

Zayaz bouwt voor u!

# 102 APPARTEMENTEN

VLIETDIJK 57-259



*Aan deze brochure kunt u geen rechten ontleen. We hebben ons best gedaan om deze zorgvuldig samen te stellen, er kunnen echter onvolkomenheden in staan.*

## VLIETDIJK

Verhuurbrochure

APRIL 2023



# INHOUD

- 3 | *Wonen aan Vlietdijk in Rosmalen*
- 3 | *Woonwijk de Grootte Wielen*
- 4 | *Het gebouw*
- 4 | *Afwerking van de appartementen*
- 5 | *Huisnummerbeschikking*
- 6 | *Plattegronden en tekeningen*
- 12 | *Keuze in afwerking*
- 12 | *Huurprijs en servicekosten*
- 12 | *Reageren op de appartementen*
- 13 | *Over Zayaz*





*De Vlietdijk vormt de verbinding tussen Rosmalen en de Grootte Wielen*

## WONEN AAN VLIETDIJK IN ROSMALEN

*Aan de zuidzijde van Het Hooghemaal, langs de Vlietdijk in Rosmalen, komen 102 sociale huurappartementen. Het complex bestaat uit vier gebouwen rondom een binnenhof. Het hoogste gebouw heeft zeven woonlagen. De andere drie gebouwen bestaan uit twee keer vier woonlagen en één keer drie woonlagen.*

*Van de Klok uit Nijmegen heeft het nieuwbouwplan ontwikkeld en gebouwd. Woningcorporatie Zayaz gaat de woningen verhuren en beheren.*

## WOONWIJK DE GROOTE WIELEN

*In het oostelijke deel van 's-Hertogenbosch ligt de woonwijk de Grootte Wielen. De Vlietdijk vormt de verbinding tussen Rosmalen en de Grootte Wielen.*

### **Bereikbaarheid en openbaar vervoer**

Zowel met de auto als met het openbaar vervoer is de wijk goed te bereiken. Met de auto ben je binnen 5 minuten op de A2 en A59.

### **Dagelijkse boodschappen**

Binnen enkele minuten bent u met de auto in het centrum van Rosmalen. Op circa 5 minuten lopen zit ook een supermarkt.

### **Zorg en welzijn**

In de directe nabijheid zitten onder meer een apotheek, huisartsenpraktijk en tandartspraktijk.

# HET GEBOUW

*De adressen van de 102 appartementen liggen aan de Vlietdijk 57 t/m 259, verdeeld over vier gebouwen. De appartementen zijn gelijkvloers, tussen de 50 - 70 m<sup>2</sup> groot en hebben één of twee slaapkamers. De verdiepingen zijn met de lift bereikbaar.*

## Appartementen

Er zijn verschillende typen appartementen (verder in deze brochure staan de plattegronden). De appartementen op de begane grond hebben een terras. De appartementen op de verdiepingen hebben een balkon.

## Duurzaamheid

Het appartementencomplex wordt helemaal gasloos en zeer goed geïsoleerd. De appartementen worden verwarmd met behulp van een individuele lucht-warmtepomp. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming met een (beperkte) koelfunctie.

Op het dak komen zonnepanelen. Deze sluiten we aan op de individuele meterkast van elk appartement. Zo gebruikt u minder elektriciteit. De appartementen krijgen ook een WTW-(warmte- terug-win) ventilatiesysteem. Dat draagt bij aan een prettig en gezond binnenklimaat.

## Energiebesparende maatregelen

Woonlasten bestaan voor een belangrijk deel uit energiekosten. Daarom hebben we zo veel mogelijk energiebesparende maatregelen toegepast, zoals extra veel isolatie, triple glas (driedubbel), ledverlichting, waterbesparende voorzieningen en per appartement zonnepanelen die zijn aangesloten op de individuele elektrameter.

## Parkeren en berging

Op het binnenhof en het parkeerveld aan de noordzijde buiten het complex is er voldoende parkeergelegenheid. Bij elk appartement hoort een eigen (fietsen)berging op de begane grond.

## Afval

Voor het afval zijn er ondergrondse containers bij de entree van het wooncomplex.

## Veiligheid

Het gebouw, de appartementen en bergingen hebben inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Deze voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. In de woningen is een videofooninstallatie aanwezig, zodat u kunt zien wie er bij u aanbelt. Ook de lift heeft een spreek- luisterverbinding voor alarmering bij storingen. De appartementen hebben rookmelders.

## Complexbeheerder

Vier uur per week is er een complexbeheerder van Zayaz aanwezig. Hij of zij zorgt ervoor dat de algemene ruimtes schoon, heel en veilig blijven. En dat het complex er netjes uitziet. Ook doet de complexbeheerder kleine klusjes zoals het vervangen van lampen.

De diensten van de complexbeheerder betaalt u via de servicekosten.

# AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

*De gemeenschappelijke hal van alle vier de gebouwen hebben een tegelvloer met schoonloopmat. De woningen zijn aangesloten op de centrale antenne-installatie en het telefoonnet. Alle kosten die de leveranciers in rekening brengen, zijn voor rekening van de huurder.*

## Hal, woonkamer, slaapkamer(s)

- » Vloer: zwevende anhydrietvloer
- » Wanden: behangklaar (vlak afgewerkt, verder onbehandeld)
- » Plafond: wit spuitwerk
- » Verwarming: vloerverwarming
- » Woonkamer/keuken: aansluitingen voor telefoon en centrale antenne installatie (bedraad) thermostaat, videofooninstallatie, bediening ventilatiesysteem.

