

Verhuurbrochure

21 sociale huurappartementen Wijngaardstraat
Oudewater



Inhoud

1.	De wijk, binnenstad Oudewater	3
2.	Ontwerp	4
3.	Huur en servicekosten.....	5
3.1	De netto huur varieert tussen € 605,- en €633,-	5
3.2	Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten	5
3.3	De servicekosten variëren per appartement	5
3.4	De Woningraat verhoogt de huur elk jaar per 1 juli	5
4.	Regels en voorwaarden voor woningtoewijzing	6
4.1	Inschrijven gaat via WoningNet	6
4.2	De volgorde van toewijzing	6
4.3	De voorwaarden om in aanmerking te komen	6
4.4	Ingeschreven en de vervolgstappen	7
4.5	Overzicht benodigde documenten	7
5.	Het woongebouw.....	8
5.1	Algemeen	8
5.2	Berging	8
5.3	Scotmobielen	8
6.	Informatie over de appartementen	9
6.1	Typen huurappartementen	9
6.2	Toegankelijkheid	10
6.3	Afwerking wanden en vloeren	10
6.4	Elektra, verwarming, warm water en overige aansluitingen	10
6.5	Keuken	11
7.	Het terrein	13
7.1	Hoe wordt het terrein ingericht?	13
7.2	Waar kan ik of mijn bezoek een auto parkeren?	13
8	Planning	13
8.1	Wanneer worden de appartementen opgeleverd?.....	13
9	Plattegronden en gevelbeelden	14

De Woningraat - juli 2021

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vastgesteld.

Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend.

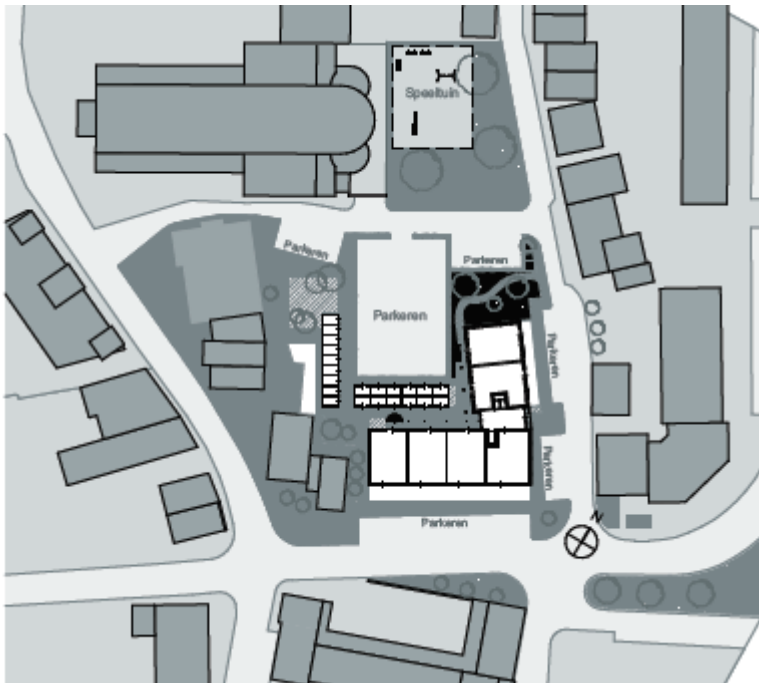
1. De wijk, binnenstad Oudewater

De appartementen worden gerealiseerd in de binnenstad van Oudewater op loopafstand van het oude centrum.

Op deze prachtige locatie woon je dicht bij de voorzieningen van Oudewater. Winkels, sportverenigingen en gezondheidszorg zijn in de buurt. Het centrum van Oudewater heeft gezellige terrassen en restaurants en een gevarieerd winkelaanbod.

De ligging van Oudewater in het Groene Hart biedt vele mogelijkheden voor recreatie. Ontdek de omgeving op de fiets of tijdens een wandeling vanuit de stad door de mooie natuur en leuke omliggende plaatsen.

Ligging project



Vanuit de binnenstad is de A12 richting Utrecht of Den Haag/Rotterdam in 10 minuten te bereiken.

2. Ontwerp

De Woningraat realiseert op deze locatie 21 appartementen. De locatie ligt in de binnenstad van Oudewater. Belangrijk was dat het ontwerp zou aansluiten bij de omgeving. Door het gebruik van gevelstenen en het toepassen van een schuine kap past het nieuwe gebouw mooi bij de bestaande bouw rond de locatie. Elk appartement heeft een eigen buitenruimte. Het gebouw is gasloos en de appartementen zijn goed geïsoleerd.



3. Huur en servicekosten

3.1 De netto huur varieert tussen € 605,- en €633,-

De netto huur van alle driekamer appartementen en tweekamerappartementen met hobbyruimte is € 633,-. De netto huur van alle tweekamerappartementen is € 605,-. Let op! Deze netto huur is op basis van prijspeil 2021. De appartementen worden in 2022 opgeleverd. De huurprijs wordt geïndexeerd naar prijspeil 2022. In de bijlage staat een overzicht van alle appartementen met de huurprijs.

3.2 Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten

Of je in aanmerking komt en hoe hoog de toeslag is, hangt af van de huurprijs, het inkomen, je leeftijd en de woonsituatie. Is het vermogen te hoog? Dan krijgt je geen huurtoeslag. Op de website van de belastingdienst www.toeslagen.nl kan je een proefberekening maken.

3.3 De servicekosten variëren per appartement

In de bijlage staat een overzicht van de servicekosten per appartement. Je kunt voor een aantal onderdelen de servicekosten meetellen voor het aanvragen van huurtoeslag:

Bedragen die meetellen zijn totaal maximaal € 48

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten maximaal €12,-
- energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten maximaal €12,-
- huismeesterkosten maximaal €12,-
- kosten voor dienst- en recreatieruimten maximaal €12,- (n.v.t. bij deze woningen)

Voor deze woningen betaal je in de servicekosten ook voor de energieopwekking; elk appartement heeft 4 zonnepanelen. Het uitgangspunt is dat jouw rekening bij de energieleverancier laag is, doordat de woningen zeer energiezuinig zijn. De totale kosten voor energie, inclusief de servicekosten zijn hierdoor lager dan bij een gemiddeld appartement.

Een glasverzekering wordt afgesloten via De Woningraat. Informatie hierover ontvang je bij het tekenen van het huurcontract indien je een woning toegewezen krijgt.

3.4 De Woningraat verhoogt de huur elk jaar per 1 juli

U ontvangt van ons uiterlijk 30 april het voorstel tot huurverhoging. Hierin staat de oude en de nieuwe huurprijs. De huurverhoging is altijd passend bij de geldende wetgeving.

4. Regels en voorwaarden voor woningtoewijzing

4.1 Inschrijven gaat via WoningNet

De woningen worden geadverteerd op WoningNet regio Utrecht. Je moet ingeschreven staan als woningzoekende bij WoningNet. Als je met deze inschrijving inlogt bij WoningNet kan je reageren op een woning. Let op! De inschrijfperiode sluit op 14 september om 8.00 uur in de ochtend.

