



Fijn wonen in
alle rust,
ruimte en
natuur

Populierenlaan & Iepenstraat

Betaalbaar wonen in Velddriel

Goed wonen in het Voorste Veld

Woningstichting Maasdriel bouwt aan de Populierenlaan en de Iepenstraat te Velddriel, 12 betaalbare sociale eengezinswoningen.

De woningen zijn onderdeel van het project Het Voorste Veld, dichtbij Kerkdriel en alle belangrijke voorzieningen.

Alles binnen handbereik

Velddriel heeft een centrale ligging, dat betekent dat alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Zo sta je al binnen 15 minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch en ligt buurdorp Kerkdriel om de hoek.

Bouw

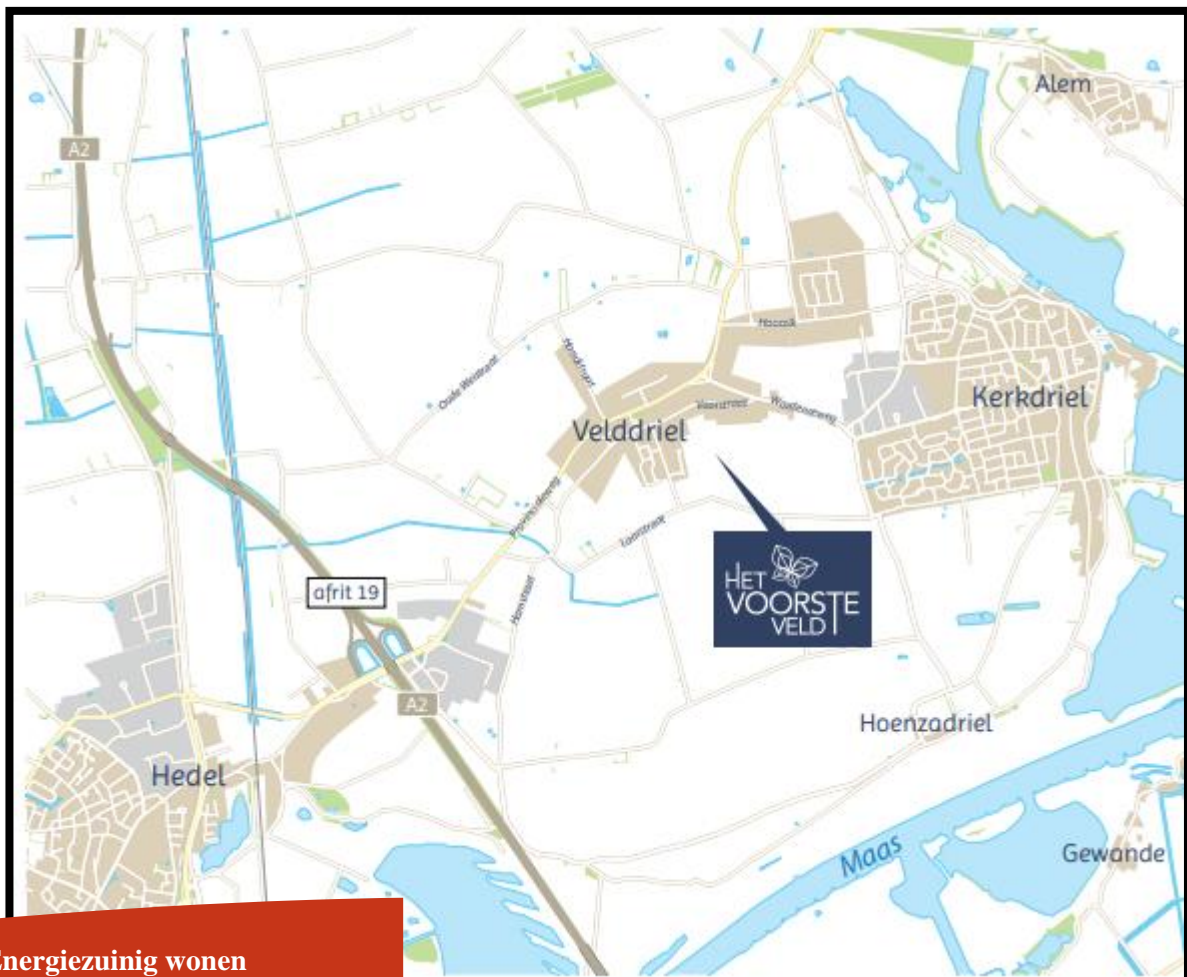
Van de Klok bouwt in dit project in totaal 40 nieuwe koop-/huurwoningen. Hiervan zijn 12 woningen in opdracht van Woningstichting Maasdriel.

