorzien van onder andere een 4-pits gastoestel met oven en een koelkast. Vanuit de keuken heb je toegang tot de loggia, een fijne plek om in het zonnetje te zitten en te genieten van een goed boek of een kop koffie. Via de authentieke ensuite-deuren bereik je de lichte en gezellige woonkamer, waar je een fijne zithoek kunt creëren.

Tweede verdieping:

Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers van circa 11, 11 en 6 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het zonnige dakterras van circa 12 m<sup>2</sup>, waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Het separate toilet is bereikbaar via de overloop.

## OMGEVING

Helpman mag met recht één van de meest populaire wijken in het zuiden van Groningen genoemd worden. Op loopafstand van het appartement vind je het winkelcentrum van Helpman met een breed aanbod van winkels. In de nabije omgeving van het appartement bevinden zich daarnaast diverse voorzieningen zoals (internationale) scholen, het Helperbad, een kinderdagverblijf en meerdere gezellige eetgelegenheden. Genieten van de natuur doe je in het Sterrenbos of straks in het nieuw aangelegde Zuiderpark. Je fietst ook zo naar het Paterswoldsemeer. De binnenstad van Groningen is makkelijk per fiets te bereiken en de uitvalswegen A7 en A28 bevinden zich op ongeveer 5 minuten.

## Bijzonderheden

- Sfeervolle bovenwoning
- Zonnig dakterras op het zuidwesten
- Drie slaapkamers
- Toplocatie nabij voorzieningen



# Kenmerken

## Vraagprijs

Vraagprijs € 300.000 k.k.

## Oppervlakten en inhoud

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte          | 98 m <sup>2</sup>  |
| Externe Bergruimte       | 3 m <sup>2</sup>   |
| Overige inpandige ruimte | 5 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte       | 0 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                   | 343 m <sup>3</sup> |

## Indeling

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 4                                               |
| Aantal Badkamers      | 1                                               |
| Badkamervoorzieningen | douche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen      | 2                                               |
| Voorzieningen         | natuurlijke ventilatie                          |

## Energie

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitief energielabel | F  |
| Isolatie                | Grotendeels dubbel glas                                                               |

## Kenmerken (vervolg)

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Verwarming | c.v.-ketel                     |
| Warm water | c.v.-ketel, gasboiler eigendom |
| Type ketel | Bosch                          |

## Kadastrale gegevens

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Groningen 7889 M  |                  |
| Omvang            | 0 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom   |

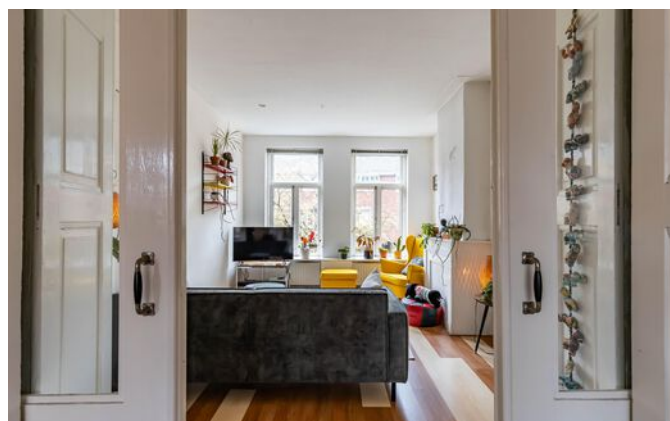
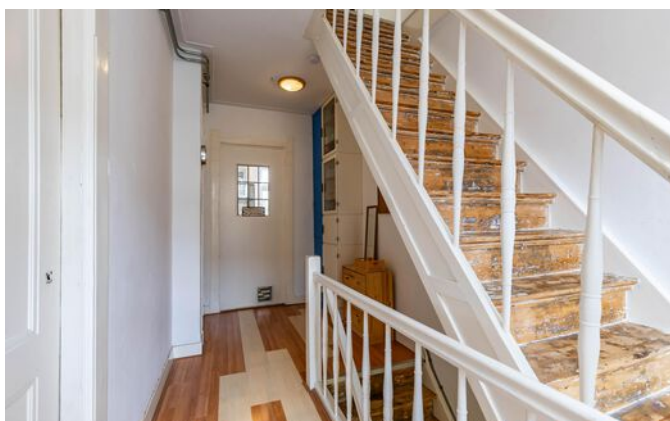
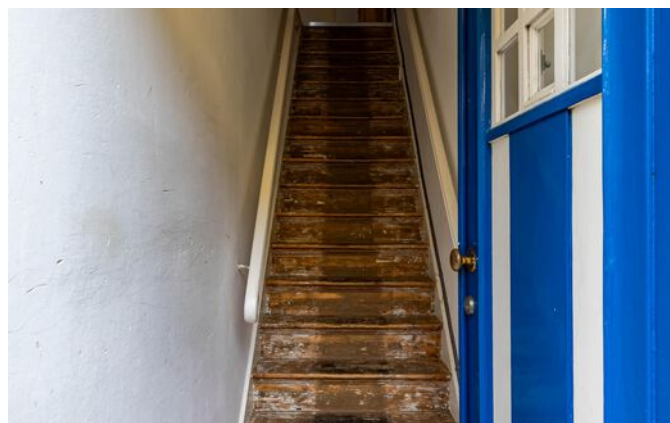
## Buitenruimte