4.2 De volgorde van toewijzing

1. Inwoners van Oudewater die een sociale huurwoning van De Woningraat achterlaten. Volgorde op basis van inschrijfduur bij Woningnet regio Utrecht.
2. Woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet regio Utrecht, woonachtig in gemeente Oudewater of vastgelegde kernbinding, zie *Kernbinding. Volgorde op basis van inschrijfduur bij WoningNet.
3. Woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet regio Utrecht. Volgorde op basis van inschrijfduur.

4.3 De voorwaarden om in aanmerking te komen

- Huishoudens met een inkomen tot € 40.024,- kunnen zich inschrijven voor deze woningen.
- We verhuren de appartementen volgens de regels zoals opgenomen in de wetgeving passend toewijzen. Per categorie wordt de volgorde van toewijzing vastgesteld op basis van de inschrijfduur, waarbij kandidaten met een inkomen van maximaal € 32.200 (2 personen/ 3 personen of meer) of tot € 23.725 (1 persoon) voorrang krijgen op overige kandidaten.
- Ontvangt u AOW? Dan zijn de grenzen voor het toepassen van voorrang bij de toewijzing op basis van het inkomen, € 23.650 voor een 1 persoonshuishouden en € 32.075 voor een 2 persoonshuishouden.
- De volledige voorwaarden staan bij de verschillende woningadvertenties op WoningNet.

*Kernbinding:

Woon je nu niet in de gemeente Oudewater maar heb je wel binding met de gemeente, dan kan je in aanmerking komen voor kernbinding. Dit kan alleen als in jouw WoningNet inschrijving vastgelegd is dat je een economische of maatschappelijk binding hebt. Dit kan je niet zelf doen. Neem voor de inschrijving voor dit project contact op met ons zodat wij dit kunnen vastleggen bij je inschrijving. Je komt in aanmerking voor voorrang bij kernbinding wanneer je aan een van de volgende voorwaarden voldoet:

- **Economische binding:**
De binding van een persoon aan de kern waarbij die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit deze kern.
- **Maatschappelijke binding:**
De binding van een persoon aan de kern, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in deze kern te vestigen, dat wil zeggen dat de maatschappelijke binding voldoet aan onderstaande voorwaarden:
 - gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van deze kern en
 - Personen die de afgelopen drie jaar in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel ten minste drie jaar ingeschreven hebben gestaan in de gemeente Oudewater
 - personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een in deze kern gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

Voorkom teleurstelling!

Zorg dat uw inkomensgegevens en de samenstelling van uw huishouden bij WoningNet kloppen. U voorkomt hiermee dat u pas na een woningaanbieding hoort dat u de woning niet mag huren of dat u niet kunt reageren terwijl dit wel mag.

4.4 Ingeschreven en de vervolgstappen

Je ontvangt na de sluitingsdatum een belangstellingsmail met verzoek om binnen de gestelde termijn een bevestiging van jouw reactie vast te leggen. Vervolgens ontvang je een mail waarin gevraagd wordt om je voorkeuren aan te geven binnen de gestelde termijn. Hierna zal het aanbiedingsproces per appartement starten volgens de toegepaste selectiecriteria. Ben je één van de 1e 21 kandidaten, dan ontvang je een e-mail waarin staat welke documenten en binnen welke termijn deze ingeleverd moeten worden. De standaardtermijn hiervoor is twee werkdagen. Er wordt gecontroleerd of de documenten voldoen aan de voorwaarden. Als dat het geval is, zal de woningacceptatie definitief vastgelegd worden. Je ontvangt van ons een acceptatieformulier wat door jou ondertekend moet worden zodat je keuze vastligt.

4.5 Overzicht benodigde documenten

De eerste 21 kandidaten ontvangen via de mail een definitieve aanbiedingsmail waarin de documenten vermeld staan die je moet inleveren. Voor een snelle voortgang kan je alvast de volgende documenten verzamelen;

- Een recent uittreksel Basisregistratie Personen (BRP), met daarop vermeld je naam en de namen van de overige bewoner(s), het huidig adres, je woonhistorie. Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan drie maanden
- De inkomensverklaring van 2021. Of als deze er nog niet is van 2020. Lever deze ook in voor je eventuele partner en overige volwassen medebewoners behalve jouw kinderen. Je vraagt de inkomensverklaring digitaal aan via de website van de Belastingdienst. Log hiervoor in met je DigiD. Ook als je geen inkomen hebt, vraag je een inkomensverklaring op
- De laatste drie loonstroken of uitkeringspecificaties
- Verhuurdersverklaring indien huidige woning een huurwoning betreft (niet van De Woningraat)
- Eigendomsbewijs indien de huidige woning een koopwoning betreft
- Bij inkomen uit onderneming of freelance: fiscaal rapport of fiscale aangifte laatst bekende jaar, opgesteld en ondertekend door accountant en uittreksel bewijs van inschrijving bij Kamer van Koophandel.

5. Het woongebouw

5.1 Algemeen

Is de entree van het gebouw voor iedereen toegankelijk?

Alle appartementen zijn toegankelijk via de hoofdentree. Elk appartement heeft een videofooninstallatie. Via deze videofoon kan je zien en horen wie er aanbelt en de centrale deur op afstand open doen. Bij de centrale entree komen ook de postkasten.

Hoe worden de algemene ruimten in het gebouw afgewerkt?

In het portaal bij de hoofdentree ligt een droogloopmat. De centrale hal is voorzien van een tegelvloer. De galerijen en balkons zijn van beton. De centrale hal is niet verwarmd.

Wat voor afvalcontainer komt er en waar wordt deze geplaatst?

Buiten het gebouw, vermoedelijk op de hoek van de St. Janstraat en de Wijngaardstraat, komt een bovengrondse afvalcontainer.

Zijn de appartementen voorzien van zonwering?

Ja, de raamkozijnen van de appartementen zijn, daar waar nodig, aan de buitenzijde voorzien van elektrisch bedienbare verticale zonwering. De deurkozijnen zijn niet voorzien van zonwering. De Velux dakramen zijn voorzien van met de hand te bedienen zonwering of verduisteringsgordijn.

5.2 Berging

Heeft elk appartement een berging?

De appartementen hebben een kleine eigen in pandige berging. Hierin zijn de installaties aanwezig voor verwarming, warm water en mechanische ventilatie. In de berging is ook een aansluiting voor wasmachine en wasdroger. Verder heeft elk appartement op het terrein naast het appartementengebouw een eigen fietsenberging.

5.3 Scootmobielen

Is er een ruimte voor het stallen en opladen van scootmobielen in het gebouw?

Nee, een scootmobiel kan je stallen in je eigen fietsenberging. De scootmobielen mogen in verband met de brandveiligheid niet opgeladen worden in de centrale hal of op de galerij.