Planning.

Er is gestart met de bouw in juni 2023. Als alles volgens planning verloopt, leveren we deze woningen in het eerste kwartaal 2024 op.



- Moderne eengezinswoningen
- Energiezuinig en comfortabel wonen
- Twee slaapkamers en een ruime zolder
- Winkels en voorzieningen in de buurt
- Dicht bij het centrum van 's-Hertogenbosch



Energiezuinig wonen

De woningen zijn energiezuinig.
Zo houden wij uw woonlasten betaalbaar
Op het dak liggen zonnepanelen
waarmee u een deel van uw energie opwekt

Modern en prettig wonen

De nieuwe woningen zijn helemaal van deze tijd en van alle gemakken voorzien. Ze worden energiezuinig gebouwd en hebben zonnepanelen op het dak.

Ruim en comfortabel

De woning heeft een oppervlakte van ongeveer 100 m², verdeeld over de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. U komt de woning binnen via de hal. Hier is het toilet en de toegang tot de woonkamer met open keuken. Vanuit de keuken kijkt u uit op straat en in de woonkamer heeft u zicht op de achtertuin. In de achtertuin staat een berging.

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier zijn 2 slaapkamers en een badkamer met een extra toilet. Via de vaste trap komt u op de ruime tweede verdieping. Hier vindt u de techniekruimte met de aansluitingen voor wasmachine en wasdroger en een derde kamer die u als slaapkamer kunt gebruiken. In de techniekruimte vindt u ook de installaties zoals de warmtepomp en de ventilatie-unit. Kijk voor meer informatie ook bij de plattegronden op pagina 10, 11 en 12.

Type woningen

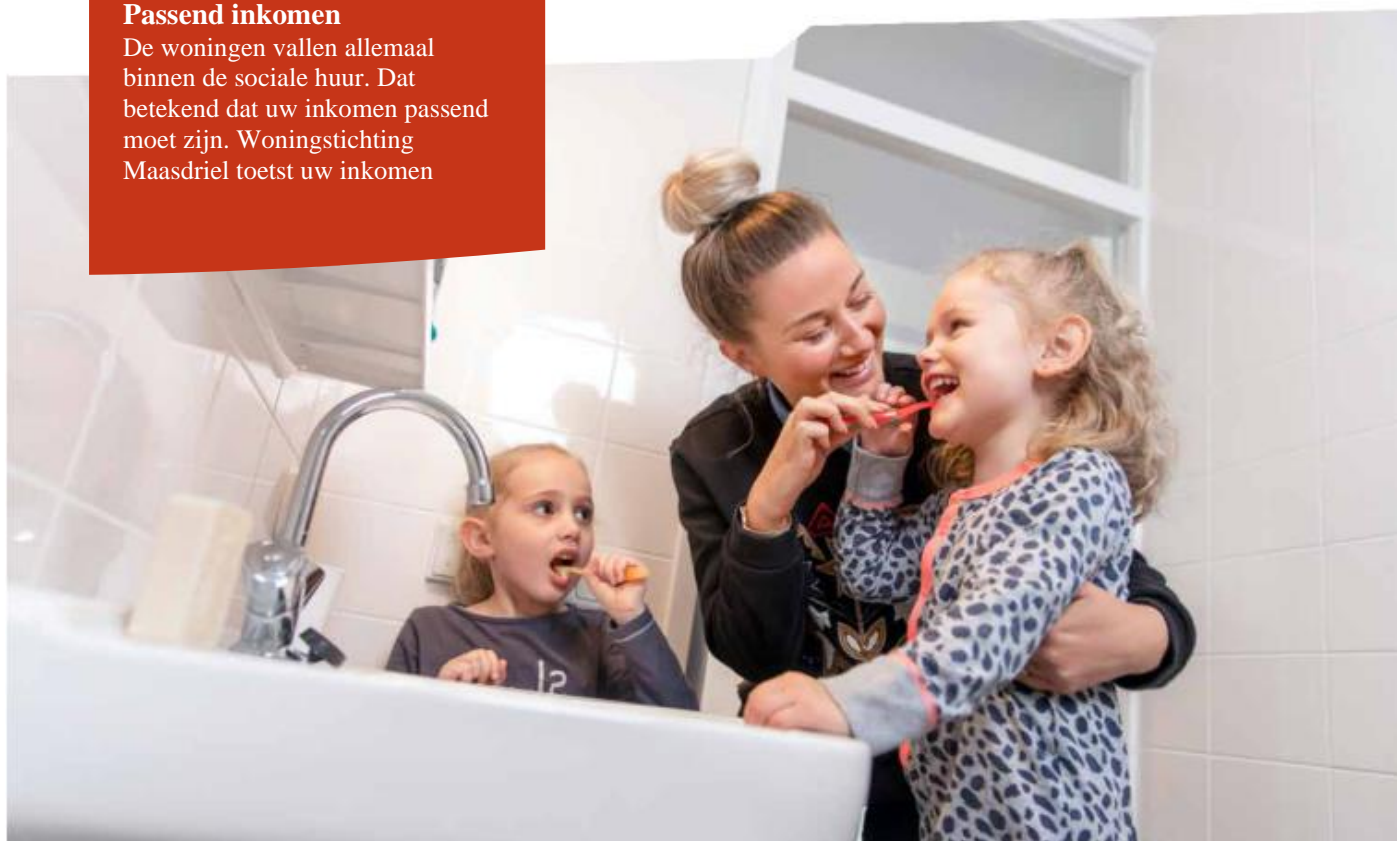
De woningen worden gebouwd in drie verschillende blokken. Zie ook het overzicht op pagina 10. Ze hebben allemaal dezelfde indeling en grootte. Met hun moderne en herkenbare stijl passen de woningen goed in de buurt. Iedere woning is aan de buitenkant net even anders. Dit zorgt voor een speels effect.