|         |             |
|---------|-------------|
| Ligging | in woonwijk |
| Tuin    |             |

## Indeling

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Schuur/berging | vrijstaand hout |
|----------------|-----------------|

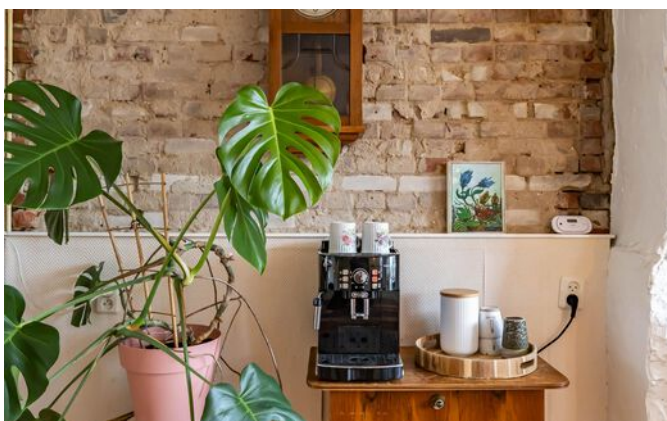








**Schreuder**  
woonwensen waarmaken











  
**Schreuder**  
woonwensen waarmaken







**Schreuder**  
woonwensen waarmaken







  
**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

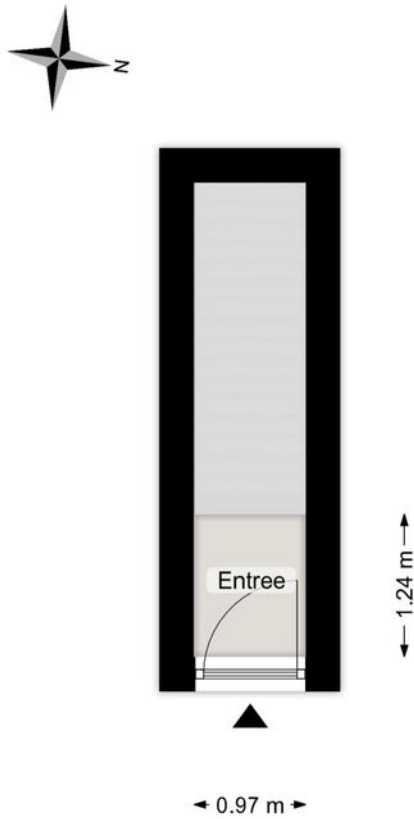




# Plattegrond

Eerste verdieping van Coendersweg 11 a, 9722 GA, Groningen

Begane grond

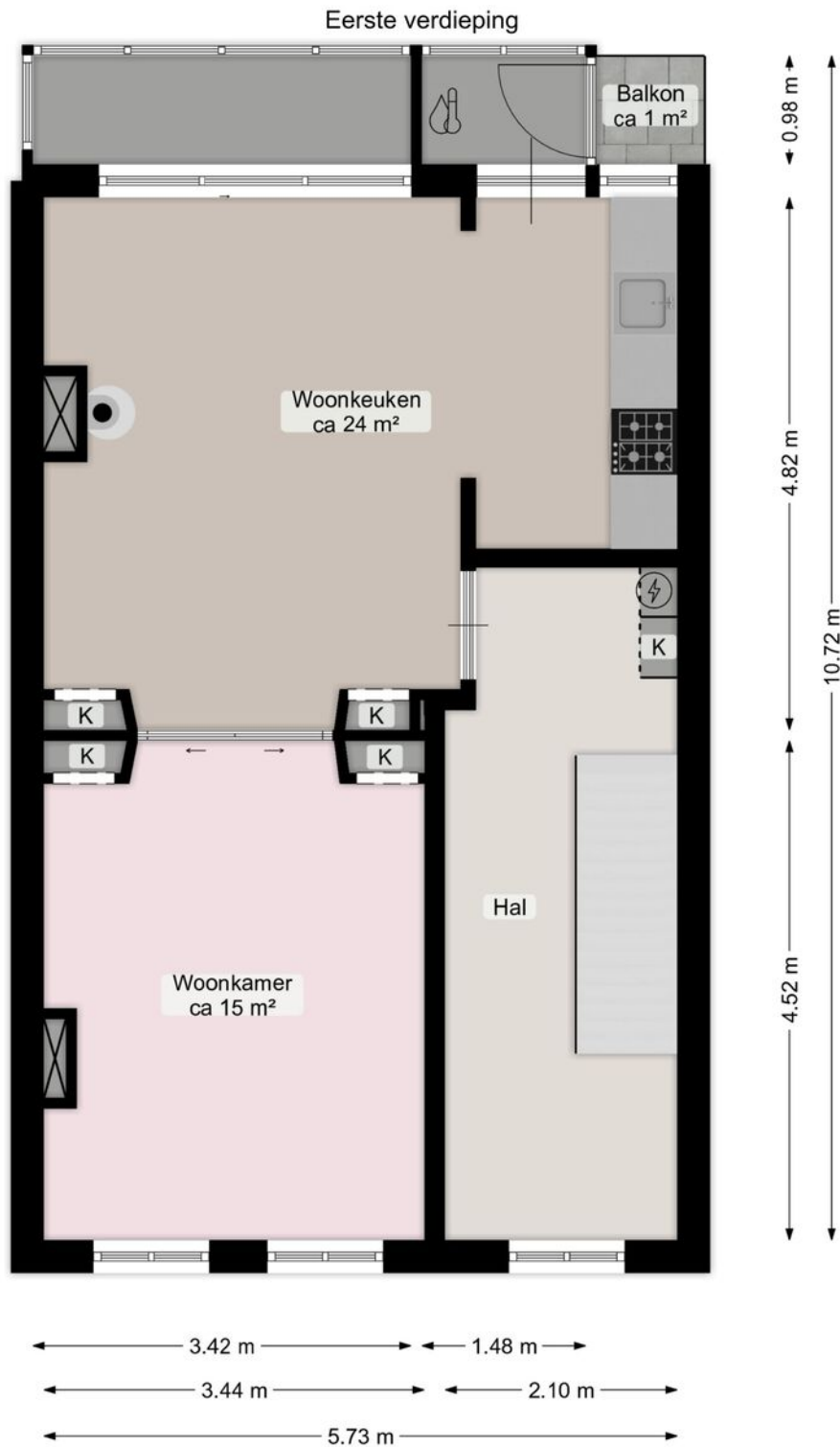


Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Eerste verdieping van Coendersweg 11 a, 9722 GA, Groningen



# Plattegrond

Tweede verdieping van Coendersweg 11 a, 9722 GA, Groningen

Tweede verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



## Kadastrale kaart

## Rapport voor: Coendersweg 11 a, 9722 GA, Groningen

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coendersweg11a



|                                                                                     |                            |               |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
|                                                                                     | Perceelnummer              |               |                                                                                       |
|                                                                                     | Huisnummer                 |               |                                                                                       |
|                                                                                     | Kadastrale gemeente        | Helpman       |                                                                                       |
|                                                                                     | Perceel                    | 3631          |                                                                                       |