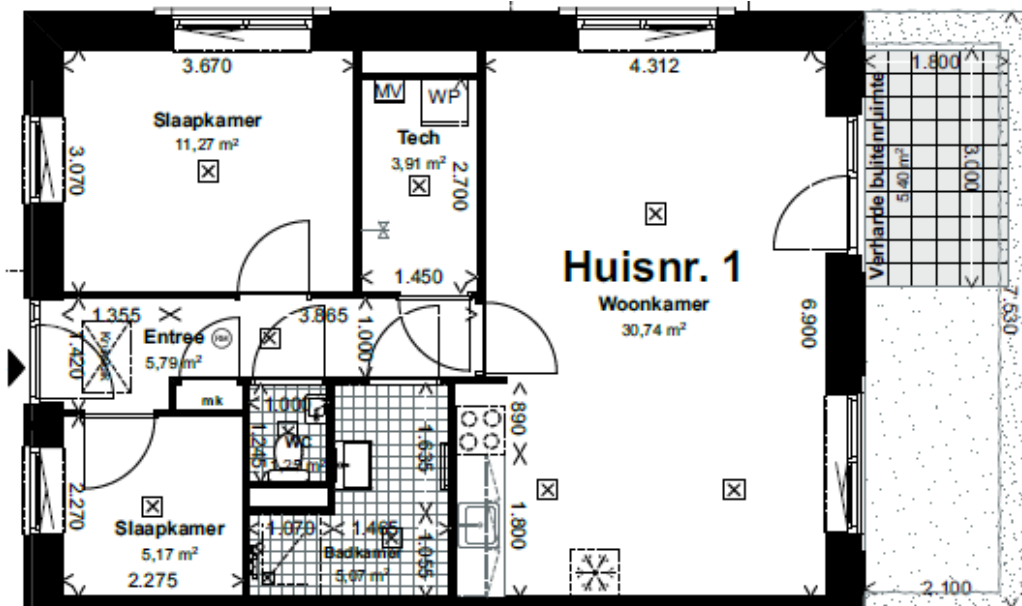
6. Informatie over de appartementen

6.1 Typen huurappartementen

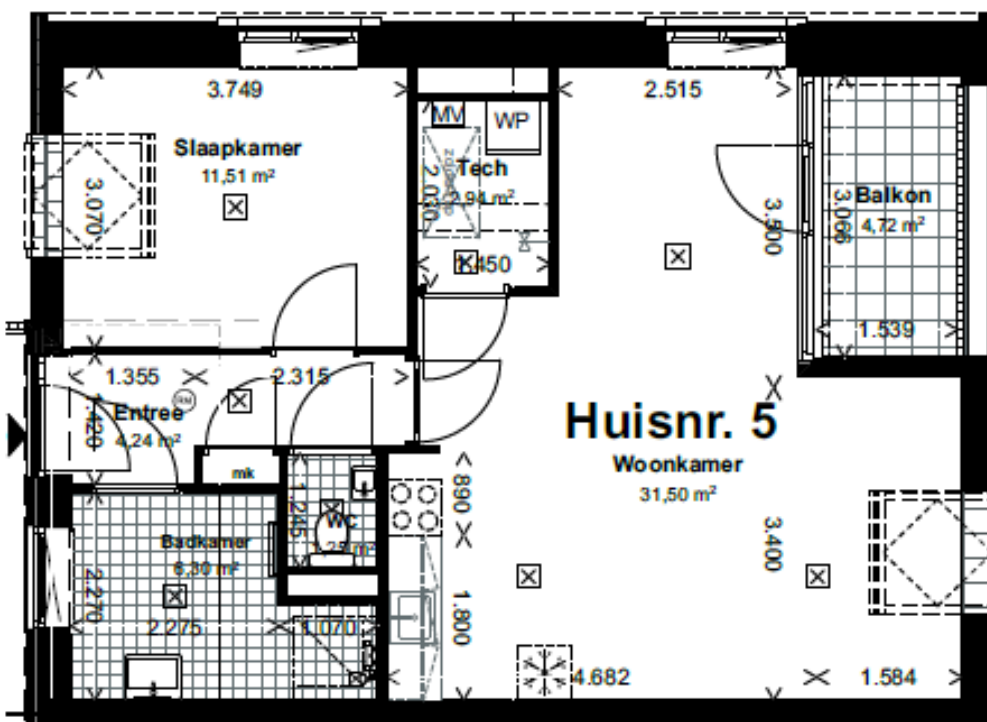
In het appartementengebouw komen 21 appartementen in 3 en 4 bouwlagen.

Er zijn verschillende woningtypen. Hieronder staan voorbeelden van een 2kamer- en een 3kamerappartement. De plattegronden van de appartementen kunnen afwijken van de voorbeelden bijvoorbeeld door spiegeling en zijramen bij kopwoningen. Achterin dit informatieboekje staan overzichten van de appartementen op elke verdieping.

Voorbeeld 3 kamerappartement



Voorbeeld 2 kamerappartement



Elk appartement heeft een entree, eigen meterkast, bergruimte, woonkamer met open keuken, slaapkamer (of 2 slaapkamers), separaat toilet, badkamer.

6.2 Toegankelijkheid

Elk appartement is gelijkvloers en geschikt voor minder validen. Er is een lift voor de bereikbaarheid van de verdiepingen.

6.3 Afwerking wanden en vloeren

Hoe worden de wanden en vloeren in de appartementen afgewerkt?

De wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat er nog wel oneffenheden en gaatjes aanwezig kunnen zijn. Deze kan je zelf (laten) afwerken voordat je gaat behangen. Wil je de wanden stucen, dan adviseren wij dit niet direct na de sleuteloverdracht te doen. Het gebouw moet zich nog zetten. Ook is er nog bouwvocht in de constructie aanwezig. Hierdoor kunnen in de eerste jaren krimpscheuren ontstaan. Een goed alternatief voor stucen is vliesbehang.

De wanden van badkamer (gehele hoogte) en toilet (tot circa 1,25 m) zijn voorzien van tegels.

De vloeren in de badkamer en het toilet zijn afgewerkt met tegels.

De overige vloeren hebben een glad afgewerkte cementdekvloer en zijn vloerbedekking klaar. Soms is het voor de woningstofeerder nodig om de vloer te egaliseren. Dit moet je zelf te laten uitvoeren.

Hoe worden de plafonds in de appartementen afgewerkt?

De plafonds in de appartementen zijn voorzien van spuitwerk.

Hebben de appartementen een balkon?

Alle appartementen op de verdiepingen hebben de beschikking over een balkon, op de begane grond beschik je over een terras. Deze is te betreden via de woonkamer.

6.4 Elektra, verwarming, warm water en overige aansluitingen

Hoe worden de aansluitingen voor water, gas, elektra, tv en telefoon geregeld?

Water:

Is bij de sleuteloverdracht beschikbaar. Bij de oplevering ontvang je een formulier dat je moet invullen en opsturen.