## Keuken

- » Wanden: wandtegels boven aanrechtblad tot 150cm. Ook in de kookhoek tot 150cm
- » Aansluitingen: perilex-aansluiting voor koken
- » Inrichting: 3 onder- en bovenkastjes, 2 lades, RVS spoelbak en kunststof aanrechtblad
- » Ventilatie

## Inpandige berging appartement

- » Vloer: zwevende anhydrietvloer
- » Wanden: behangklaar
- » Plafond: wit spuitwerk
- » Opstelling: warmte-terug-win (wtw) installatie en warmtepomp
- » Aansluiting: wasmachine en droger

## Toilet

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels tot 120 cm hoog met daarboven spuitpleisterwerk
- » Sanitair: wandcloset met bril en deksel, fonteintje
- » Ventilatie

## Badkamer

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels tot plafond
- » Inrichting: thermostatische douchemengkraan en wastafelcombi compleet
- » Ventilatie
- » Verwarming: vloerverwarming en elektrische badkamerradiator

## Balkon/terras

- » Beton: betonvloer met antislipprofiel
- » Terras: betontegels 30 x 30 cm

# HUISNUMMERBESCHIKKING

## Gebouw A

Vlietdijk 57-105

Blok A
Huisnr.
57
59
61
63
65
67
69
71
73
75
77
79
81
83
85
87
89
91
93
95
97
99
101
103
105

## Gebouw B

Vlietdijk 207-259

Blok B
Huisnr.
207
209
211
213
215
217
219
221
223
225
227
229
231
233
235
237
239
241
243
245
247
249
251
253
255
257
259

## Gebouw C

Vlietdijk 117-125, 137-145, 157-165 & 197-205

Blok C
Huisnr.
117
119
121
123
125
137
139
141
143
145
157
159
161
163
165
197
199
201
203
205

## Gebouw D

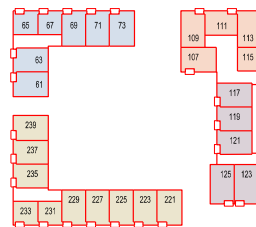
Vlietdijk 107-115, 127-135, 147-155 & 167-195

Blok D
Huisnr.
107
109
111
113
115
127
129
131
133
135
147
149
151
153
155
167
169
171
173
175
177
179
181
183
185
187
189
191
193
195