**Schreuder**  
woonwensen waarmaken



**Coendersweg 11 a**  
9722 GA, Groningen





# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

| Woning - Interieur                       |   |   |   |
|------------------------------------------|---|---|---|
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |   |   | ✓ |
| Allesbrander                             |   |   | ✓ |
| Houtkachel                               |   |   | ✓ |
| (Gas)kachels                             | ✓ |   |   |
| Designradiator(en)                       |   |   | ✓ |
| Radiatorafwerking                        |   |   | ✓ |
| Verlichting, te weten                    |   |   |   |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓ |   |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ✓ |   |   |
| - losse (hang)lampen                     |   | ✓ |   |
| -                                        |   |   | ✓ |
| -                                        |   |   | ✓ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |   |   |   |
| -                                        |   |   | ✓ |
| -                                        |   |   | ✓ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |   |   |   |
| - gordijnrails                           | ✓ |   |   |
| - gordijnen                              | ✓ |   |   |
| - overgordijnen                          |   |   | ✓ |
| - vitrages                               |   |   | ✓ |
| - rolgordijnen                           | ✓ |   |   |
| - lamellen                               |   |   | ✓ |
| - jaloezieën                             | ✓ |   |   |
| - (losse) horren/rolhorren               |   |   | ✓ |
| -                                        |   |   | ✓ |
| -                                        |   |   | ✓ |

# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

## Vloerdecoratie, te weten

|                       |   |  |   |
|-----------------------|---|--|---|
| - vloerbedekking      |   |  | ✓ |
| - parketvloer         |   |  | ✓ |
| - houten vloer(delen) |   |  | ✓ |
| - laminaat            | ✓ |  |   |
| - plavuizen           |   |  | ✓ |
| - Zeil keuken         | ✓ |  |   |
| -                     |   |  | ✓ |

## Overig, te weten

|                            |  |  |   |
|----------------------------|--|--|---|
| - spiegelwanden            |  |  | ✓ |
| - schilderij ophangstelsel |  |  | ✓ |
| -                          |  |  | ✓ |
| -                          |  |  | ✓ |
| -                          |  |  | ✓ |
| -                          |  |  | ✓ |

## Woning - Keuken

|                                     |   |  |   |
|-------------------------------------|---|--|---|
| Keukenblok (met bovenkasten)        | ✓ |  |   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |   |  |   |
| - kookplaat                         |   |  | ✓ |
| - (gas)fornuis                      | ✓ |  |   |
| - afzuigkap                         | ✓ |  |   |
| - magnetron                         |   |  | ✓ |
| - oven                              | ✓ |  |   |
| - combi-oven/combimagnetron         |   |  | ✓ |
| - koelkast                          | ✓ |  |   |
| - vriezer                           |   |  | ✓ |



# Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koel-vriescombinatie            |               |          | ✓            |     |
| - vaatwasser                      | ✓             |          |              |     |
| - Quooker                         |               |          |              | ✓   |
| - koffiezetapparaat               |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              |     |
| Keukenaccessoires, te weten       |               |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              |     |
| Woning - Sanitair/sauna           |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren              |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              |     |
| Toilet met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - toilet                          | ✓             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                 | ✓             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)           |               | ✓        |              |     |
| - fontein                         | ✓             |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              |     |

# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |     |
| - ligbad                                                    |               |          |              | ✓   |
| - jacuzzi/whirlpool                                         |               |          |              | ✓   |
| - douche (cabine/scherf)                                    | ✓             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                      |               |          |              | ✓   |
| - wastafel                                                  | ✓             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                            | ✓             |          |              |     |
| - planchet                                                  |               |          |              | ✓   |
| - toiletkast                                                |               |          |              | ✓   |
| - toilet                                                    |               |          |              | ✓   |
| - toiletrolhouder                                           |               |          |              | ✓   |
| - toiletborstel(houder)                                     |               |          |              | ✓   |
| -                                                           |               |          |              | ✓   |
| -                                                           |               |          |              | ✓   |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                             |               |          |              | ✓   |
| Brievenbus                                                  |               |          |              | ✓   |
| Kluis                                                       |               |          |              | ✓   |
| (Voordeur)bel                                               | ✓             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                            |               |          |              | ✓   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | ✓             |          |              |     |
| Rookmelders                                                 |               | ✓        |              |     |
| (Klok)thermostaat                                           | ✓             |          |              |     |
| Airconditioning                                             |               |          |              | ✓   |
| Screens                                                     |               |          |              | ✓   |
| Rolluiken                                                   |               |          |              | ✓   |
| Zonwering buiten                                            |               |          |              | ✓   |



# Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | ✓             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | ✓   |
| Waterslot wasautomaat                                             |               | ✓        |              |     |
| Zonnepanelen                                                      |               |          |              | ✓   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  | ✓             |          |              |     |
| - boiler                                                          |               |          |              | ✓   |
| - geiser                                                          |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| Tuin - Inrichting                                                 |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                             |               |          |              | ✓   |
| Beplanting                                                        |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
| Tuin - Verlichting/installaties                                   |               |          |              |     |

# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

|                                            |   |  |  |   |
|--------------------------------------------|---|--|--|---|
| Buitenverlichting                          |   |  |  | ✓ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |   |  |  | ✓ |
|                                            |   |  |  | ✓ |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |   |  |  |   |
| Tuinhuis/buitenberging                     | ✓ |  |  |   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |   |  |  | ✓ |
| (Broei)kas                                 |   |  |  | ✓ |
|                                            |   |  |  | ✓ |
|                                            |   |  |  | ✓ |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |   |  |  |   |
| Overige tuin, te weten                     |   |  |  |   |
| - (sier)hek                                |   |  |  | ✓ |
| - vlaggenmast(houder)                      |   |  |  | ✓ |
| -                                          |   |  |  | ✓ |
| -                                          |   |  |  | ✓ |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |   |  |  |   |
| CV: Nee                                    |   |  |  |   |
| Boiler: Nee                                |   |  |  |   |
| Zonnepanelen: Nee                          |   |  |  |   |





# MEETRAPPORT

Coendersweg 11A, Groningen | 02-07-2025

powered by



|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| • Meetcertificaat                       | 2 |
| • Specificering                         | 3 |
| • Toelichting rapport                   | 4 |
| • Toelichting meetinstructie            | 4 |
| • Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580 | 4 |
| • Gebruiksoppervlakte wonen             | 5 |
| • Overig inpandige ruimte               | 5 |
| • Gebouwgebonden buitenruimte           | 6 |
| • Externe bergruimte                    | 6 |
| • Bruto vloeroppervlak                  | 6 |
| • Bruto inhoud                          | 7 |

## Inleiding van het rapport

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en onder meer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen, aangegeven in de meetinstructie januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer.

## Onderdelen

| Gebruiksoppervlakte               | Hoeveelheid          |
|-----------------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen         | 97,7 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte          | 4,9 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte       | 12,6 m <sup>2</sup>  |
| Externe berging                   | 3,4 m <sup>2</sup>   |
| <b>Overige onderdelen</b>         |                      |
| Bruto vloeroppervlak              | 118,1 m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud van de gehele woning | 343 m <sup>3</sup>   |



## Inleiding specificering

Op deze pagina worden de hoeveelheden uit het meetcertificaat gespecificeerd. Hierin worden een aantal afkortingen gebruikt en deze zijn hieronder toegelicht:

| Afkorting | Eenheid        | Toelichting                                                                                                                       |
|-----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GO        | m <sup>2</sup> | Gebruiksoppervlakte wonen                                                                                                         |
| OIR       | m <sup>2</sup> | Overig inpandige ruimte                                                                                                           |
| GGB       | m <sup>2</sup> | Gebouwgebonden buitenruimte                                                                                                       |
| EBR       | m <sup>2</sup> | Externe bergruimte                                                                                                                |
| BVO       | m <sup>2</sup> | Bruto vloeroppervlak                                                                                                              |
| Hoogte    | m <sup>1</sup> | Hoogtemaat van de verdieping (van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer/ dak van de bovenliggende verdieping) |
| Inhoud    | m <sup>3</sup> | Bruto inhoud van de verdieping                                                                                                    |

