



Verhuurinformatie

20 nieuwbouwwoningen
Mr. Heemskerkstraat 26 – 64
Het Franse Gat

Veenendaal



Het
Franse
Gat

Wonen nu en straks

Inleiding	2
Situatieschets	3
Gevels per huisnummer	4
Plattegronden per huisnummer	8
De afwerking	14
Wat ga ik betalen?	17
Hoe gaat de toewijzing?	17
De planning	18
Contactinformatie	18
Passend toewijzen	19

Algemeen

Aan de Mr. Heemskerkstraat bouwt Veenvesters twintig eengezinswoningen, allemaal sociale huur. Ze komen op de plaats waar tot eind 2022 twintig jaren '50 woningen stonden. In dit boekje staat informatie over deze nieuwe woningen.

Adressen

De woningen zijn gelegen in de Mr. Heemskerkstraat 26 – 64 in Veenendaal. De ligging van de woningen ziet u op de situatietekening. Parkeren kan op straat en in 'parkeerkoffers'.

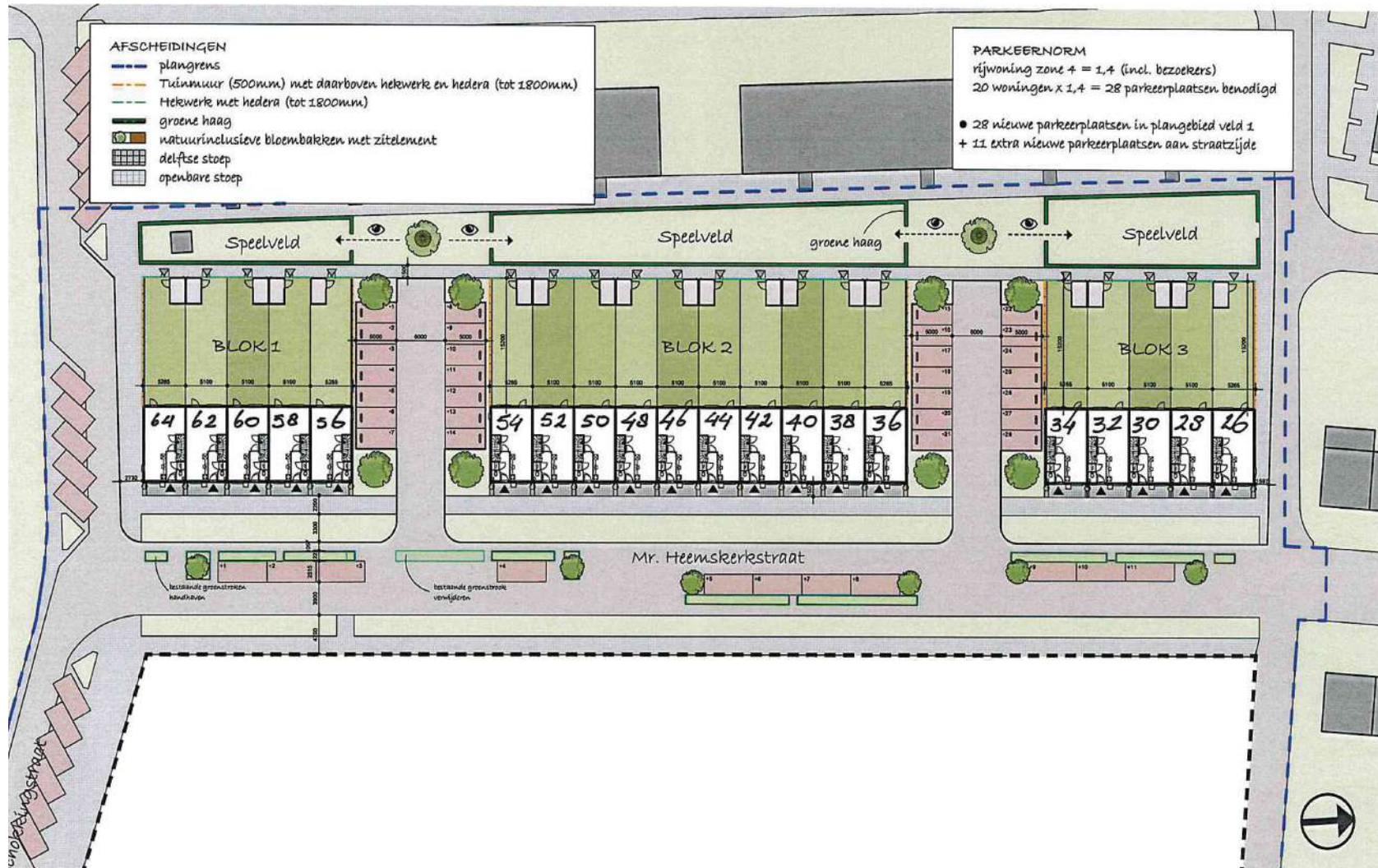
Gegevens

- Architect: Beltman Architecten.
- Aannemer: Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis BV, Rijssen
- Start bouw: april 2023
- Verwachte oplevering: oktober tot december 2023

Energiezuinig en comfortabel

De twintig nieuwe eengezinswoningen zijn goed geïsoleerd, energiezuinig (van het aardgas af) en met een bruikbare zolderverdieping, bereikbaar via een vaste trap. In het metselwerk aan de buitengevel herkent u straks onderdelen van de jaren '50 woningen in het Franse Gat. Op de daken komen acht zonnepanelen.

