

Nieuwbouw

ZEER-ENERGIE- ZUINIGE WONINGEN

LOMMERGROEN - DE LANEN - DE GROOTE WIELEN



Lommergroen 20 t/m 32. De werkelijkheid kan afwijken.

DE LANEN

Verhuurbrochure

JANUARI 2020



INHOUD

- 3 | *Wonen in een Zeer-Energie-Zuinige (ZEZ) woning*
| *Over de wijk*
- 5 | *De woningen*
| *Energie besparen en opwekken*
| *Afwerking*
- 6 | *Huurprijs en servicekosten*
| *Reageren op de woningen*
- 7 | *Over Zayaz*



WONEN IN EEN ZEER-ENERGIE- ZUINIGE (ZEZ) WONING

Wonen in een woning die ongeveer net zoveel energie opwekt als verbruikt? Het kan! In deze brochure leest u alles over hoe zo'n woning werkt. En waar u rekening mee moet houden als u in een ZEZ-woning gaat wonen.

OVER DE WIJK

De woningen staan in de wijk De Lanen, vlakbij de Lunersingel. Die naam komt van de Lunensche Kampen: een deel van de Rosmalense polder, waar nu de Grote Wielen liggen. In dat gebied lag een eendenkooi, de Luner Kooi genaamd. Die werd vroeger gebruikt om eenden - die kwamen overwinteren - te vangen voor consumptie.

Ligging

De woningen liggen bij het water aan De Grote Wielenplas en zijn omringd door open polderlandschappen en het Kanaalpark bij het Maximakanaal. Het gebied ligt tussen de Maas (in het noorden) en De Grote Wielenplas in. De Lanen wordt de groenste woonbuurt in de

geliefde wijk De Grote Wielen, op loopafstand van de uiterwaarden van rivier de Maas. Midden in een natuurlijke omgeving, maar ook heel centraal met alle belangrijke voorzieningen bij de hand.

Het polderlandschap nodigt uit voor een fijne wandel- of fietstocht. U geniet er van de grote waterplas en het mooie strandje waar u in de zomer heerlijk kunt genieten van zand en water.