Elektra:

Bij de sleuteloverdracht is er elektra beschikbaar in de woning. Dit contract kan je overnemen of omzetten naar een leverancier die je voorkeur heeft.

In nieuwbouwwoningen wordt sinds 2019 geen gasaansluiting meer aangebracht. Dit is door de overheid bepaald.

Radio/TV en internet:

Aansluiting is aanwezig in de woning. Je moet zelf een contract met een aanbieder aan te gaan. De woning is voorbereid op glasvezel.

Telefoon:

In de woning (meterkast) is een telefoonaansluiting aanwezig. Je moet zelf een telefoonabonnement en toestel aanvragen.

Welk type verwarming komt er in de appartementen?

De appartementen worden voorzien van een warmtepomp installatie met ingebouwde 178 liter boiler. Deze zorgt voor de verwarming, koeling en warmwater.

Elke warmtepomp is aangesloten aan een collectief bronsysteem waarin gebruik wordt gemaakt van aardwarmte. De verwarmingsinstallatie in de appartementen is uitgevoerd in een laagtemperatuur vloerverwarming systeem voor alle ruimten, inclusief een aanvullende elektrische radiator in de badkamer.

Voor de temperatuurregeling wordt een thermostaat aangebracht in de woonkamer. De ruimtes in het appartement zijn berekend op een temperatuur van 21 graden.

De installatie schakelt bij hoge buitentemperaturen automatisch om naar koeling. Het systeem kan het appartement enkele graden “terugkoelen” ten opzichte van de buitentemperatuur. Het blijft belangrijk om warmte zoveel mogelijk buiten te houden.

In verband met de warmteafgifte van de vloerverwarming moet je rekening houden met de juiste vloerafwerking.

De vloerafwerking moet geschikt zijn voor vloerverwarming en mag inclusief eventuele ondervloer voldoen aan een maximale warmteweerstand van $R = 0,10 \text{ m}^2/\text{K.W.}$

Hoe wordt warm tapwater geleverd?

Je eigen boiler levert warm tapwater.

Hoe is de ventilatie uitgevoerd?

Elk appartement heeft een mechanische afzuiging. De lucht wordt afgezogen met ventielen in de keuken, toilet, badkamer en ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine.

Voor de afzuiging bij het kooktoestel (afzuigkap) kan je een recirculatiekap aanbrengen. Er mag geen afzuigkap worden aangesloten op een kanaal van de mechanische ventilatie.

In of boven de ramen zitten ventilatioeroosters voor de aanvoer van verse lucht.

Heeft de woning veiligheidsslotsen?

Alle buitendeuren en ramen zijn uitgevoerd met inbraakwerend beslag.

Krijgen de woningen rookmelders?

Elk appartement heeft een rookmelder in de hal.

6.5 Keuken

Koken op gas of elektriciteit?

Alleen elektrisch koken is mogelijk. Er is geen gasaansluiting.

Wat voor keuken wordt er geplaatst?

Elke woning krijgt een keukenblok. De keukens zijn van het merk Keller. De Woningraat kiest voor elk appartement een neutrale kleurstelling. Door het gebouw heen worden een paar verschillende kleurstellingen toegepast.

Alle keukens

Het keukenblok heeft standaard een breedte van 180 cm. Boven de kookhoek is het mogelijk om zelf een recirculatie-afzuigkap te plaatsen. Via een afzuigpunt in de keuken wordt de lucht afgezogen, hierop mag geen afzuigkap worden aangesloten.

Kan ik de basiskeuken laten vervallen en zelf een nieuwe keuken plaatsen?

Nee, dit is niet mogelijk.

Zit er een aansluiting voor een vaatwasser in de keuken?

In de keuken is een wateraansluiting en wandcontactdoos aangebracht. De afvoer is voorbereid in de gootsteenkast.

Hoe worden de wanden achter het werkblad afgewerkt?

De wand achter het aanrechtblad wordt betegeld. De kleurstelling hiervoor is vastgelegd.

6.6 Toilet en badkamer**Hoeveel toiletten heeft het appartement?**

Elk appartement heeft één standaard toilet: in de toiletruimte te bereiken via de hal.

Tegelwerk

Het tegelwerk wordt uitgevoerd in een neutrale kleurstelling.

Tot welke hoogte zijn de wanden in het toilet en de badkamer betegeld?

De wanden in de badkamer zijn volledig tot het plafond betegeld. In de toiletruimte in de hal komen tegels tot circa 1,25 meter hoogte. Daarboven zijn de wanden voorzien van spuitwerk.

Welke voorzieningen heeft de badkamer?

- wastafel met wastafelkraan, spiegel en planchet
- Douchemengkraan met glijstang

Is de douchebak verdiept aangelegd?

De douchehoek is iets verdiept uitgevoerd.

6.7 Woningaanpassing**Mag ik de woning aanpassen of verbouwen?**

Voor veranderingen aan de binnenzijde van de woning heb je geen toestemming nodig als deze bij het einde van de huur ongedaan gemaakt kunnen worden zonder noemenswaardige wijzigingen en kosten. Het gaat dan om kleine wijzigingen zoals het ophangen van een spiegel of een schilderij. Voor meer ingrijpende vloer- en wandafwerkingen moet je vooraf wel toestemming aanvragen. Zoals voor harde vloeren zoals laminaat of parket. Dit in verband met eventuele geluidsproblemen. Voor het aanvragen van een aanpassing kan je gebruikmaken van het Mijn De Woningraat huurdersportaal.

Na de woningtoewijzing ontvang je hierover meer informatie.

7. Het terrein

De appartementen op de begane grond hebben aan de straatzijde een terras. Op het binnenterrein en op een aantal plaatsen aan de straat komen parkeerplekken.

7.1 Hoe wordt het terrein ingericht?

De terrassen van de appartementen worden afgescheiden door een laag haagje. Er worden parkeervakken gemaakt en er is ruimte voor groen.

7.2 Waar kan ik of mijn bezoek een auto parkeren?

Op het binnenterrein van het gebouw komt een parkeerterrein.

8 Planning

De verwachting is dat de appartementen in maart aan de nieuwe bewoners opgeleverd worden.