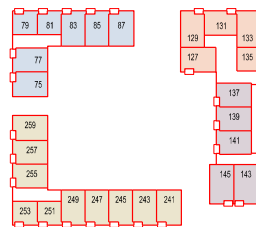
Begane grond



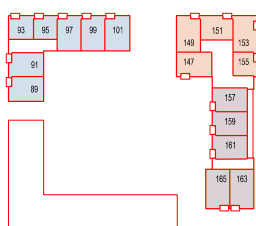
Eerste verdieping



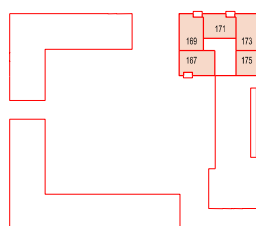
Tweede verdieping



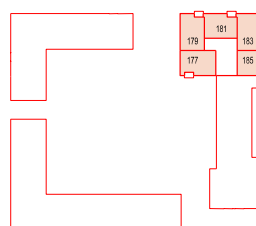
Derde verdieping



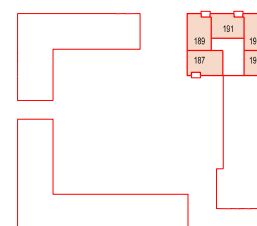
Vierde verdieping



Vijfde verdieping

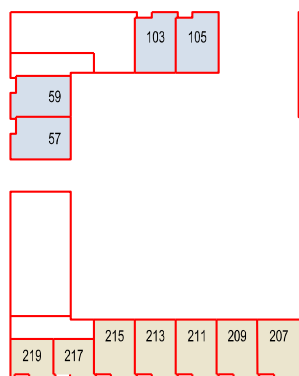


Zesde verdieping

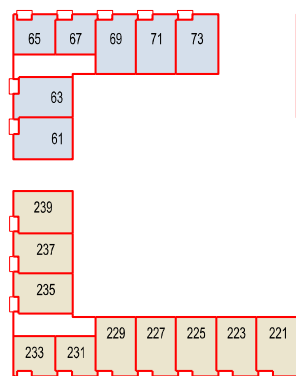


# PLATTEGROND

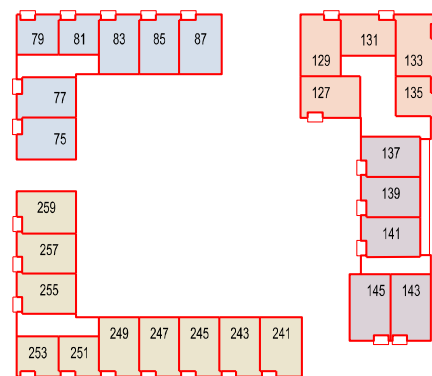
Begane grond



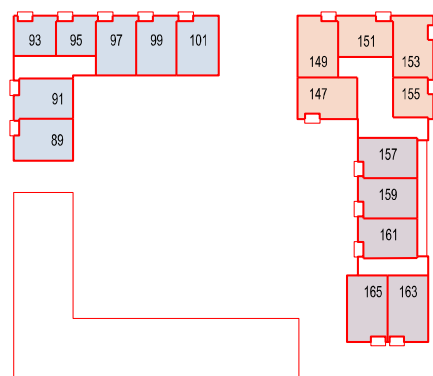