Situatieschets



Gevels huisnummers 56 t/m 64

Voorgevel en linker zijgevel



Achterevel en rechter zijgevel



Gevels huisnummers 46 t/m 54

Voorgevel en linker zijgevel



Achtergevel



Gevels huisnummers 36 t/m 44

Voorgevel



Achterevel en rechter zijgevel



Gevels huisnummers 26 t/m 34

Voorgevel en linker zijgevel



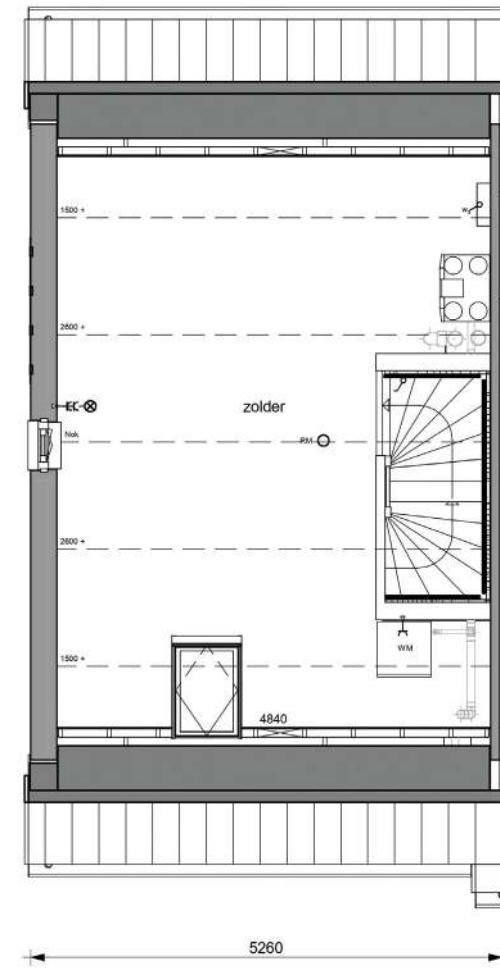
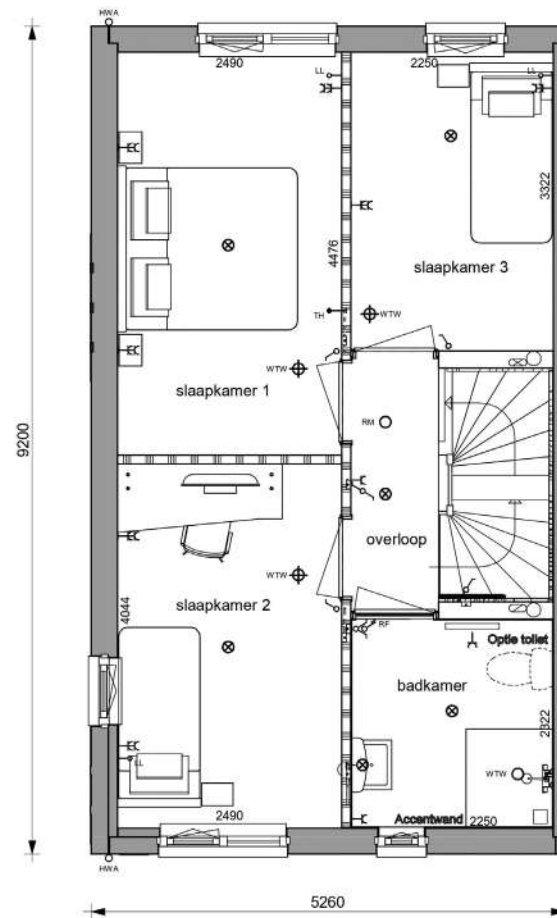
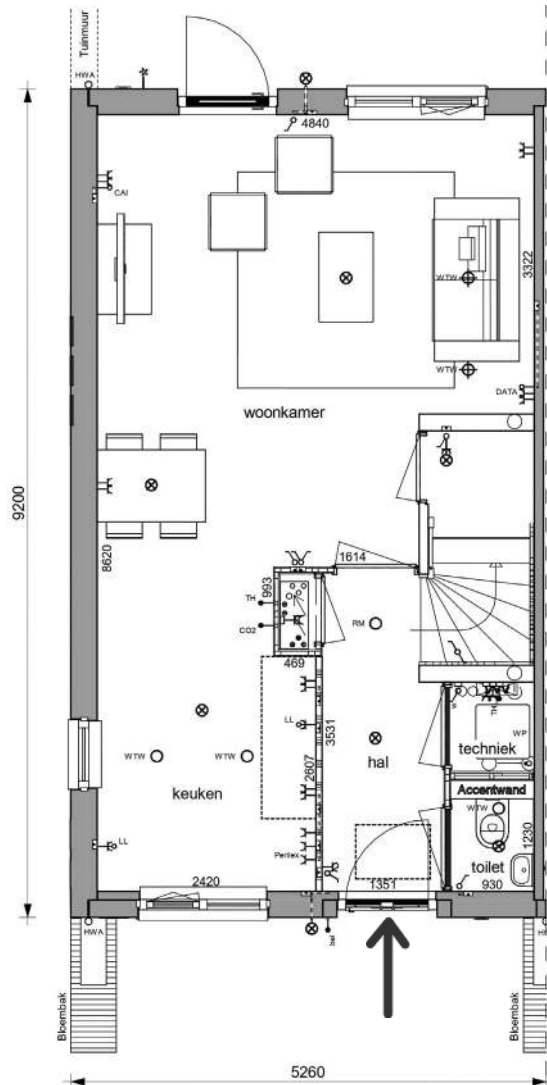
Achterevel en rechter zijgevel