Voor- en achtertuin

De woningen hebben een kleine voortuin met een klein haagje eromheen. Dit haagje hoort bij de woning en mag dus niet verwijderd worden. De grootte van de achtertuin is bij elke woning hetzelfde. Er komt geen bestrating, groen of schutting in de achtertuin.

Passend inkomen

De woningen vallen allemaal binnen de sociale huur. Dat betekent dat uw inkomen passend moet zijn. Woningstichting Maasdriel toetst uw inkomen



Energiezuinig

De woningen zijn energiezuinig. Zo houden wij uw woonlasten betaalbaar. En het is goed voor het milieu. De woningen zijn goed geïsoleerd en op het dak liggen zonnepanelen waarmee u schone energie opwekt. Daarnaast hebben de woningen geen gasaansluiting. Op pagina 6 leest u wat het betekent om in een energiezuinige woning te wonen.

Parkeren

U kunt uw auto parkeren op de algemene parkeerplaatsen. U heeft dus geen eigen parkeerplek.

Voor wie?

De woningen zijn bestemd voor gezinnen en stellen. Samenstelling minimaal twee personen. We reserveren drie woningen voor speciale doelgroepen. Dat betekent dat we niet alle 12 woningen aanbieden op Woongaard. Op pagina 18 leest u hoe u in aanmerking komt voor deze woningen.

Planning

Als alles volgens planning verloopt leveren we de woningen in de eerste kwartaal van 2024 op.



In het totaaloverzicht van het project van de Klok ziet u hoe de woningen staan ten opzichte van elkaar en de omgeving. Het overzicht is een voorbeeld. De werkelijke situatie kan afwijken

Energiezuinig wonen, wat betekent dat voor u?

De woningen zijn energiezuinig. Daarmee houden we uw woonlasten betaalbaar. En het is goed voor het milieu. Een aantal dingen is anders dan u misschien gewend bent. Wij hebben ze voor u op een rij gezet.



Gasloos

Uw woning heeft geen gasaansluiting en dus ook geen cv-ketel. Dat betekent dat alles elektrisch gaat, de verwarming van uw huis, koken en het verwarmen van het water.