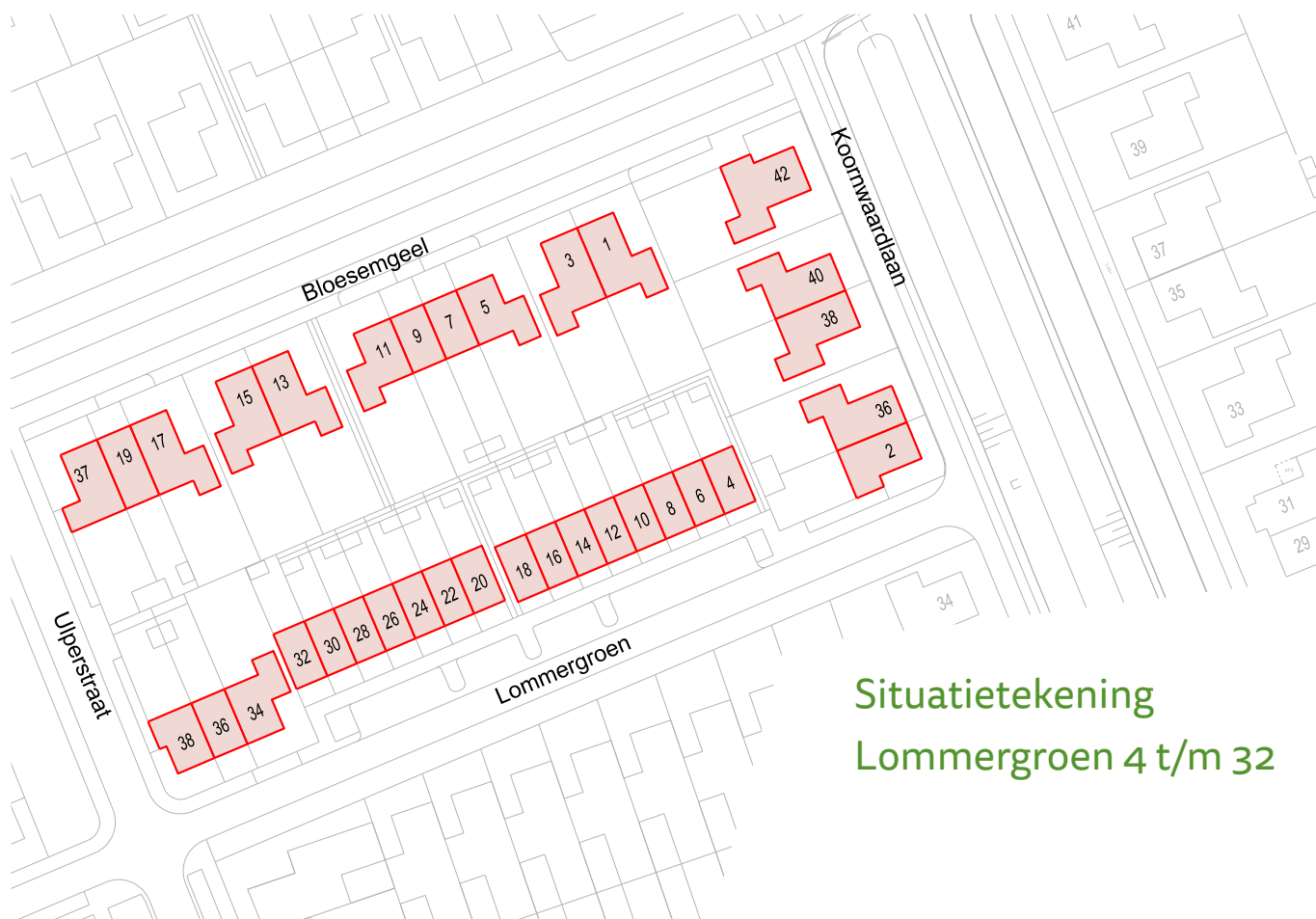
Bereikbaarheid

Over de Grote Wielenplas ligt een 85 meter lange brug. Die vergoot de verbinding naar het zuidelijke deel van de wijk. En dankzij 2 nieuwe toegangsbruggen (Bastionbrug en Rietkraagbrug) rijdt u rechtstreeks vanaf de Blauwe Sluisweg de wijk De Lanen in. U heeft directe aansluiting op de A2 en de A59. Via een aantal randwegen is de wijk prima te bereiken.

Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: er zijn busverbindingen naar 's-Hertogenbosch en bij het centrum van Rosmalen is een treinstation. Er liggen bovendien verschillende fietspaden die leiden naar het centrum van Empel, 's-Hertogenbosch en Rosmalen.