Plattegrond huisnummer 64

Hoekwoning

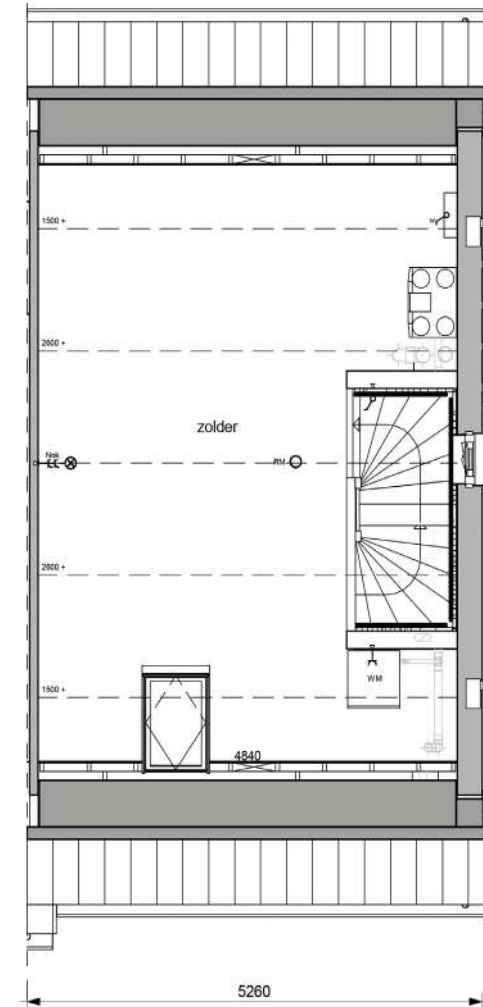
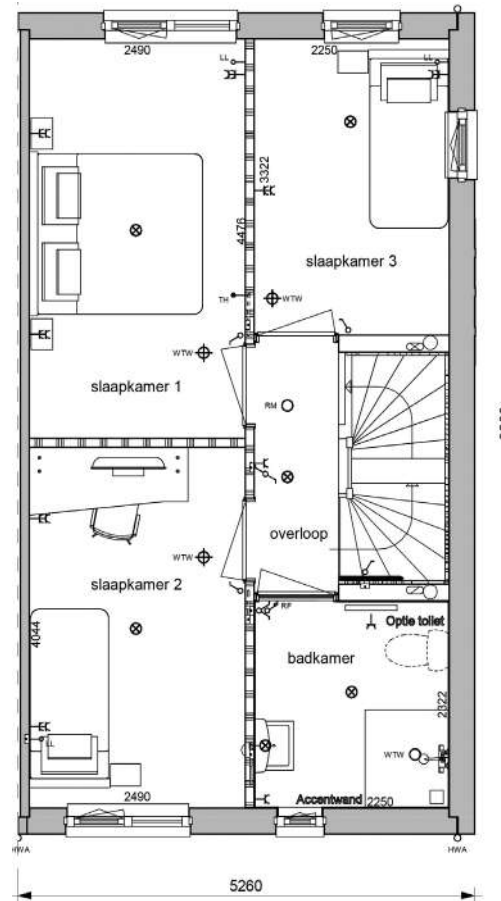
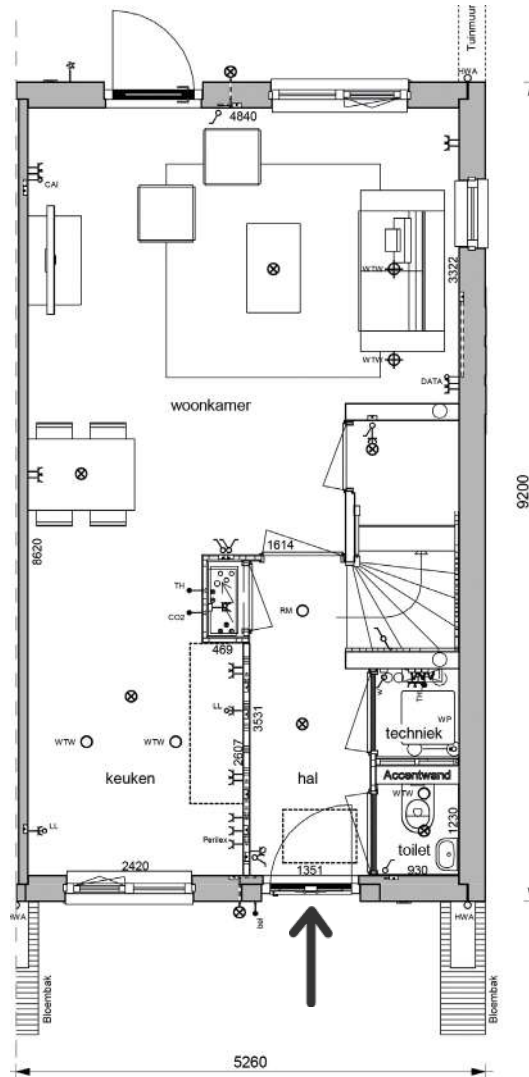
Begane grond, verdieping en zolder