## Onderdelen

| Verdieping        | GO          | OIR        | GGB         | EBR        | BVO          | Hoogte | Inhoud       |
|-------------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|--------|--------------|
| Begane grond      | 1,2         |            |             | 3,4        | 2,0          | 3,6    | 7,2          |
| Eerste verdieping | 54,1        | 4,9        | 1,0         |            | 67,7         | 3,1    | 209,9        |
| Tweede verdieping | 42,4        |            | 11,6        |            | 48,4         | 2,6    | 125,8        |
| <b>Totaal</b>     | <b>97,7</b> | <b>4,9</b> | <b>12,6</b> | <b>3,4</b> | <b>118,1</b> |        | <b>342,9</b> |

## Toelichting op de meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van de woning te bepalen. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een individuele woning en bijbehorende externe bergruimte. De meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit 2012 naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. De oppervlakte van een woning wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden, conform NEN 2580.

## Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580

In de meetinstructie is ervoor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580 norm. Eén afwijkend aspect is dat volgens de NEN 2580 norm de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Echter, het is vaak lastig om te bepalen welke wanden dragend en welke wanden niet-dragend zijn zonder beschikking te hebben over bouwkundige tekeningen. Om deze reden zal in deze meetinstructie geen onderscheid worden gemaakt in dragende binnenwanden en niet-dragende binnenwanden.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlaktes. Hiermee kan duidelijker worden aangetoond welke onderdelen relevant zijn voor het aanmelden van de woning op de website [www.funda.nl](http://www.funda.nl). NEN 2580 hanteert deze onderverdeling niet.

De onderverdeling van de gebruiksoppervlakte worden als volgt opgesteld:

- Gebruiksoppervlakte wonen.
- Overige inpandige ruimte.
- Gebouwgebonden buitenruimte.
- Externe bergruimte.

## Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies. Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan  $0,5 \text{ m}^2$ ), zoals bijvoorbeeld een kolom of leidingsschacht, worden met de gebruiksoppervlakte wonen meegerekend. Er dient langs de muren te worden gemeten, waarbij radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen worden genegeerd.

Er zijn een aantal eisen aan de gebruiksoppervlakte wonen, waardoor de volgende onderdelen niet worden meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan  $1,5 \text{ m}^1$ , met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.
- De oppervlakte van ruimtes die niet voor mensen toegankelijk zijn.
- De oppervlakte van een trapgat, vide of een combinatie van beiden, indien deze  $4,0 \text{ m}^2$  of groter is.
- De oppervlakte van een liftschacht.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan  $0,5 \text{ m}^2$ .

## Overige inpandige ruimte

Een oppervlak wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan  $4,0 \text{ m}^2$  (alleen van toepassing wanneer ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter).
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage.
- Er sprake is van een bergzolder. Deze ruimte wordt alleen incidenteel gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is.
- De ruimte over te onvoldoende daglichttoetreding beschikt. Dit is van toepassing zodra de raamoppervlakte kleiner is dan  $0,5 \text{ m}^2$ .

Bij twijfel worden de ruimtes gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.



## Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is een gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of een dakterras. Bij een woning gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie constructief is geïntegreerd in de woning dient tevens als gebouw gebonden buitenruimte te worden gerekend.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimtes en niet-overdekte ruimtes:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimtes nooit over een woonfunctie kunnen beschikken. Het meten van een externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van een woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

## Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden, inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. De buitenste/scheidende wanden worden meegerekend tot het binnenspouwblad. Hiervoor wordt een maatvoering van 10 cm aangehouden.

## Bruto inhoud

De bruto inhoud van het pand wordt per verdieping berekend en getotaliseerd. Er wordt een aanname gedaan betreffende de dikte van vloeren en daken, aangezien deze worden meegerekend in de bruto inhoud. Hiervoor wordt per verdieping plus 0,3 m<sup>1</sup> gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier 0,4 m<sup>1</sup> voor de begane grond vloer bij de 0,3 m<sup>1</sup> op wordt gerekend. De bruto inhoud houdt rekening met schuine wanden en/of daken door de inhoud wiskundig te berekenen. De inhoud van externe bergruimten en gebouw gebonden buitenruimten valt niet onder de bruto inhoud van de woning.

# Even voorstellen

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: woonwensen waarmaken. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die “historische voorsprong” aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoor tijden (ook ‘s avonds en ‘s zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.