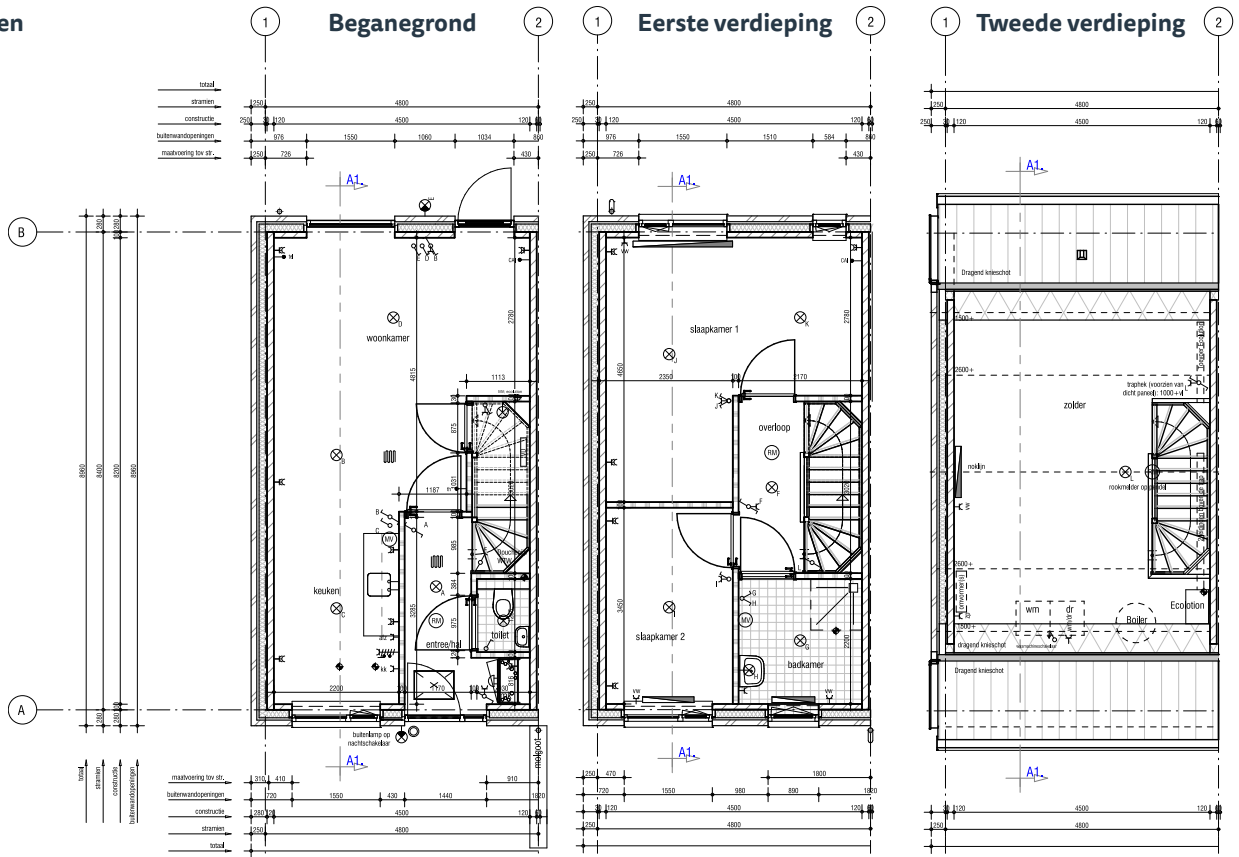
Voorzieningen

Rosmalen en Empel liggen op een steenworp afstand van De Lanen. Hier kunt u gebruik maken van alle faciliteiten in het centrum. In de omgeving zijn diverse winkels, een gezondheidscentrum, basisschool, kinderdagverblijf en diverse sportverenigingen, zoals voetbalclub OJC, een manege, tennisclub en honkbalvereniging.



Situatietekening
Lommergroen 4 t/m 32

Plattegronden



Lommergroen
4 t/m 18



Lommergroen
20 t/m 32



DE WONINGEN

De woningen vallen op door de zonnepanelen op het dak. De woonkamer zit aan de achterkant. Zo ontstaat er een optimaal contact met de achtertuin.

Indeling

De woningen hebben allemaal 2 slaapkamers (17 en 7 m²) en een badkamer op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping is een zeer ruime zolder.

Buitenruimte

Elke woning heeft een voor- en achtertuin met individuele berging met elektra. De woningen liggen aan het Lommergroen in De Lanen in Rosmalen. Er is voldoende parkeergelegenheid bij de woningen en in de omgeving.

ENERGIE BESPAREN EN OPWEKKEN

Bij een zeer-energie-zuinige (ZEZ) woning is er geen of zeer weinig (netto) energiegebruik door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen. Er is **geen gasaansluiting** meer in de woning, dus ook het koken gebeurt elektrisch. Hieronder leest u meer over welke aanpassingen zijn gedaan.

Wat is een ZEZ-woning?

- » De woning is zeer goed geïsoleerd, heeft energiezuinige installaties en zonnepanelen. De energie die u verbruikt, wordt gecompenseerd door de energie die de zonnepanelen opwekken.
- » De energiezuinige installaties leveren jaarlijks ongeveer net zo veel energie op, als dat bewoners die zuinig met energie omgaan verbruiken.

Energiezuinig en veilig

De begane grond heeft vloerverwarming als hoofdverwarming, waardoor u de ruimten optimaal kunt benutten. De 1e verdieping en zolder hebben elektrische radiatoren. De woningen zijn zeer goed geïsoleerd: ze hebben zonnepanelen, isolerende beglazing, waterbesparende voorzieningen, ventilatiewarmtepomp met naverwarmer en een douchepijp-wtw (warmteterugwinning). De woningen hebben ook inbraakwerend hang-en-sluitwerk.

AFWERKING

Met het overzicht hieronder en de tekeningen in deze brochure krijgt u een indruk van (de indeling van) de verschillende ruimten in de woning: hoe worden ze afgewerkt en welke voorzieningen zijn er?

Algemeen

- » Vloeren: cementdekvloer, met vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond

- » Verlijming, schroeven en spijkeren van vloerafwerking is niet mogelijk omdat dat de toplaag van de dekvloer en leidingwerk kan aantasten
- » Verwarming 1e verdieping en zolder door middel van elektrische radiatoren
- » Begane grond: hier kunnen geen ramen open
- » Luchttoevoer begane grond via kanaal vanaf dak
- » Luchttoevoer op 1e verdieping via ventilatieroosters in gevelkozijnen
- » Wanden: behangklaar (niet sausklaar)
- » Plafonds: spuitpleisterwerk
- » Gevel: metselwerk met houten kozijnen volgens tekening

Afwijkingen van bovenstaande worden per ruimte vermeld.