Plattegrond huisnummer 56

Hoekwoning

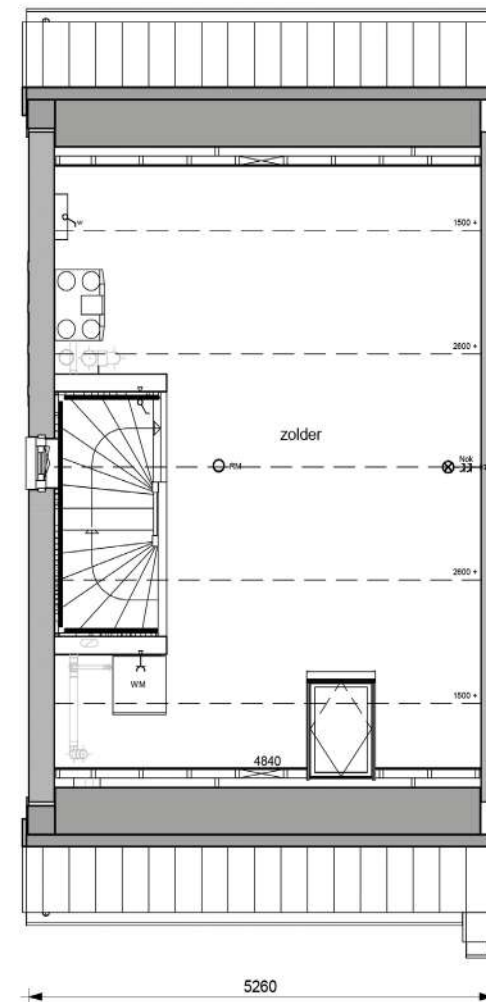
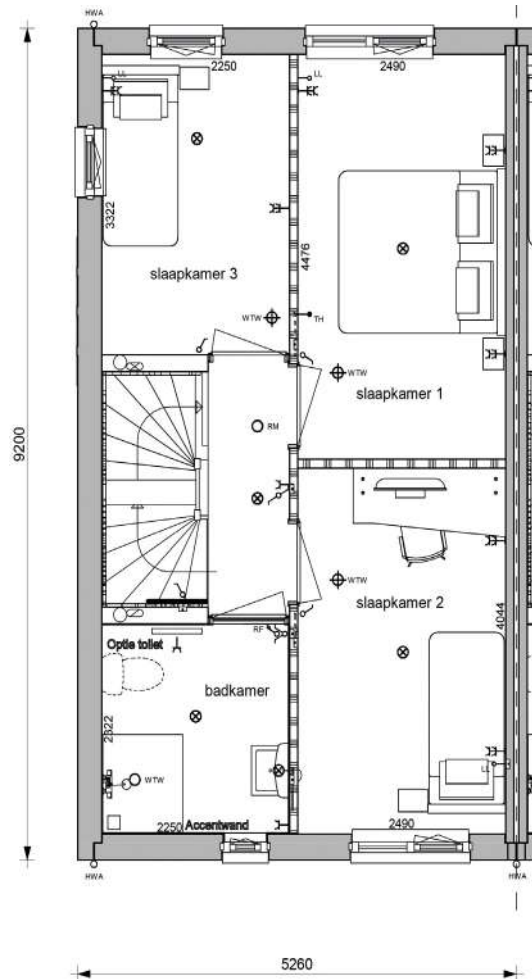
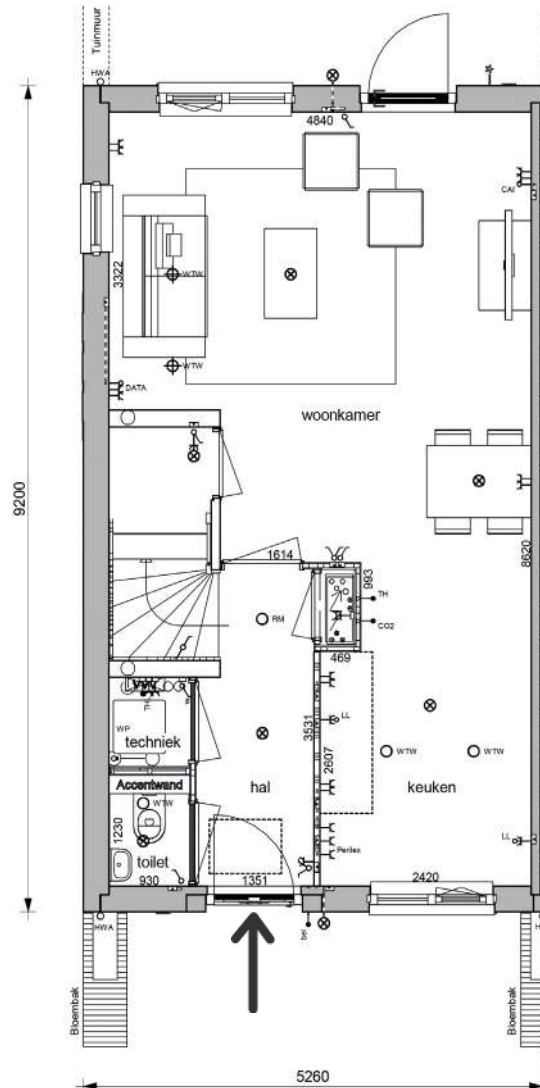
Begane grond, verdieping en zolder