Eerste verdieping



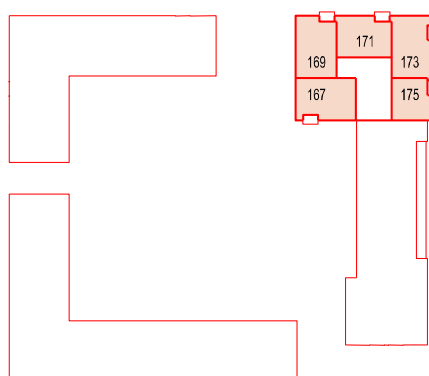
Tweede verdieping



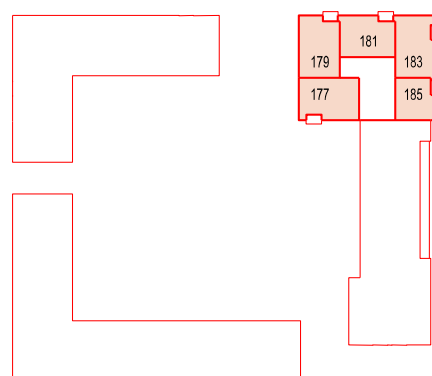
Derde verdieping



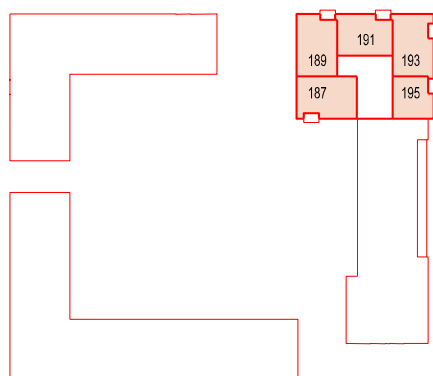
Vierde verdieping



Vijfde verdieping



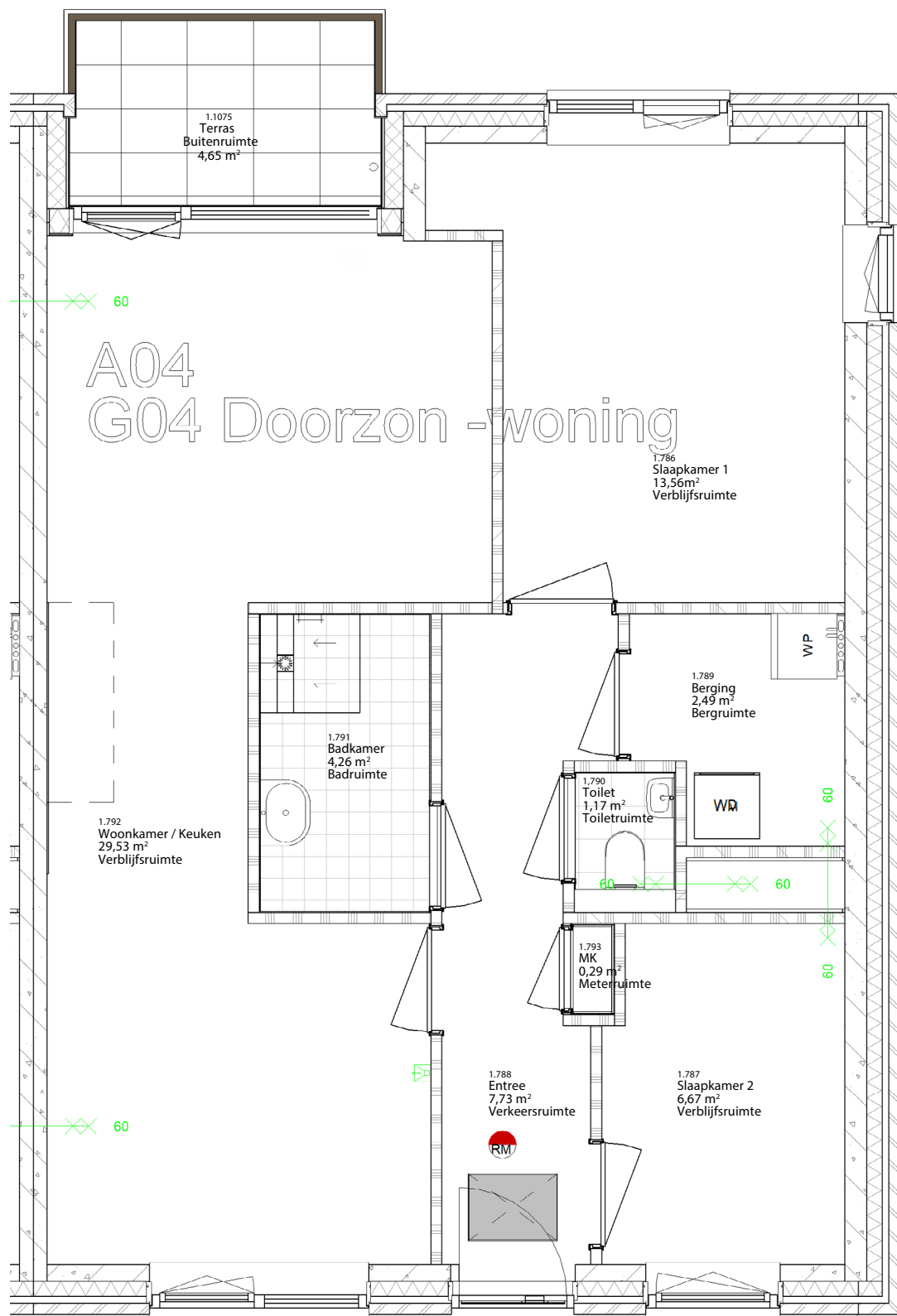
Zesde verdieping



| Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# TYPE A

Plattegrond en tekeningen

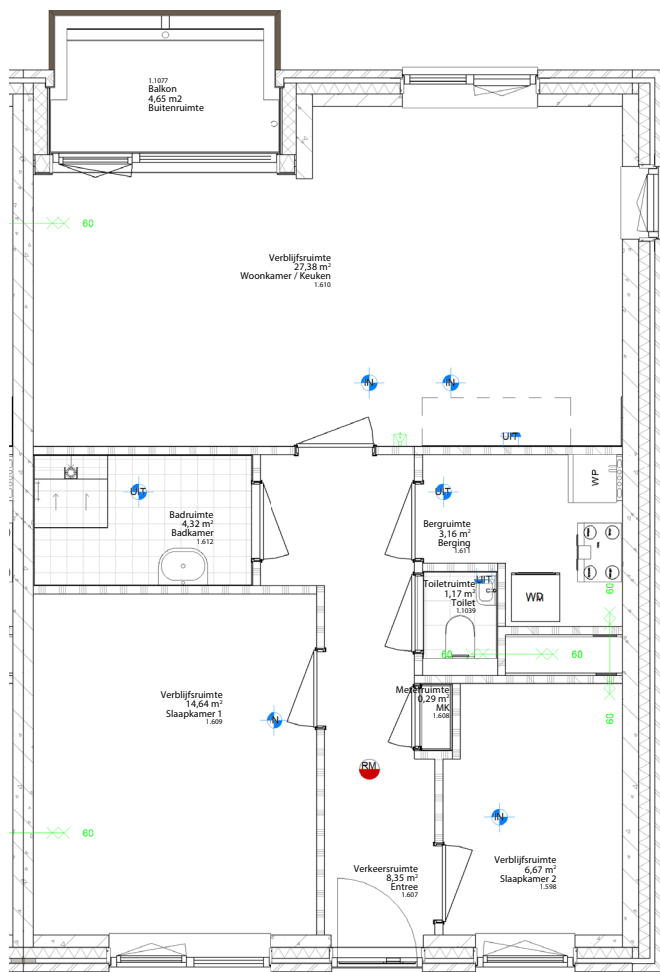


huisnummers: 57,103,105

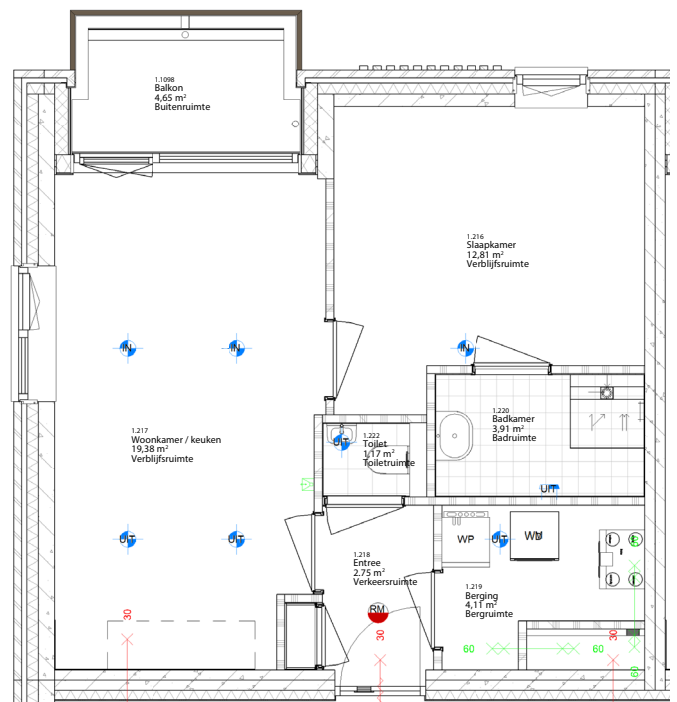
| Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# TYPE A1 & A2