8.1 Wanneer worden de appartementen opgeleverd?

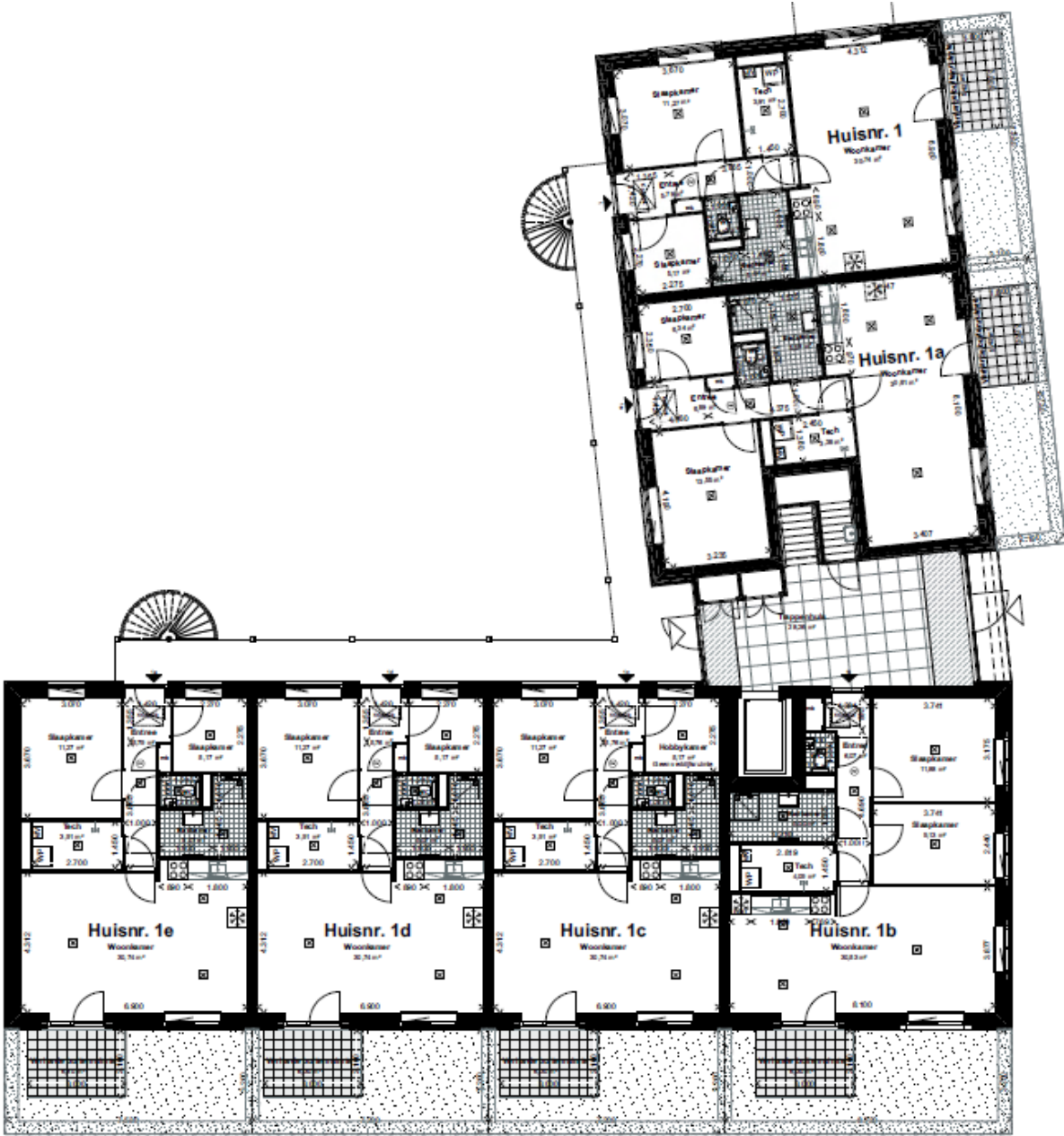
U krijgt minimaal twee weken van te voren bericht wat de exacte opleverdatum is.