Plattegrond huisnummers 34 en 54

Hoekwoning

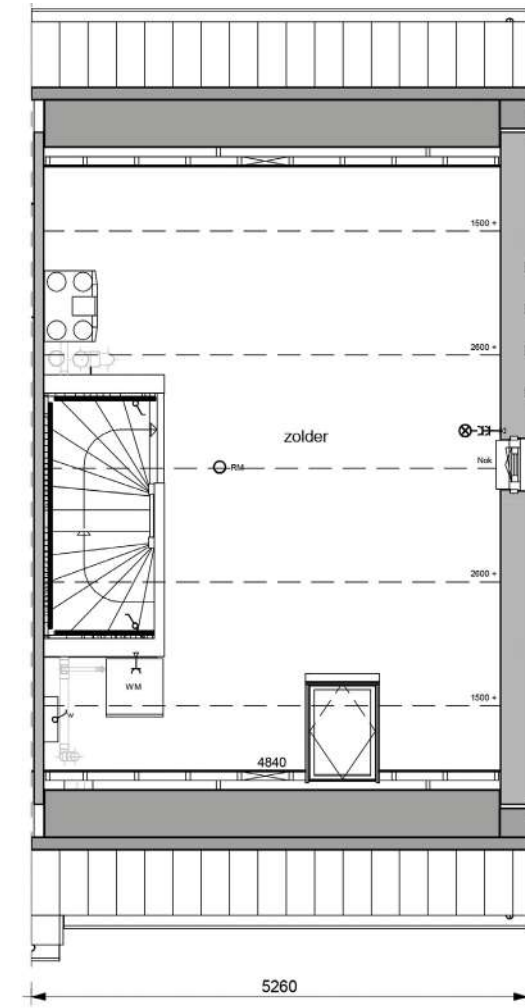
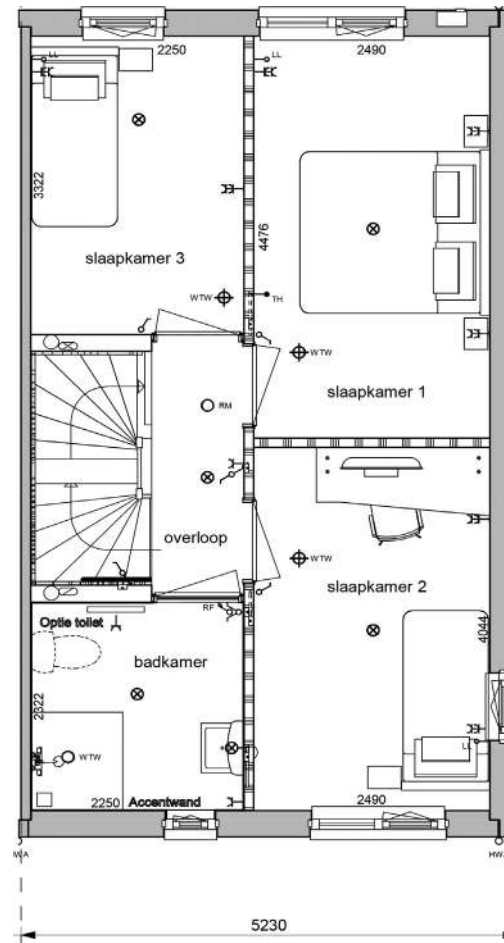
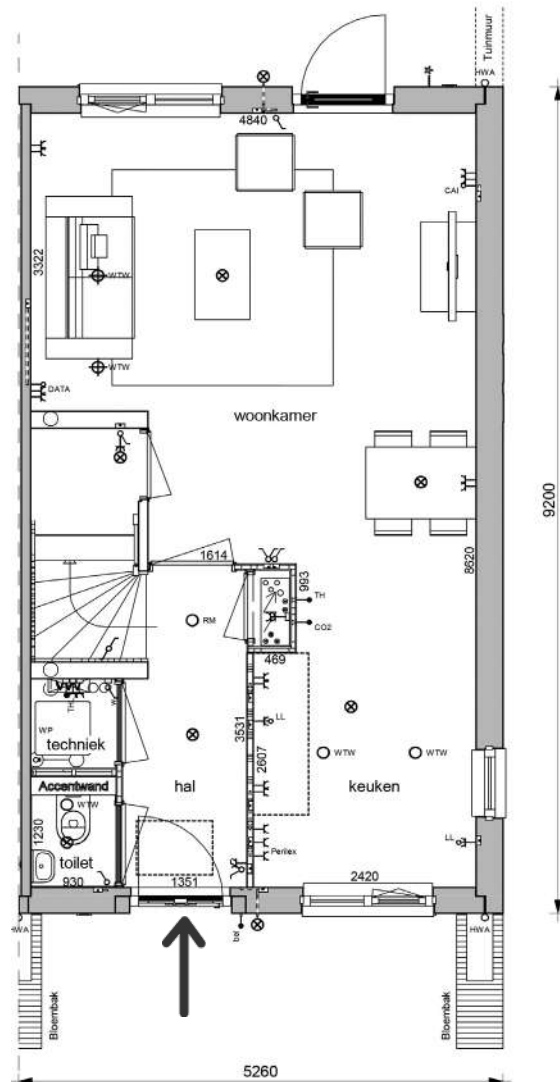
Begane grond, verdieping en zolder