Vloerverwarming

Uw woning heeft vloerverwarming. De kamer op de tweede verdieping en de badkamer hebben geen vloerverwarming, hier hangen elektrische radiatoren.

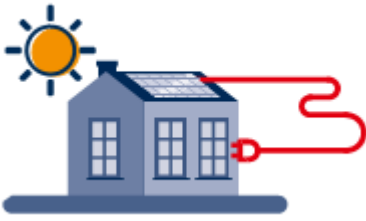
Vloerverwarming voelt anders aan dan verwarming door radiatoren. Daarom vinden veel mensen het in het begin even wennen. U hoeft uw verwarming minder hoog te zetten, omdat uw woning zeer goed geïsoleerd is. Er gaat ook minder warmte verloren. Met vloerverwarming kan het iets warmer zijn in uw huis, ook in de slaapkamers.

Vloerverwarming zorgt voor een aangename warmte. Het duurt alleen wel iets langer voordat het een graadje warmer of kouder is. Laat daarom de thermostaat altijd op dezelfde temperatuur staan. Bij voorkeur op 20 graden. Ook 's nachts. U kunt de temperatuur niet lager zetten dan 18 graden. Dat geldt ook voor de slaapkamers. Dit heeft te maken met de koeling van de vloer. Bij een lage temperatuur ontstaat er namelijk condens op de vloer. Dit is slecht voor de vloer en uw vloerbedekking (laminaat, tapijt, vinyl, etc.) beschadigen.

Niet alle vloerbedekking is geschikt voor vloerverwarming. PVC-vloerbedekking of pvc-laminaat zijn het meest geschikt. Laat u altijd goed adviseren over de mogelijkheden door de winkel.

Lucht-waterwarmtepomp

Een lucht-waterwarmtepomp zorgt voor de verwarming in huis en het warme water. De lucht-waterwarmtepomp staat in uw technische ruimte opgesteld.



Zonnepanelen

Uw woning wekt zelf schone energie op met zonnepanelen. Dit scheelt in energiekosten. Hoeveel dit scheelt, is afhankelijk van het aantal zonnuren en uw verbruik. De opgewekte energie wordt gebruikt voor de warmtepomp, koken en elektrische apparaten in uw woning. Een speciale omvormer zet de opgewekte energie om in stroom. De omvormer hangt op zolder.



Boiler voor warm water

Voor het warme water heeft u een boiler. Deze is onderdeel van de warmtepomp en zit ook in de techniekruimte. De boiler heeft een inhoud van ongeveer 150 liter. Dit is ruim voldoende voor het dagelijkse gebruik van een gemiddeld gezin. Gebruikt u veel warm water, dan kan het zijn dat het warme water op raakt. Het duurt dan een aantal uren voordat u weer warm water heeft.



Slimme meter

U krijgt een slimme meter. Hiermee kunt u zelf in de gaten houden wat u verbruikt en wat u aan elektriciteit teruggeeft. U krijgt dus meer inzicht in uw energieverbruik. Ook kunt u zien of bijvoorbeeld de zonnepanelen goed werken. Daarnaast kunt u ook met een handige app uw energieverbruik in de gaten houden.



Elektrische koken

U kookt elektrisch. In de keuken zit een speciaal stopcontact. Dit noemen we ook wel een perilex stopcontact of een fornuisgroep. Hierop kunt u een elektrische- of inductiekookplaat op aansluiten. U heeft een twee fasen perilex-stopcontact (maximaal 7,2 kilowatt). Houd hier rekening mee als u een kookplaat koopt. Laat u altijd goed adviseren. Let er ook op dat uw pannen geschikt zijn voor elektrisch koken.



Ventilatiesysteem

U heeft een ventilatiesysteem met een warmte-terug-winning (WTW). Dat betekent dat de frisse ingeblazen buitenlucht wordt opgewarmd met de warmte van de afgezogen lucht. Dat gebeurt via de ventielen en roosters in de voorgevel. Doordat de schone lucht wordt opgewarmd, koelt uw woning minder af. Dat scheelt energie en u heeft altijd een comfortabel klimaat in uw woning.