9 Plattegronden en gevelbeelden



Overzicht van huisnummers per verdieping

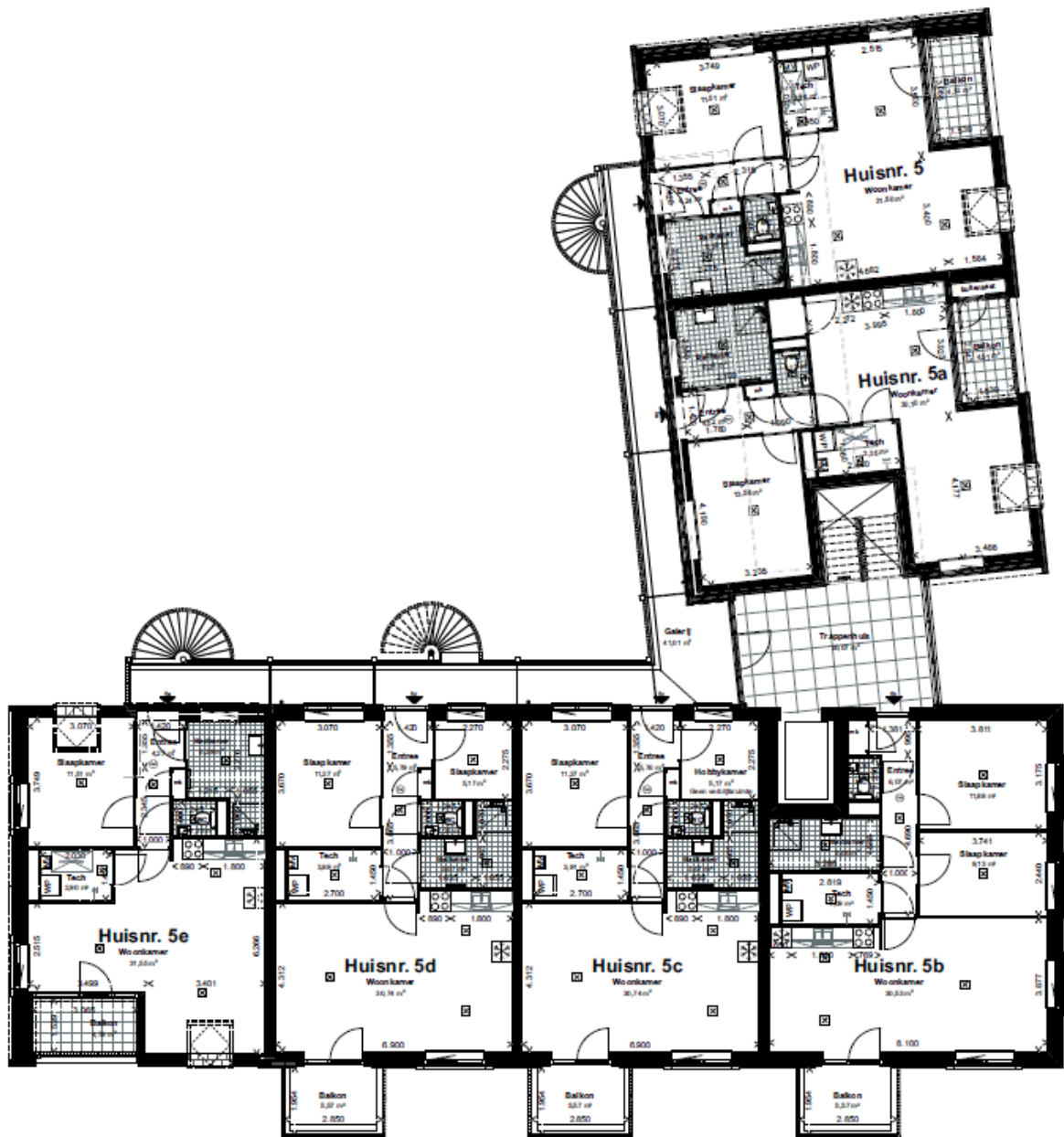
Begane grond



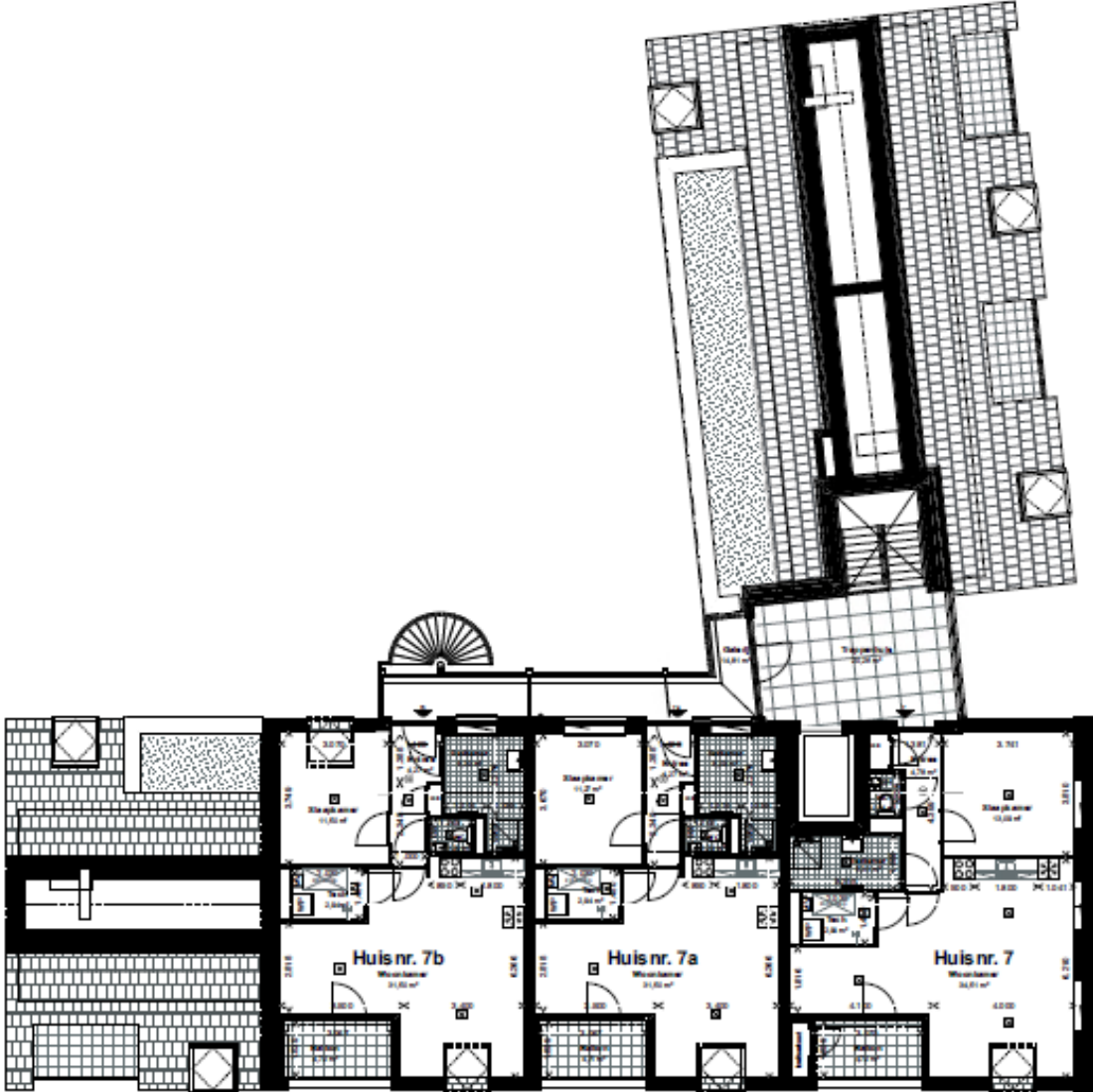
1e verdieping



2e verdieping



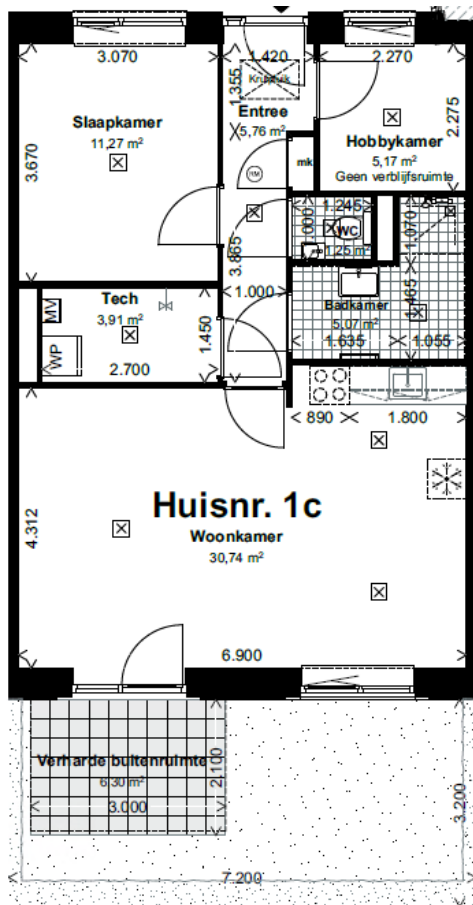
3e verdieping



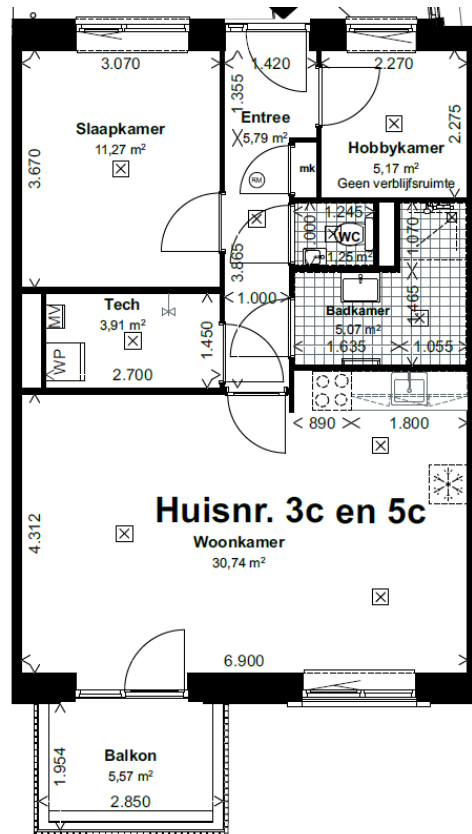
Overzicht van de verschillende woningtypes