Plattegrond huisnummers 26 en 36

Hoekwoning

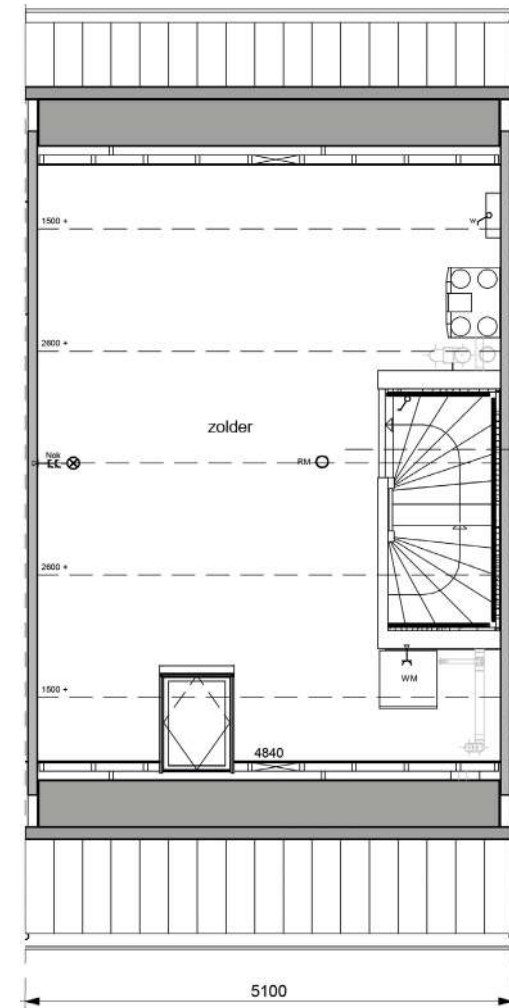
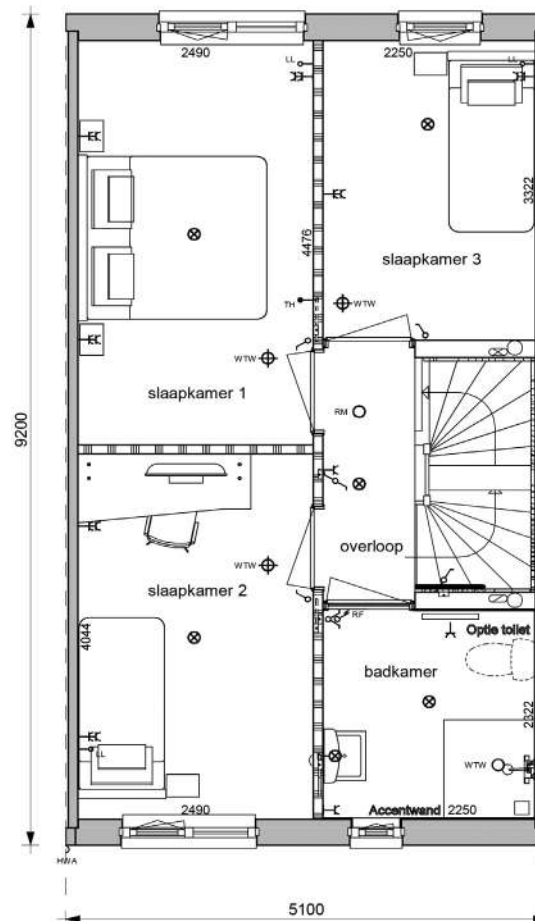
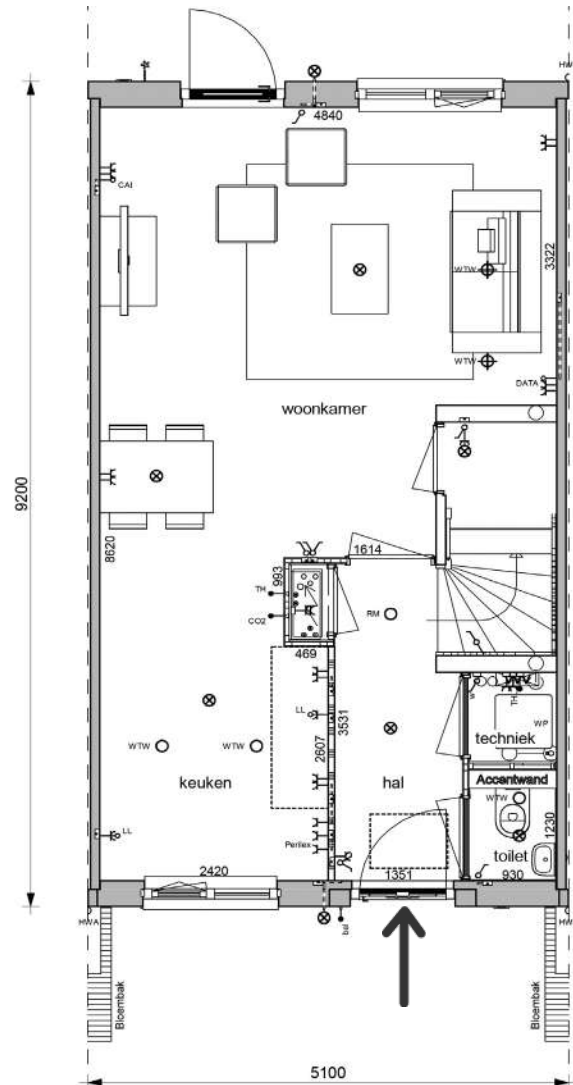
Begane grond, verdieping en zolder