## Uw 10 vragen

### 1) Wanneer ben ik eigenlijk in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent NIET in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

*“We vonden het maar vreemd dat de makelaar toch doorging met bezichtigen, terwijl wij al in onderhandeling waren”.*

### 2) Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen

met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

### 3) Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is JA. De vraagprijs alleen is een uitnodiging tot het doen van een bod (zoals beschreven onder ‘word ik koper als ik de vraagprijs bied?’), dus kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het bieding proces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

*“Het is best een secuur traject voordat de koop tot stand is gebracht”*



# Uw 10 vragen

## Vervolg

### 4) Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud van financiering is.

### 5) Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

*"Ik verbaas me erover dat de makelaar tijdens mijn onderhandelingen de biedprocedure veranderde"*

### 6) Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze procedure.

### 7) De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor de woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

*"Kunnen we nu wel of geen optie krijgen?"*

### 8) Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandeling proces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 9) Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij/zij deze na te komen.

*"Wat valt er eigenlijk onder het begrip 'kosten koper'?"*

### 10) Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Voor de koper is het inschakelen van een makelaar eveneens van belang, immers hij/zij behartigt uw belangen.

# Hypotheekadvies

**Graag bieden wij u een uitgebreid financieel advies aan.  
De kosten voor dit gesprek nemen wij voor onze rekening**

**Uw voordeel:**

- Onafhankelijk en objectief advies
- Grootse keuze uit hypotheekproducten
- Snelle afhandeling door korte lijnen en eigen back office
- Gratis hypotheekbewaking zowel op rente als condities
- Oriënterend gesprek mogelijk binnen 24 uur, ook na werktijd
- Aantrekkelijk all-in adviestarief ( inventarisatie, analyseren en bemiddelen)
- Keurmerk financiële dienstverlening
- Lid NVHP (Nederlandse vereniging van hypotheclair planners)
- Notaris- en taxatieservice met aantrekkelijke tarifiering!

Als erkend hypotheclair planner zorgen wij ervoor dat uw hypotheek een financieel plan wordt met een persoonlijk karakter! Wij inventariseren uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen en -wensen. Wij maken op basis daarvan een financieel plan voor de korte en langere termijn. Met professionele planningssoftware zoeken wij de beste balans tussen zekerheden en risico's. Later begint vandaag.



**Folkert Voos**  
Financieel adviseur

*Kijk ook eens op onze site [www.schreuder-hypotheken.nl](http://www.schreuder-hypotheken.nl) voor de actuele rentes en uitgebreide informatie of bel direct voor een afspraak 050 - 52 62 000.*



# Algemene informatie voor koper

## Je hebt een woning bezichtigd en wat nu?

### Bezichtiging

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen. Indien je meer over jouw financiële mogelijkheden weet, is het zinvol om een bod uit te brengen. Schreuder Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar of collega makelaar van de woning. Wordt het door jou uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Het is belangrijk, dat je in jouw bod die factoren opneemt, die voor jou van belang zijn, zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek, al dan niet met Nationale Hypotheek garantie;
- het bekijken van de lijst van roerende zaken, zodat je weet, wat bij de aankoop in de woning achterblijft;
- datum van levering van de woning. Indien je geen verdere belangstelling heeft voor de woning die je hebt bezichtigd, laat ons het weten zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

### Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jou uitgebrachte bod niet direct door de wederpartij wordt geaccepteerd. Schreuder Makelaars zal dan nader met jou of jouw begeleidende makelaar in onderhandeling treden. Op het moment, dat beide partijen het met elkaar eens worden over het bedrag en de voorwaarden, is er sprake van een koopovereenkomst.

### Koopovereenkomst

Als er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan wordt vervolgens door ons kantoor de koopakte opgemaakt. Een consument die een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Je krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om zich alsnog terug te trekken uit een overhaast gesloten koopovereenkomst. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan; er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de akte (of een kopie ervan) heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt tegen midder-nacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang. Nadat de koopaktes door zowel de koper als verkoper is goedgekeurd en ondertekend, wordt deze naar de notaris gestuurd. De koop van een woning is pasgesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige

verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is dan verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

### Ouderdomsclausule bij woningen voor 1990

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1990, nemen wij standaard een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst: 'Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 (staat van de onroerende zaak/ Gebruik) van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor risico van koper.'