Woningtype A, huisnummer 1c, 1d, 1e, 3c, 3d, 3e, 5c en 5d

Woningtype A gespiegeld, huisnummer 1 en 3

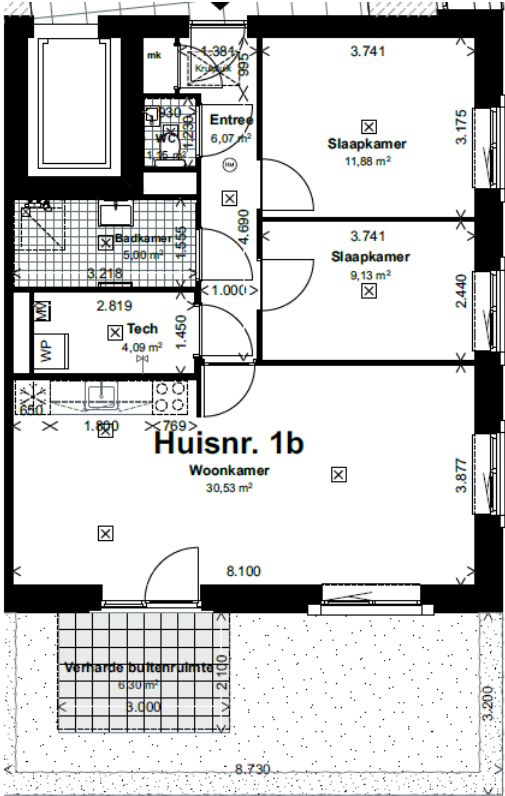


Woningtype A begane grond

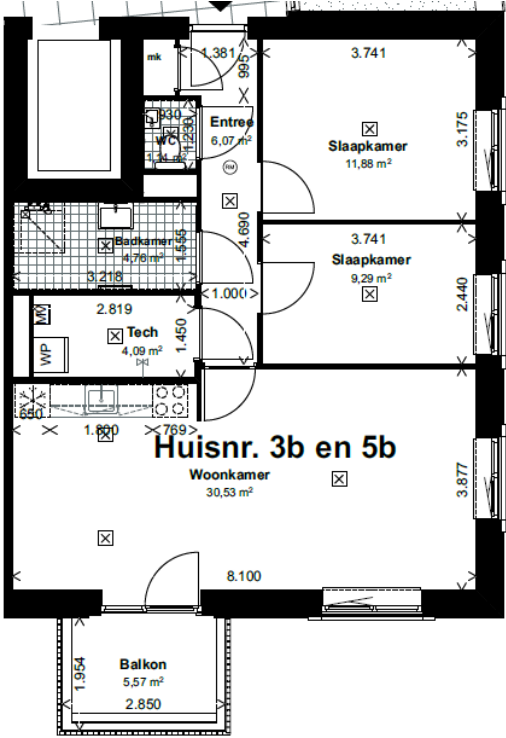


Woningtype A op de verdieping

Woningtype B, huisnummer 1b, 3b, en 5b

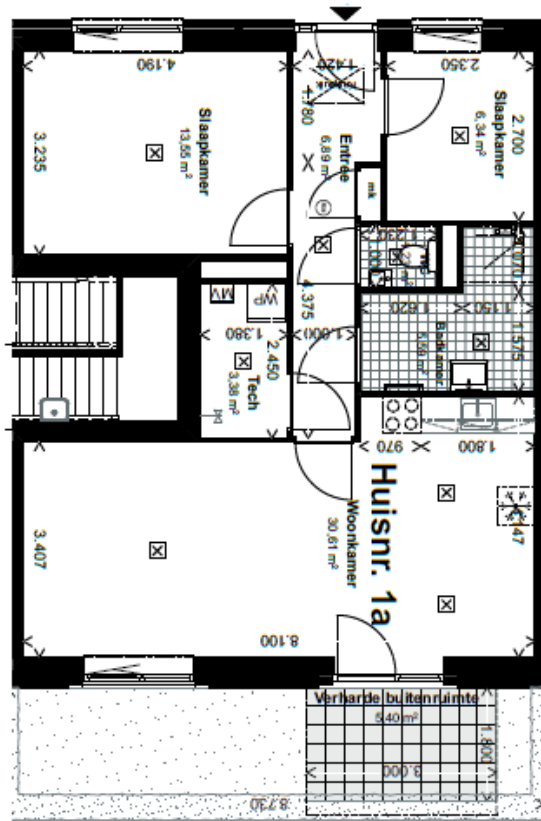


Woningtype B begane grond

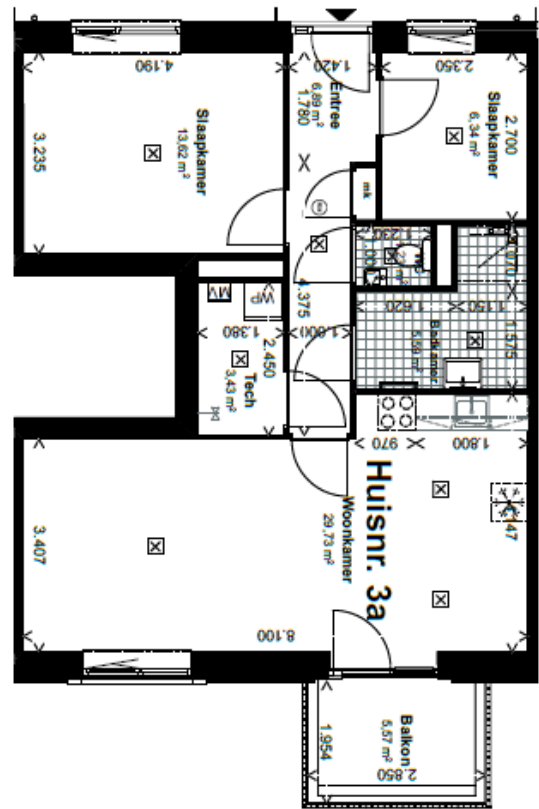


Woningtype B op de verdieping

Woningtype C, huisnummer 1a en 3a

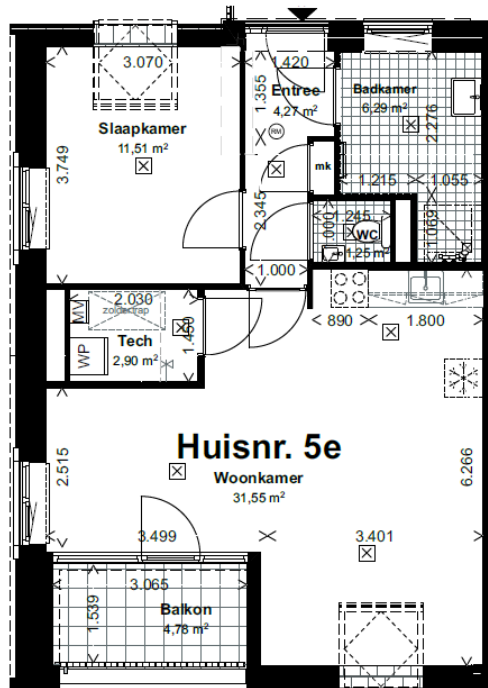


Woningtype C begane grond



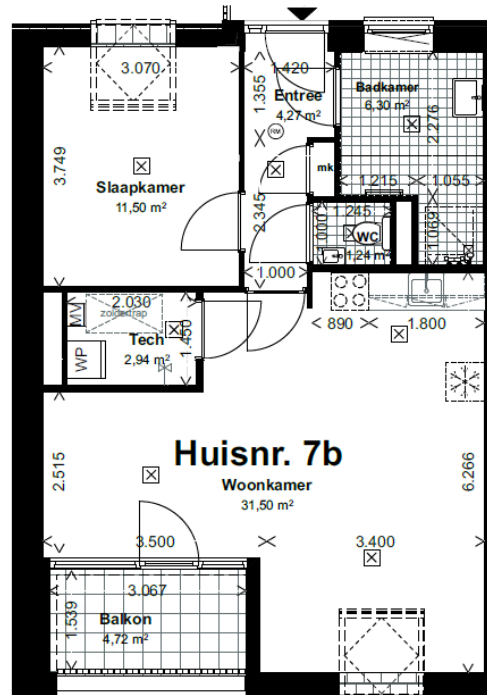