Hal

- » Meterkast
- » Rookmelder

Toilet

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels 15 x 20 cm tot ongeveer 120 cm hoog met daarboven spuitpleisterwerk
- » Uitrusting: toilet met bril en deksel, fonteintje
- » Mechanische afzuiging

Woonkamer / keuken

- » Uitrusting: aansluitingen voor telefoon en centrale antenne, thermostaat
- » Mechanische ventilatie en bediening
- » Wanden keuken: wandtegels boven het aanrechtblad tot aan bovenkastjes. Bij de fornuisopstelling tot 190 cm. Verder zijn de wanden behangklaar
- » Bruynzeel keuken volgens tekening met 3 onder- en 3 bovenkastjes (lengte 180 cm)
- » Stopcontact voor recirculatiekap
- » Geen gasaansluiting
- » Perilex-aansluiting voor elektrisch koken 2 x 230 volt (geen krachtstroom)
- » Loze aansluiting voor een vaatwasser

Slaapkamers

- » Wanden behangklaar (niet sausklaar)

Badkamer

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels tot plafond in gehele badkamer
- » Uitrusting: douchemengkraan met slang en sproeikop, wastafel met mengkraan
- » Mogelijkheid om 2e toilet aan te sluiten
- » Douchepijp-WTW (zie energiezuinige installaties)
- » Mechanische afzuiging

Zolder

- » Opstelling ventilatiewarmtepomp (Inventum Ecolution combi 50) met elektrische naverwarmer in combinatie met een 80 liter boiler. Deze zorgen samen met de zonnepanelen voor warmte, warm water en ventilatie in uw woning-
- » De installatie heeft een boilercapaciteit van 130 liter; 50 liter in het apparaat en 80 liter in de losse boiler
- » Rookmelder
- » Aansluiting wasmachine en droger
- » Plafond: dakplaten zijn vanuit de fabriek, wit afgewerkt

Tuin

- » Houten berging met elektra
- » Erfafscheiding met gaas en een stalen poort in de achtertuin (niet tussen de tuinen of voortuin)
- » Terras in achtertuin van 210 cm diep en een voetpad naar de berging.
- » Postkast tegen voorgevel (geen brievenbus in voordeur)
- » Voetpad naar voordeur van betontegels 30 x 30 cm
- » Haag in de voortuin
- » Molgoot (een holle betonnen goot van 30 cm breed) in de voor- en achtertuin

Energiezuinige installaties

- » De ventilatiewarmtepomp in combinatie met elektrische naverwarmer en elektrische boiler van 80 liter zorgen samen voor warmte, warm water en ventilatie. -De installatie heeft een boilercapaciteit van 130 liter (50 liter in het apparaat en 80 liter in de losse boiler. De ventilatiewarmtepomp zorgt voor de mechanische ventilatie, levert warmte voor de vloerverwarming en draagt bij aan het opwekken van warm water. De woning wordt continu geventileerd. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toilet en badkamer. De warmte uit de afgezogen lucht wordt efficiënt hergebruikt.
- » **PV-(zonne)panelen** bestaan behalve uit de panelen ook uit 1 of 2 omvormers en bedrading. U gebruikt de energie eerst voor uw eigen huishouden. Wekken uw zonnepanelen meer energie op dan u gebruikt? Dan geeft u elektriciteit terug aan het netwerk. Uw elektriciteitsmeter geeft aan hoeveel u terug levert. Aan het eind van het jaar verreken uw energieleverancier de stroom die u heeft afgenomen, met de stroom die u heeft terug geleverd. Deze verrekening heet salderen. U betaalt alleen belasting en leveringskosten over het gesaldeerde verbruik. Dit is de energie die u zelf niet heeft opgewekt, maar heeft afgenomen. Daarnaast betaalt u ook vastrecht, omdat dit niet afhankelijk is van het energieverbruik.
- » **Douchepijp-WTW:** met dit systeem wordt warmte teruggewonnen uit het warm douchewater dat afgevoerd wordt. Door de doucheafvoer stroomt het warm afvalwater naar beneden, in de omringende mantel stroomt het koude schone drinkwater, in tegenstroom spiraalsgewijs omhoog. Zo wordt het koude water voorverwarmd en treedt er een efficiënte warmte-uitwisseling op. Hierdoor wordt er, ondanks het kleine temperatuurverschil, toch een aanzienlijk vermogen overgedragen.