Alle (slaap)kamers hebben ventielen waardoor de lucht wordt in- en uitgeblazen. De zolder heeft geen ventielen. De ventilatie staat altijd aan. U kunt de ventilatie wel in een hogere of lagere stand zetten, bijvoorbeeld als u gaat koken of douchen. U hoeft uw ramen en deuren niet open te zetten om te luchten, maar het mag wel. Doe dat maximaal 15 minuten per dag om te voorkomen dat uw woning teveel afkoelt of opwarmt.

Geluid

Een energiezuinige woning is zeer goed geïsoleerd. Dat betekent dat u geluiden van buiten minder goed hoort. Daardoor vallen de geluiden in de woning u misschien iets meer op.



Comfortabel

Door de goede isolatie heeft u altijd een constante temperatuur in uw woning. Daardoor is uw huis zeer comfortabel. Daarnaast kunt u zelf het klimaat regelen in uw woning met de thermostaat en afstemmen op uw eigen wensen.



Zelf klussen in en aan uw woning

In een energiezuinige woning mag u niet zomaar klussen. U kunt de woning dan beschadigen. Dit kan invloed hebben op de energiezuinigheid van de woning. Hierdoor gaan uw energiekosten omhoog. Ook kunnen de installaties kapot gaan. U mag bijvoorbeeld geen gaten boren in de gevel of kozijnen. Ook mag u niet klussen aan de verwarming, boiler of het ventilatiesysteem. Neem altijd contact op met Woningstichting Maasdriel als u van plan bent iets te veranderen in of aan uw woning.



Contract energieleverancier elektra

U heeft nog wel een contract nodig met een energieleverancier voor elektra. Dat betekent dat u vastrecht, netwerkkosten en transportkosten betaalt. U betaalt deze kosten samen met het maandelijkse voorschotbedrag. De hoogte van het voorschotbedrag bepaalt u zelf. Aan het eind van het jaar verrekent uw energieleverancier de opgewekte energie met uw voorschotbedrag. Soms heeft u meer elektriciteit nodig dan uw zonnepanelen opwekken. Deze extra elektriciteit neemt u af bij uw energieleverancier. Dit wordt ook verrekend aan het eind van het jaar.

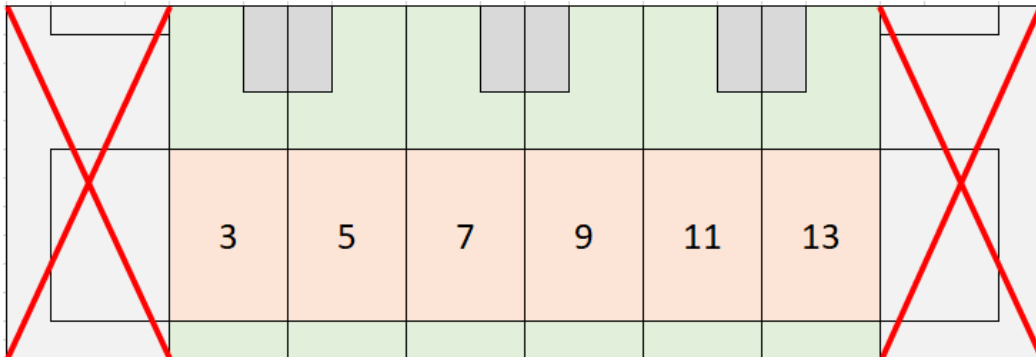
Energiezuinig leven

In een energiezuinige woning is het belangrijk dat u let op uw energieverbruik. U kunt namelijk zelf invloed uitoefenen op uw energierekening. Hoe energie bewuster u leeft hoe minder elektra u nodig heeft van een energieleverancier. Bijvoorbeeld door zuinige apparaten te gebruiken en apparaten en lampen niet onnodig aan te laten staan.

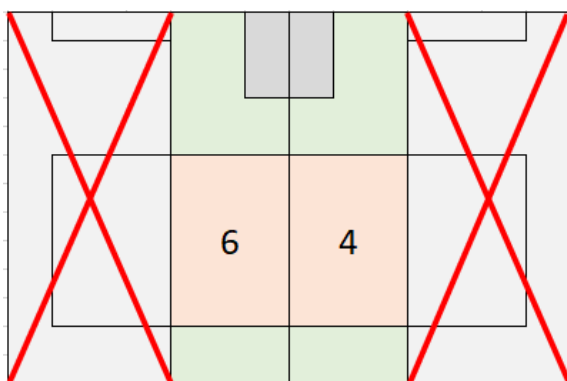
U ontvangt meer informatie

Gaat u een energiezuinige woning huren? Wij informeren u over hoe alles in uw woning werkt en waar u rekening mee moet houden.