Woningtype C op de verdieping

Woningtype D, huisnummer 5e



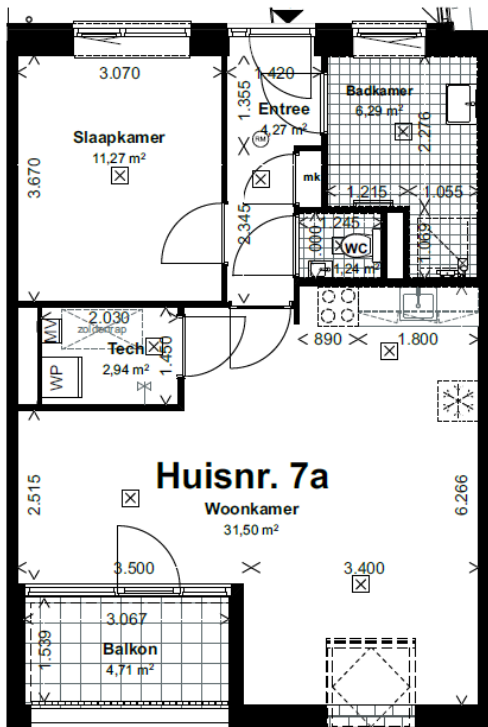
Woningtype D op de 2e verdieping

Woningtype E, huisnummer 7b



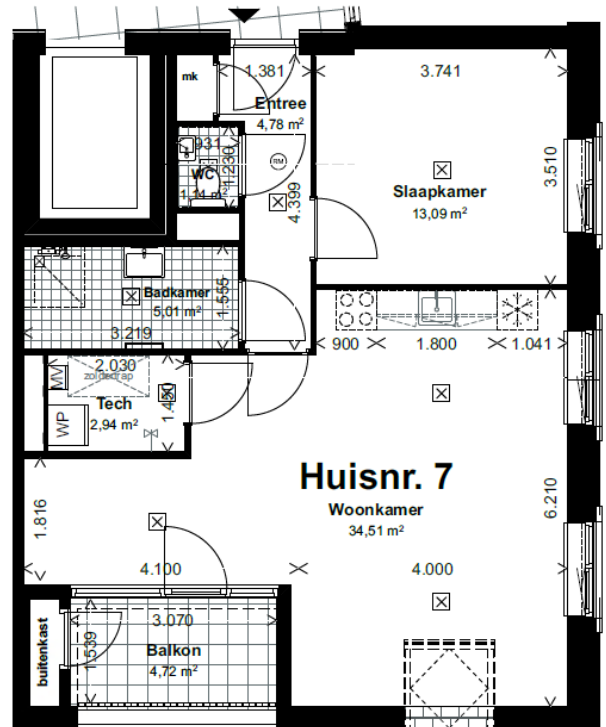
Woningtype E op de 3e verdieping

Woningtype F, huisnummer 7a



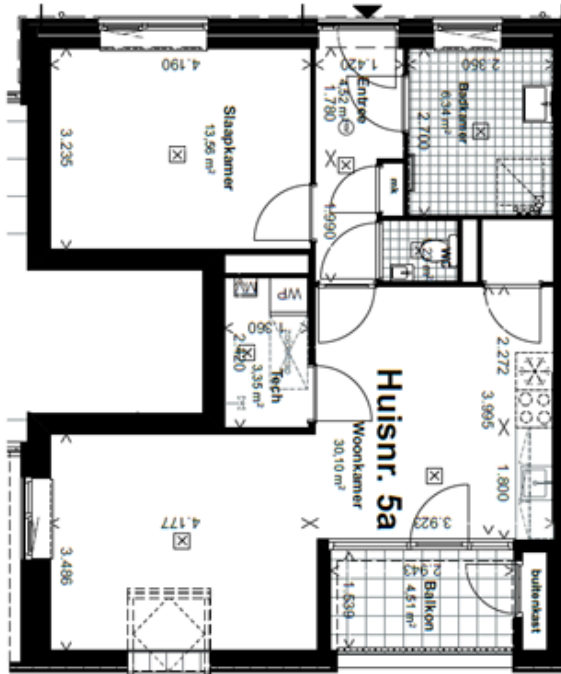
Woningtype F, op de 3e verdieping

Woningtype G, huisnummer 7



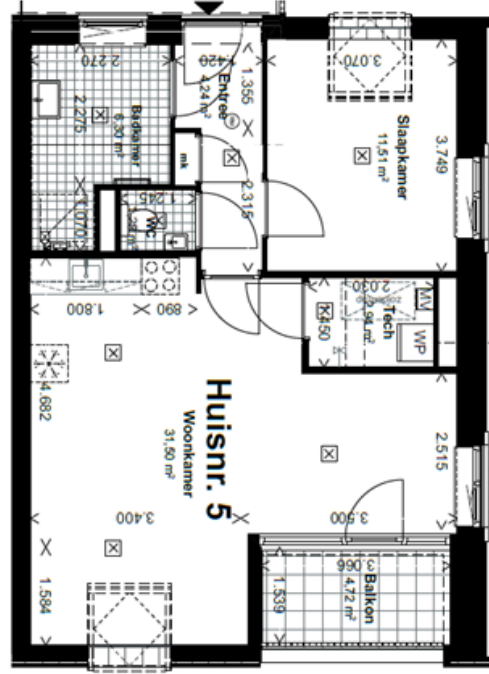
Woningtype G, op de 3e verdieping

Woningtype H, huisnummer 5a



Woningtype H, op de 2e verdieping

Woningtype K, huisnummer 5



Woningtype K, op de 2e verdieping