HUURPRIJS EN SERVICE- KOSTEN

De woningen worden verhuurd via WoonService Regionaal. In de advertentie van elke woning vindt u de specificatie van de huurprijs. De kale huurprijs en bijkomende servicekosten vormen samen de totale huurprijs. Dat is het bedrag dat u per maand gaat betalen.

Kale huurprijs

De kale huur is het bedrag voor het gebruik van de woning, zonder servicekosten.

Servicekosten

Servicekosten zijn extra kosten naast de kale huur. Bewoners betalen elke maand servicekosten voor:

- » Zonnepanelen
- » Glasfonds (voor het herstel van glasschade)
- » Rioolfonds (voor het oplossen van rioolverstoppingen)

Wilt u meer weten over het glas- en rioolfonds?

Kijk dan op www.zayaz.nl/schade.

Huurtoeslag

U heeft mogelijk recht op huurtoeslag. Dat is een bijdrage van de overheid aan de kosten van het huren van een woning. Of u hier recht op heeft, hangt af van uw inkomen. Op www.toeslagen.nl kunt u zien of uw recht heeft op huurtoeslag. Wij raden u aan om altijd een proefberekening te maken voordat u een nieuwe woning accepteert.

Heeft u de huurovereenkomst met ons getekend? Vergeet dan niet om zelf huurtoeslag aan te vragen bij de Belastingdienst.

REAGEREN OP DE WONINGEN

Wij bieden de appartementen aan op de website van WoonService Regionaal. Wilt u reageren? Houd er dan rekening mee dat er enkele voorwaarden gelden waar u aan moet voldoen.

Voorwaarden

- » U staat ingeschreven bij WoonService Regionaal
- » Uw belastbaar huishoudinkomen per jaar valt binnen onderstaande inkomensgroep (prijsspeel 1 januari 2020):
 - » Eenpersoonshuishouden (< AOW): € 23.225
 - » Eenpersoonshuishouden (vanaf AOW): € 23.175
 - » Meerpersoonshuishouden (< AOW): € 31.550
 - » Meerpersoonshuishouden (vanaf AOW): € 31.475

Reageren via WoonService

Met uw inschrijving bij WoonService kunt u op appartementen reageren. Hoe langer u bent ingeschreven, hoe hoger u op de lijst staat. Ook is het mogelijk dat enkele woningen via het lotingsysteem worden aangeboden. Meer informatie vindt u op www.woonserviceregionaal.nl

Volgorde kandidatenlijst

De appartementen staan 1 week op WoonService. Als u heeft gereageerd, ziet u na die week op uw persoonlijke pagina bij WoonService op welke plaats u bent geëindigd. Deze positie is voorlopig; hier kunt u geen rechten aan ontleen.

Inkomensverklaring

Zorg voor een inkomensverklaring (IBRI) voordat u gaat reageren! Deze heeft u nodig om een aangeboden woning te kunnen accepteren. U vraagt uw inkomensverklaring gratis aan via de Belastingdienst.

Heeft u geen inkomstenbelastingverklaring? Dan vervalt de aanbieding, en gaan wij door naar de volgende kandidaat op de kandidatenlijst.

Meer informatie vindt u op de website van de Belastingdienst www.belastingdienst.nl

OVER ZAYAZ

Als woningcorporatie huisvesten wij ruim 30.000 mensen in meer dan 13.000 woningen in de regio 's-Hertogenbosch. Via goede woningen in vitale, aantrekkelijke wijken willen we mensen mee laten doen in en aan de samenleving. In onze manier van denken en doen, herken je onze kernwaarden: integer, dienstbaar, in verbinding én met een gezonde zakelijkheid.

Onze visie & missie

Als woningcorporatie in 's-Hertogenbosch werken wij samen met onze partners in de stad aan goed wonen voor onze groeiende doelgroep. Dat zijn huishoudens in 'alle soorten en maten'. Ons vertrekpunt is altijd een eigen woning, een eigen plek. Als voorwaarde voor 'leven' en 'erbij horen'. Lees meer over onze visie & missie op onze website www.waarwijvanzijn.nl.

Informatie

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, kijk dan op onze website of neem contact met ons op. Wij zijn iedere werkdag telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 17.00 uur. U kunt natuurlijk ook een bezoek brengen aan ons kantoor. Maak uw afspraak eenvoudig online via Mijn Zayaz of bel met onze klantadviseurs.

Woningcorporatie Zayaz

www.zayaz.nl

Eekbrouwersweg 8 - 's-Hertogenbosch

073 - 648 24 00 - klantenservice@zayaz.nl