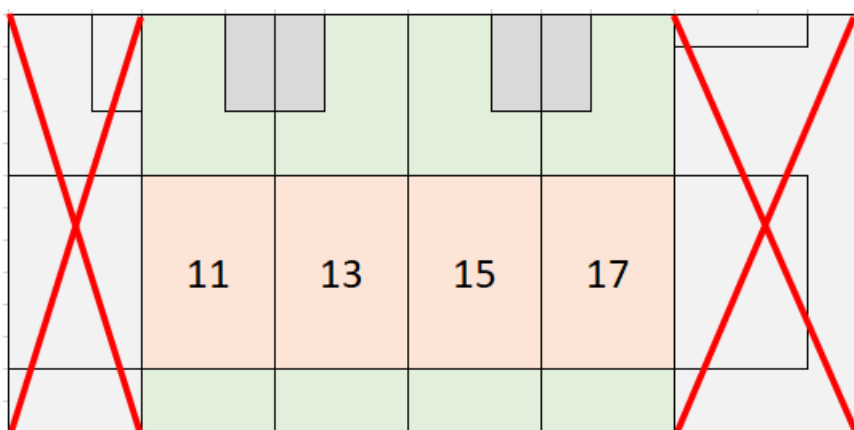
Huisnummers huurwoningen



Blok A; Populierenlaan 3 t/m 13



Blok B; Iepenstraat 4 en 6



Blok C; Iepenstraat 11 t/m 17

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Deze kunnen afwijken van de opgeleverde situatie.

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Deze kunnen afwijken van de opgeleverde situatie.

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Deze kunnen afwijken van de opgeleverde situatie.



Hoe wordt uw woning opgeleverd?

Wanneer u een nieuwbouwwoning gaat huren, bent u de eerste huurder. U kunt de woning dan helemaal naar eigen smaak inrichten. Woningstichting Maasdriel zorgt ook voor een aantal zaken in uw woning. Hieronder leest u wat u kunt verwachten.

Vloeren

U moet zelf zorgen voor vloerbedekking en eventueel een ondervloer. Laat u dus altijd goed adviseren in de winkel. Niet alle vloerbedekking is namelijk geschikt voor vloerverwarming. De dekvloeren hebben geen houten plinten. Let op! U mag niet boren of spijkeren in de vloeren. U kunt dan namelijk de leidingen van de vloerverwarming beschadigen.

Wanden en plafond

Alle wanden zijn behang klaar. Dat betekent dat u ze niet glad hoeft te maken als u gaat behangen. Wilt u liever verven of texten, dan is het verstandig om de muren eerst glad te maken. Bij de bouwmarkt kunnen ze u hierover adviseren. U kunt er ook voor kiezen om de muren te stuken. Het plafond is wit gespoten. Let op! In een nieuwbouwwoning zit nog veel bouwvocht. Daarom is het verstandig om goed te ventileren en even te wachten met stuken of texten.

Glas

In alle ramen en deuren van de woning zit HR++ glas (hoog rendement glas). De deur van de buitenberging heeft mat veiligheidsglas. U dient zelf te zorgen voor vitrage/gordijnen of iets dergelijks. Plakfolie mag niet.

Verwarming

Uw woning heeft een lucht-water warmtepomp met een boiler van 150 liter. De installatie zorgt voor de centrale verwarming van de woning en het warm tapwater. De warmtepomp bestaat uit de combinatie van balansventilatie (mechanische afvoer en toevoer van lucht) met warmteterugwinning (WTW) en een warmtepomp. De unit en de boiler met bijbehorende componenten bevinden zich in de technische ruimte op de tweede verdieping in de woning

Uw woning heeft vloerverwarming. De badkamer en zolder hebben geen vloerverwarming, maar een elektrische radiator.

Ventilatie

De ventilatie in uw woning wordt geregeld door de lucht-water ventilatiewarmtepomp. De warmtepomp werkt met mechanische balansventilatie. Dit houdt in dat er buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in het plafond opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen via de afzuigpunten welke zich bevinden in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine.