Plattegrond huisnummers 58, 60 en 62

Tussenwoning

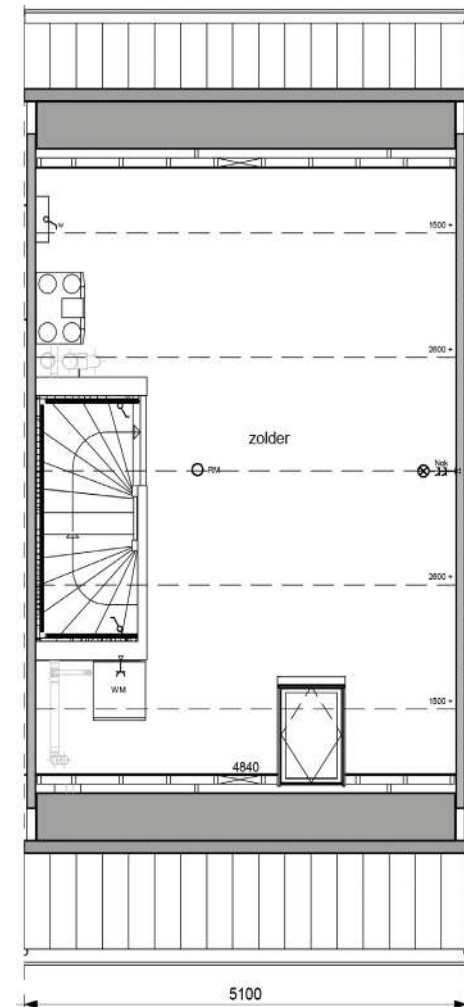
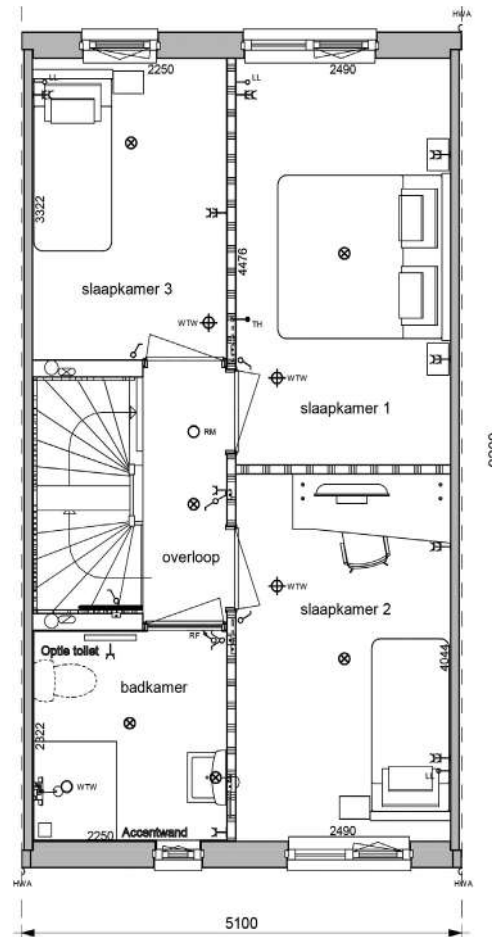
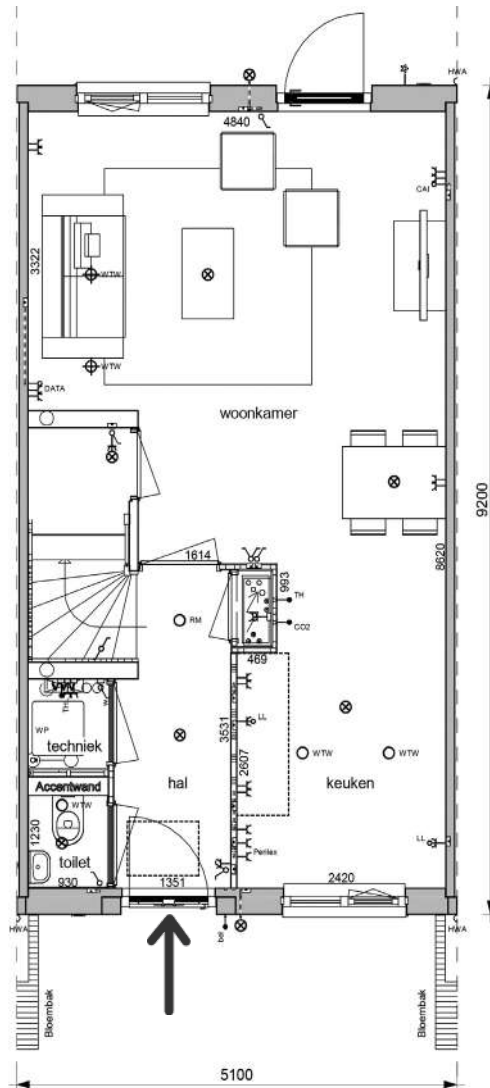
Begane grond, verdieping en zolder



Plattegrond huisnummers 28, 30 en 32 en 38, 40 en 42

Tussenwoning

Begane grond, verdieping en zolder



De afwerking

Openbare ruimte

- De gemeente Veenendaal richt de straat en de plantsoenen pas opnieuw in, nadat ook de nieuwbouw aan de oneven zijde van de Mr. Heemskerkstraat klaar is. Tot die tijd blijft de inrichting van de straat en openbare ruimte zoals nu.

Delftse stoep

- De voorzijde van de woning bestraat de aannemer met grote betonnen tegels (400 × 600 mm).
- Er komt een bloembak voorzien van planten en een los houten bankje.