Plattegrond en tekeningen



huisnummers: 59,61,63,69,71,73,75,77,83,85,87,89,91,97,99,101



huisnummers: 65,67,79,81,93,95

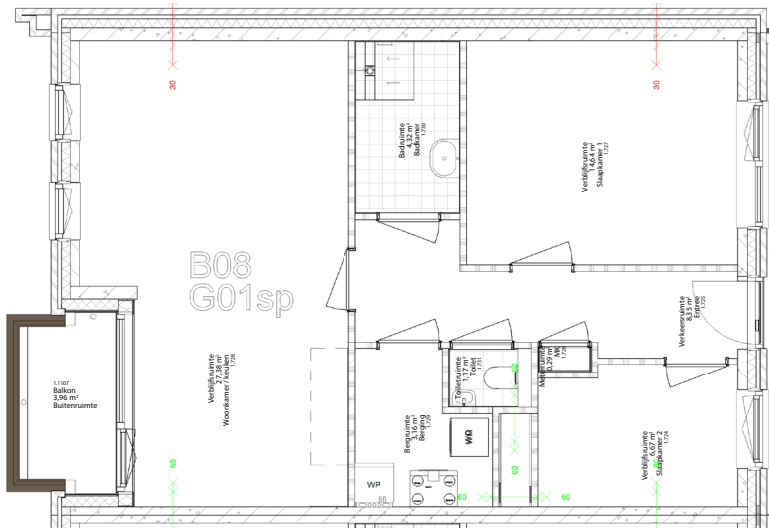
| Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.



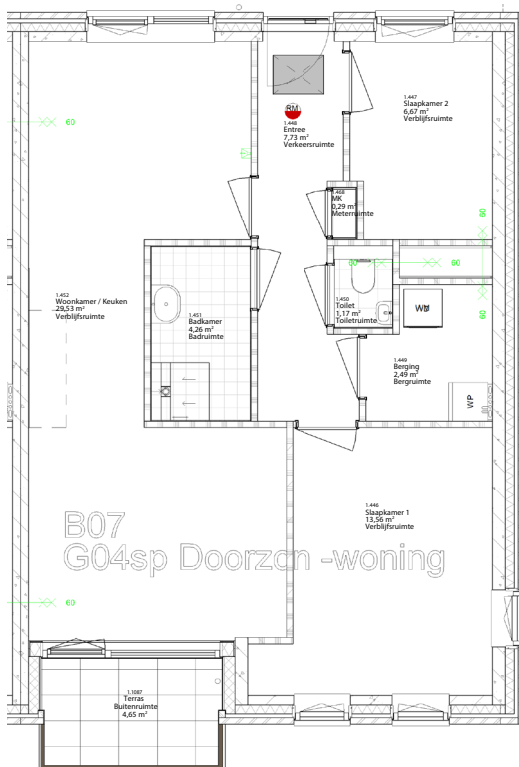
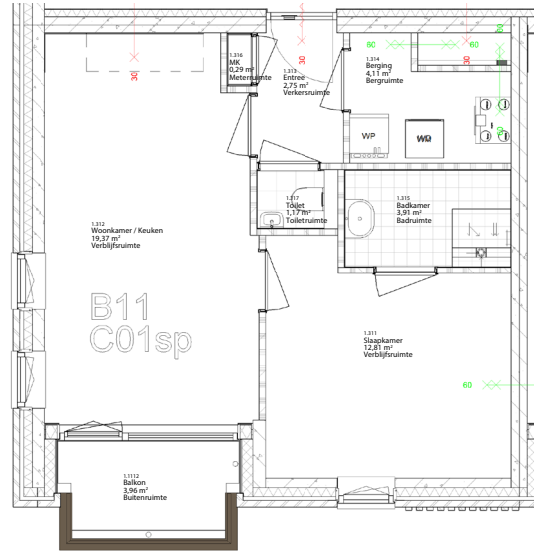
# TYPE B