### Asbestclausule bij woningen voor 1990

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1990, nemen wij standaard een 'asbest mogelijk clausule' op in de koopovereenkomst: 'In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien'



# Algemene informatie voor koper

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Koopakte</b>                   | Conform NVM-model.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ouderdomsclausule</b>          | In de koopovereenkomst wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen wanneer een woning ouder is dan 20 jaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kosten Koper</b>               | De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Notaris</b>                    | <p>Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). Indien de notaris niet bekend is op het moment van het opmaken van de koopovereenkomst zal onderstaand beding in de koopovereenkomst worden opgenomen.</p> <p>Koper heeft het recht een notaris te kiezen. Indien koper echter niet binnen vijf (5) werkdagen na ondertekening van deze koopakte een notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.</p> |
| <b>Waarborgsom / bankgarantie</b> | Indien de eigendomsoverdracht meer dan één week na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt (bedenktijd en eventuele termijnen van voorbehouden zijn verstreken), verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen één week na definitief worden van de overeenkomst gedeponeerd te zijn.             |
| <b>Bedenktijd</b>                 | <p>Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.</p> <p>* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening</p>                                                                                                                                                      |
| <b>Financiering</b>               | Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken na overeenstemming. Er wordt door ons een rente gehanteerd uitgaande van een rentevast termijn van 10 jaar. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.                                                                                                            |
| <b>Deskundigen</b>                | Koper heeft het recht in de bedenktijd eigen deskundigen te raadplegen en onderzoek te laten doen. Na het verstrijken van de bedenktijd vrijwaart koper verkoper voor aanspraken met betrekking tot zaken die door het raadplegen of onderzoek van eigen deskundigen bij koper bekend hadden kunnen zijn.                                                                                                                         |

# Algemene informatie voor koper

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en indien van toepassing verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toe-passing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Identiteit partijen

een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte;

## Inschrijving

Verkoper en/of koper hebben het recht de koopakte op hun kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers .Inschrijving van de koopovereenkomst biedt bescherming tegen:

- a) een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte;
- b) een eventuele daarna plaatsgevonden onder bewindstelling van de verkoper;
- c) een eventueel daarna plaatsgevonden faillissement van de verkoper dan wel een op hem van toepassing verklaarde wettelijke schuldsaneringsregeling; en
- d) eventuele daarna op het verkocht gelegde beslagen. De notariële en kadastrale kosten voor deze inschrijving bedragen circa € 250,-

## Plattegronden

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Hypotheek

Als de koop is gesloten zal de koper zo spoedig mogelijk een hypotheekofferte aanvragen. Voor jouw gemak heeft Schreuder Makelaars een erkend hypotheek planner in huis en zijn wij bereid, geheel vrijblijvend, een financieel advies te geven. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. In overleg met jouw hypotheekadviseur zal namens de koper een makelaar worden verzocht een taxatierapport te maken.

## Transportakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transport-akte te komen ondertekenen. Voordat je naar de notaris gaat zal de koper uitgenodigd worden voor een inspectie van de woning. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendoms-overdracht plaats en ontvangt de koper de sleutel van de nieuwe woning bij de notaris. Tijdens de inspectie nemen wij ook de meterstanden op.



# Schreuder

woonwensen waarmaken



## Woonwensen waarmaken

Schreuder, aangenaam

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: *woonwensen waarmaken*. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die 'historische voorsprong' aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoor tijden (ook 's avonds en 's zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

*Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM*, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.

## Meer weten? [www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)



050 - 526 20 00



[info@schreuder-makelaars.nl](mailto:info@schreuder-makelaars.nl)



[www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)



Schreuder Makelaars  
Verlengde Hereweg 20/2  
9722 AC Groningen



# Nieuwbouwhuis kopen in Groningen of Haren?



Advies van een betrokken nieuwbouw-  
makelaar



Hulp bij het visualiseren van de tekening  
naar een thuis



Advies bij bepalen plattegronden en  
aansluitingspunten



Helder financieel overzicht - ook van  
de bijkomende kosten voor aankleding  
woning en tuin