Keuken

U heeft een keuken met 3 onderkasten en 3 bovenkasten, een spoelbak van roestvrijstaal en een een-hendel mengkraan. Naast het keukenblok is er een opstelplaats voor het kooktoestel en de koelkast. De hoek voor de opstelplaats van het kooktoestel tot afzuigkap hoogte en boven het aanrechtblad tot aan onderkant bovenkastjes wordt betegeld.

U heeft geen gasaansluiting en kookt op elektra. In de keuken zit een perilex-stopcontact. Hierop sluit u de elektrische kookplaat aan. U heeft een 2 fasen perilex stopcontact (maximaal 7,2 kilowatt). Houd hier rekening mee als u een kookplaat koopt. Laat u altijd goed adviseren. U moet zelf een kookplaat en koelkast kopen. Deze zitten niet standaard in de woning. In de keuken zit ook een aansluiting voor een oven. Er zit geen vaatwasser aansluiting.

Afzuigkap (recirculatie)

Om het ventilatiesysteem correct te laten werken, mag hierop geen gewone afzuigkap aangesloten worden. U moet daarom een recirculatie afzuigkap plaatsen. Deze filtert de kook- en bakluchtjes. Deze moet u zelf kopen.

Vaatwasser

In de keuken zitten geen aansluitpunten voor een vaatwasser.

Hal

De meterkast is in de hal. U heeft voldoende groepen voor uw elektrische apparaten. In de meterkast zit ook de elektrameter, watermeter, aansluiting voor internet en groepsaansluiting voor de zonnepanelen.

Toilet

De toiletruimte heeft een hangtoilet, een closetzitting met deksel, een fonteintje met kraan en een closetrolhouder. De vloer is betegeld en op de wanden zitten tegels tot een hoogte van 1,2 m. Daarboven zit spacwerk. Het toilet heeft vloerverwarming.

Badkamer

De badkamer heeft een hangtoilet, een closetzitting met deksel, een closetrolhouder, een wastafel met mengkraan en een spiegel. De douchehoek is ongeveer 90 bij 90cm en heeft een thermostaatkraan. U kunt zelf een douchegordijn of douchewand plaatsen. Op de wanden zitten tegels tot aan het plafond. De vloer is betegeld. De badkamer heeft geen vloerverwarming, maar een elektrische handdoekradiator.

Wasmachine en condensdroger of warmtepompdroger

De aansluitingen voor de wasmachine en droger zitten in de technische ruimte. Let op! U kunt alleen een condensdroger of warmtepompdroger gebruiken. Er mag geen droger met slang door het dakraam geplaatst worden in verband met het ventilatiesysteem.



Tweede verdieping

De tweede verdieping heeft geen vloerverwarming, wel een elektrische radiator. In het dak zitten twee ramen. Eén in de technische ruimte en één in op de zolder. Daarnaast heeft de zolder enkele stopcontacten en een lichtpunt. De tweede verdieping bevat een technische ruimte, overloop en ruime kamer.

Tuin

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde, schoon (geel) zand en/of compost dient u zelf aan te brengen.

Rondom uw achtertuin wordt geen erfafscheiding aangebracht. U moet zelf een schutting of haag plaatsen conform bouwbesluit. Dit in overleg met uw bureu.

Er wordt geen bestrating aangebracht in de tuin.

In de voortuin wordt een beukenhaagje geplaatst (ca 50cm hoog). Deze dient u zelf te onderhouden en voldoende water te geven. Haagje mag niet verwijderd worden.

Buitenberging

In de achtertuin is een berging. U kunt zelf een lamp ophangen in de berging. Er is een lichtschakelaar en een stopcontact. Het elektra van de berging is aangesloten op uw meterkast.

In verband met de veiligheid wordt het achterpad (brandgang) voorzien van verlichting. Deze verlichting wordt verzorgd door een aantal lampen die op een aantal bergingen zijn gemonteerd. Het kan dus zijn dat er op uw berging een lamp is gemonteerd. Die lamp is aangesloten op uw meterkast en mag niet worden verwijderd. Woningen die voorzien zijn van een achterpad lamp krijgen een vergoeding voor het elektra verbruik.