Plattegrond en tekeningen

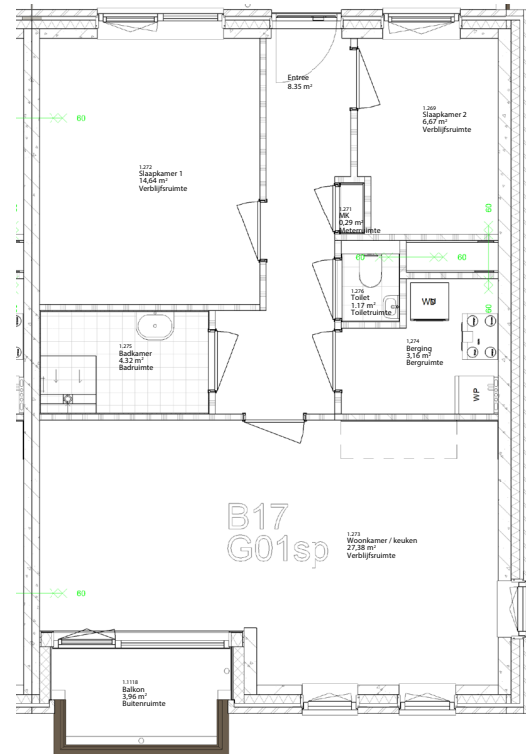
huisnummers: 235,237,239,255,257,259



huisnummers: 217,219,231,233,251, 253



huisnummers: 207,209,211,213, 215



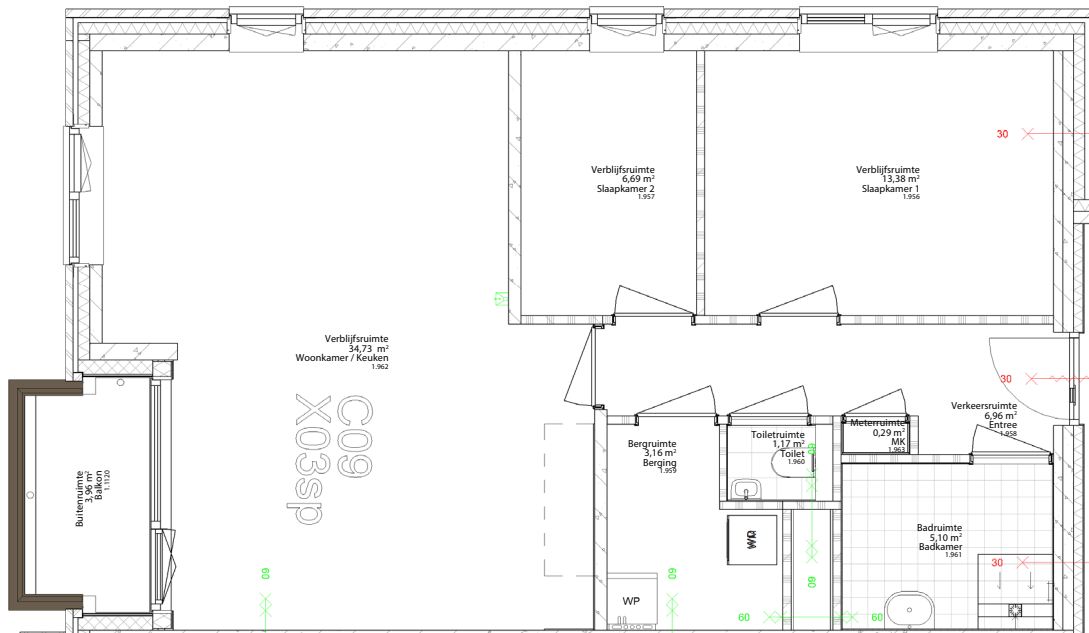
huisnummers: 221,223,225,227,229  
241,243,245,247,249

| Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

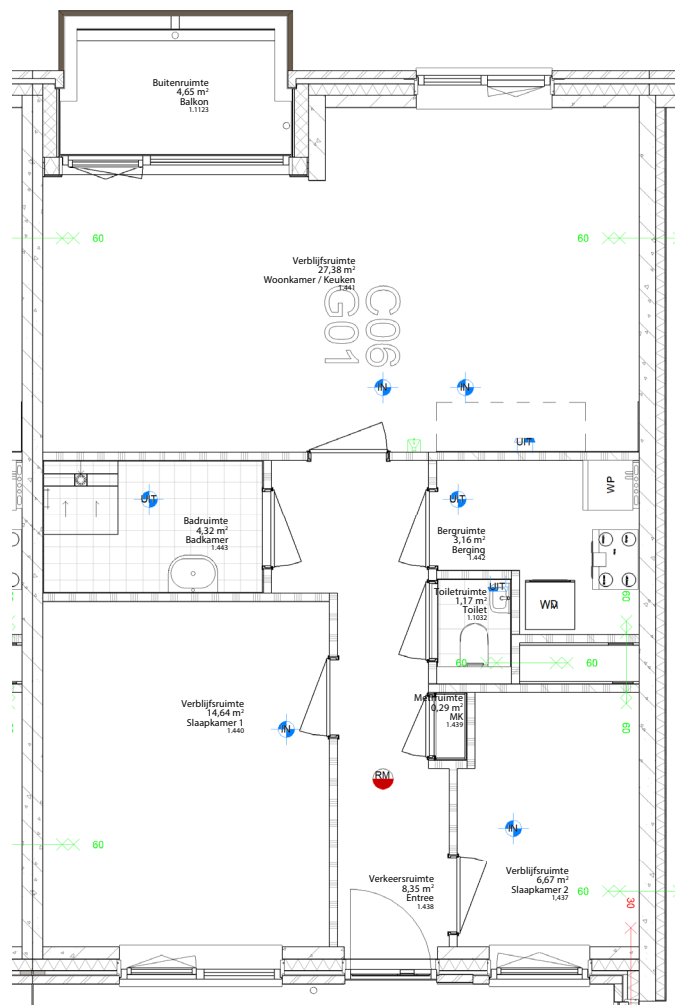
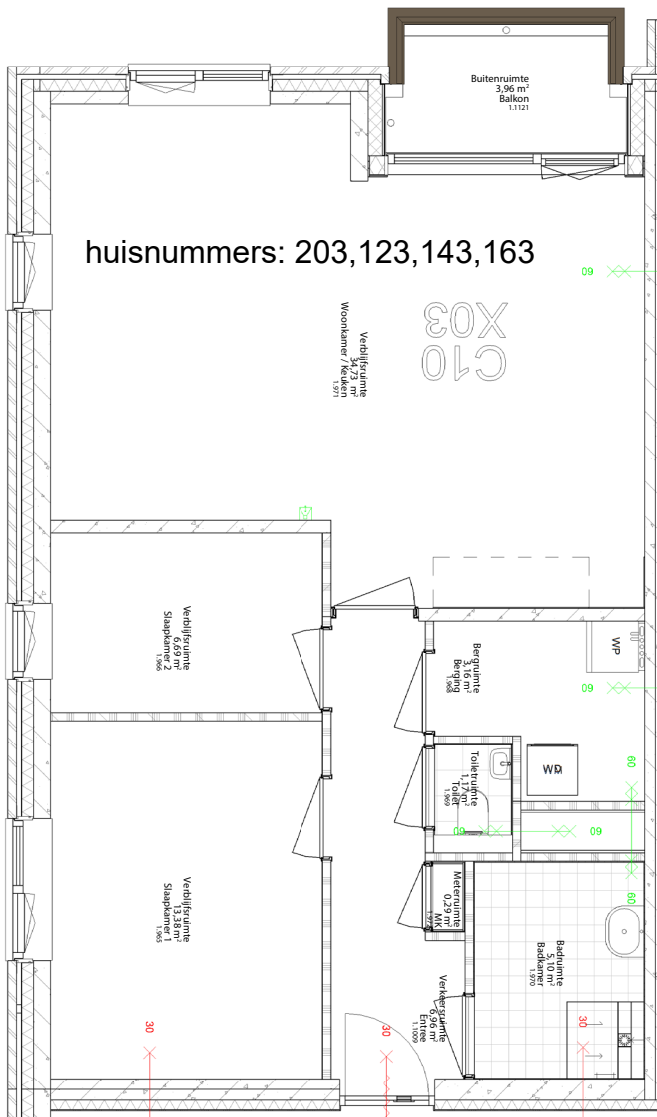
# TYPE C

Plattegrond en tekeningen

huisnummers: 205,125,145,165



huisnummers: 203,123,143,163



huisnummers: 197,199,201,117,119,121, 137,139,141,157,159,161

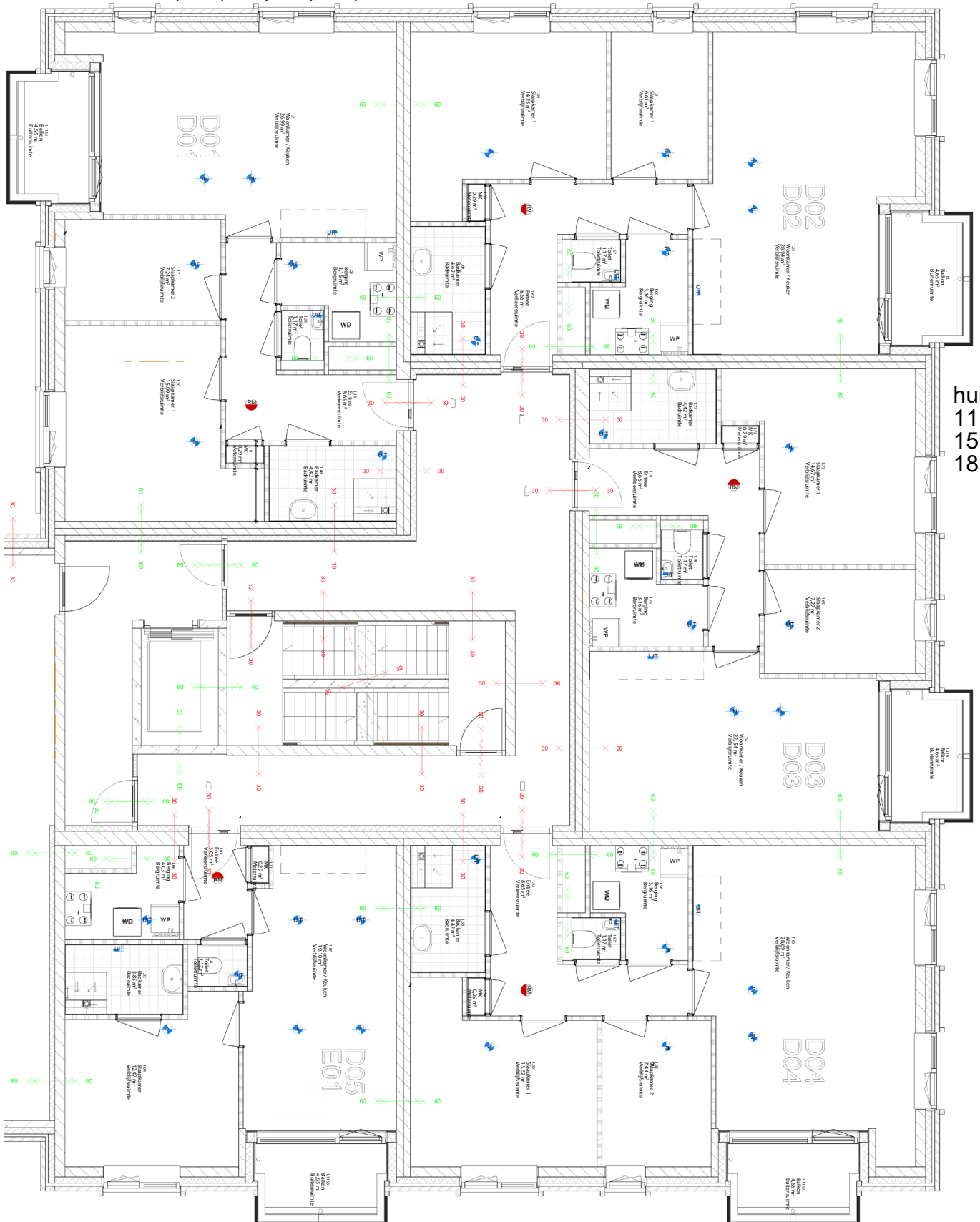
| Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# TYPE D