Licht buiten

Aan de voor- en achtergevel wordt een lichtpunt geplaatst. U kunt hier zelf een buitenlamp bevestigen.

Antenne en internet

In de woning worden aansluitingen voor centrale antenne en internet aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer en slaapkamer 1. De leidingen zijn voorzien van een cai en utp kabel welke optioneel kunnen worden afgemonteerd.

Dat betekent niet dat uw woning is voorzien van internet of televisie. Hiervoor moet u zelf een abonnement afsluiten.

De aansluitkosten hiervoor en de kosten voor gebruik zijn voor eigen rekening.

Soms gaat bij het aansluiten van uw televisie en radio automatisch het abonnement in bij Ziggo. Wilt u dat niet? Sluit dan eerst een contract af bij een leverancier van uw keuze. Wij adviseren u dit goed uit te zoeken voordat u gaat verhuizen.

In de meterkast wordt standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) aangebracht. Hierop kunt u de router van uw internetprovider op aansluiten.

Hang- en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk en inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse twee. Alle cilinders van uw woning zijn met dezelfde sleutel te openen.

Rookmelders

In de woning zijn rookmelders. Deze zijn aangesloten op de meterkast en voorzien van een noodbatterij.

Hoe komt u in aanmerking?

Om in aanmerking te komen voor één van de woningen moet u als woningzoekende ingeschreven staan bij Woongaard. U kunt zich inschrijven via www.woongaard.com. Een inschrijving kost eenmalig €25,00 inschrijfgeld. Reageren op woningen kost niets.

Hoe kunt u reageren?

Een aantal maanden voor de oplevering bieden wij de woningen aan via www.woongaard.com. Vanaf dat moment kunt u reageren op de advertentie.

Wij plaatsen één advertentie voor alle beschikbare woningen. Als de huurprijs en de voorwaarden aansluiten bij uw inschrijving kunt u hierop reageren.

De eerste negen kandidaten krijgen na de sluitingsdatum een e-mail met het verzoek om de inkomensgegevens in te leveren. Als de inkomensstoets akkoord is, wordt er gevraagd naar de voorkeur voor het type woning.

Wij kunnen niet garanderen dat de eerste keuze ook de toewijzing wordt. Hiermee proberen wij uiteraard wel zoveel mogelijk rekening te houden.

De eerste kandidaat heeft de eerste keuze enz.

Toewijzing

We wijzen de woningen toe op basis van inschrijftijd, huishoudsamenstelling en inkomen.

Huurprijzen

De kale huurprijs van de woningen is €693,59.





Inkomenscriteria

Huurprijzen tot en met €693,59 (kale huur, prijspeil 2023).

Huishoudgrootte van 2 personen:

- tot AOW-leeftijd: €34.576,- t/m €48.625,- per jaar
- boven AOW-leeftijd: €33.801,- t/m €48.625,- per jaar

Huishoudgrootte van 3 personen:

- tot AOW-leeftijd: t/m €34.575,- per jaar (voorrang)
- boven AOW-leeftijd: t/m €33.800,- per jaar (voorrang)
- tot AOW-leeftijd: €34.576,- t/m €48.625,- per jaar
- boven AOW-leeftijd: €33.801,- t/m €48.625,- per jaar

Inkomenstoets

De woningen zijn sociale huurwoningen. Hiervoor moet uw inkomen passend zijn. Daarom toetsen wij vooraf uw inkomen met een inkomensverklaring van de Belastingdienst.

Inkomensverklaring Belastingdienst

Wanneer wij u een woning aanbieden, moet u een inkomensverklaring 2022 hebben. Deze vraagt u gratis aan bij de Belastingdienst. Nog geen inkomensverklaring in huis? Vraag deze dan direct aan als u gaat reageren. De inkomensverklaring vraagt u aan via de Belasting Telefoon 0800-0542 (gratis) of met uw DigiD via

www.mijnbelastingdienst.nl



Deze brochure is met de uiterste zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Woningstichting Maasdiel behoudt zich het recht voor om wijzigingen in het ontwerp aan te brengen zonder de huurder hiervoor vooraf toestemming te vragen.

Woningstichting Maasdiel:

Gasthuisstraat 1
5331 BK Kerkdriel
(0418) 63 17 35

info@woningstichtingmaasdiel.nl