Plattegrond en tekeningen

huisnummers: 107,127,147,167,177,187

huisnummers: 109,129,149,  
169,179,189



huisnr:  
111,131,  
151,171,  
181,191

huisnummers: 115,135,155,175,185,195

| Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

huisnummers: 113,133,153  
173,183,193

# KEUZE IN AFWERKING

*U gaat reageren op een nieuwbouwwoning. Dat betekent dat als u het appartement aangeboden krijgt, u de eerste bewoner wordt. Daarom mag u een aantal keuzes maken.*

## Kleurkeuze

Toekomstige huurders krijgen van ons een uitnodiging voor het keuzemoment: het moment waarop u naar de materialen en kleuren kunt komen bekijken. U kunt dan een keuze maken voor een aantal onderdelen:

- » Keuken: wandtegels, aanrechtblad, kast- en ladefrontjes
- » Badkamer: vloertegels, wandtegels
- » Toilet: vloertegels, wandtegels

Wij presenteren op ons kantoor voorbeelden van tegels, keukendeurtjes en deurgrepen. U krijgt van ons nog te horen wanneer de keuzes definitief binnen moeten zijn. Is er voor een appartement niet op tijd een keuze gemaakt? Dan bepaalt Zayaz de afwerking.

## Extra opties

Tegen eenmalige betaling kunt voor een aantal extra opties kiezen. Dit is bijvoorbeeld verlenging van het aanrechtblad of extra keukenkastjes in de keuken. De kosten rekenen we direct tijdens het keuzemoment af met pinbetaling.

## Bestelling materialen

Uw keuzes leggen we tijdens het keuzemoment vast op een formulier. Hierna kunt u uw keuzes niet meer veranderen, of opties annuleren. De aannemer gebruikt deze informatie namelijk om zijn materialen te bestellen. Een terugbetaling is dus ook niet mogelijk.

# HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

*De appartementen worden aangeboden via WoonService Regionaal. In de advertentie van elk appartement vindt u de specificatie van de huurprijs.*

## Totale huurprijs

De totale huurprijs is het bedrag dat u maandelijks betaalt. Dit bedrag is het totaal aan kosten van de kale huur plus de servicekosten.

## 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:

- » Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten;
- » Elektra gemeenschappelijke ruimten;
- » Complexbeheerder;
- » Vergoeding zonnepanelen;
- » Rioolfonds;
- » Glasfonds.

We onderzoeken nog de mogelijkheid om screens te plaatsen voor waar dit nodig is. Dit kan dus verschillen per appartement. Hiervoor betaalt u dan elke maand ook een vergoeding voor.

## Afrekening servicekosten

Voor een aantal onderdelen betaalt u een voorschot. De werkelijke kosten weten we pas na gebruik. U krijgt elk jaar een eindafrekening van ons. Daar staat in of u iets moet bijbetalen, of dat u geld terugkrijgt. Blijkt uw voorschot te hoog of te laag? Dan passen wij het aan.

## Subsidiabele servicekosten

Een aantal onderdelen van de servicekosten (tot een maximumbedrag) mag u aan de Belastingdienst opgeven voor de huurtoeslag. Deze kosten noemen we 'subsidiabel'. De kale huur en de subsidiabele servicekosten samen noemen we de 'subsidiabele huurprijs'. Op basis van dat bedrag wordt uw huurtoeslag berekend.

Voor deze appartementen geldt dat de kosten voor de elektra en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten én de kosten voor de complexbeheerder 'subsidiabel' zijn. De overige servicekosten kunt u dus niet opgeven bij de Belastingdienst.

## 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](http://www.toeslagen.nl) kunt u zien of u 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 APPARTEMENTEN

*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
- » de appartementen worden geadverteerd voor verschillende inkomensgroepen.

## Reageren op WoonService Regionaal

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](http://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

2022

Zorg voor een inkomensverklaring (IBR) ~~2020~~ 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](http://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 en 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](http://www.waarwijvanzijn.nl).

## Informatie

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, kijk dan op onze website of neem contact op met ons. 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 [www.zayaz.nl](http://www.zayaz.nl) of bel met onze klantadviseurs.

### Woningcorporatie Zayaz

[www.zayaz.nl](http://www.zayaz.nl)

Eekbrouwersweg 8 - 's-Hertogenbosch

073 - 648 24 00 - [klantenservice@zayaz.nl](mailto:klantenservice@zayaz.nl)