Achtertuinten

- De achtertuin is tussen de 14 en 15 m diep.
- In de tuin plaatst de aannemer een houten berging (afmeting: 2 bij 3 meter). Het dak van de berging krijgt een groendak (sedum).
- Aan de achterzijde van de tuin komt een stalen hekwerk met een toegangspoort (zwart). Bij de hoekwoningen loopt het hekwerk aan de zijkant door.
- Tegen het hekwerk wordt klimop geplant.

Tip:

De bestaande beplanting en erfafscheidingen mag u niet aanpassen. De gedeeltes waar paaltjes met daartussen staaldraad staan, mag u vervangen door een schutting of een andere erfafscheiding.

Gevels

- De gevels zijn kant- en klaar in de fabriek gemaakt. Ze zijn goed geïsoleerd en voorzien van metselwerk in steenstrips.
- We bouwen 'natuurinclusief'. Dat betekent dat in de gevels nestkastjes komen voor vogels en vleermuizen.

Vloeren

- De vloeren zijn van beton.
- De vloer op de begane grond is geïsoleerd en voorzien van een luik naar de kruipruimte. Het luik is kierdicht en geïsoleerd.

Wanden

- De wanden worden vlak afgewerkt. Met uitzondering van de wanden boven de wandtegels in het toilet, daar komt spuitwerk.

Tip:

De aannemer werkt de betonwanden waar nodig bij; ze houden hun grijze kleur. We adviseren u om voordat u gaat behangen kleine oneffenheden op het beton te verwijderen (schuren), kleine gaten te vullen en de wanden stofvrij te maken. Zo voorkomt u dat bultjes op het beton door het behang heen zichtbaar blijven. Ook als u wilt sausen is voorbehandeling van het beton nodig.

Plafonds

- De plafonds zijn met spuitwerk afwerkt.

Ramen en deuren

- De buitenkozijnen en -ramen en de buitendeuren zijn van hardhout (meranti, mahonie of een houtsoort van een gelijkwaardige kwaliteit).
- De beglazing is isolerend (triple hoogrendementsglas).
- De zolder krijgt een dakraam met HR++ beglazing.

Tip:

De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks) garantie op de beglazing.

Trappen

- De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap compleet met leuning.
- De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap compleet met leuning en hekwerk bij het trapgat.

Tip:

De op de plattegronden aangegeven maten zijn in millimeters, gemeten tussen de wanden of vloeren. Daarbij is geen rekening gehouden met plinten, wandafwerking, etc. Tijdens de bouw kunnen kleine afwijkingen ontstaan. Wacht met het inmeten van gordijnen en vloerbedekking tot de kijkdagen.

Schilderwerk

Buitenzijde:

- alle kozijnen, ramen, betimmeringen worden afgelakt.

Binnenzijde:

- alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren en betimmeringen worden fabrieksmatig afgelakt. Dat geldt ook voor de binnendeurkozijnen.
- de treden en stootborden van de trappen worden niet afgeschilderd.

De afwerking

- de traphekken worden geschilderd met een dekkende verf, behalve de traphekken op de zolder, deze worden niet geschilderd.
- de dakplaten en het houtwerk van de kapconstructie blijven onbehandeld.
- in het zicht komende leidingen worden niet geschilderd.

Hang- en sluitwerk

- Het hang- en sluitwerk voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen (inbraak-werendheidsklasse 2). U ontvangt hiervan een certificaat.

Vensterbanken

- Onder de buitenraamkozijnen komen vensterbanken van ongeveer 20 cm breed en 2 cm dik.
- Onder de raamkozijnen in betegelde wanden komt geen vensterbank; het wandtegelwerk loopt hier door.

Inrichting keuken

- Standaard keukenblok (180 cm), met drie bovenkasten. Keuze uit drie kleuren: grafiet, leem en wit.
- Aanrechtblad: keuze uit 3 mogelijkheden: rvs of melamine in de kleuren beton grijs of midnight dream

- Werkhoogte: standaard 90 cm.
- Boven het werkblad komen Mosa wandtegels (formaat 25 × 20 cm). Kleur: wit.
- Kraan: Grohe Costa L mengkraan.
- Elektrisch aansluitpunt kookpunt (2 fasen perilex 7,2kw).
- U ontvangt een keuzeformulier voor type en kleur aanrechtblad en kleur keukenfronten.

Tip:

Na de oplevering kunt u zelf het keukenblok uitbreiden. U regelt dit zelf met de leverancier (Bruynzeel keukens in Utrecht).

Inrichting badkamer en toilet

- Vloertegels: 33 × 33 cm, keuze uit antraciet of beige.
- Wandtegels: 25 × 20 cm, kleur: wit en keuze uit antraciet of beige als accentkleur.
- in toilet tot 120 cm hoogte betegeld; achterwand in accentkleur
- in badkamer tot plafond betegeld; wand buitengevel in accentkleur.
- Sanitair: al het sanitair is in de kleur wit
- Sanitair toilet:
 - Villeroy & Boch O Novo diepspoelcloset met zitting, wandhangend.

- Waterreservoir Grohe rapid inbouwreservoir.
- WC rol houder: GEESA type Standard Collection.
- Fonteinbak: Villeroy & Boch O Novo fontein.
- Fontein kraan: Grohe Costa L fontein kraan.
- Sanitair badkamer:
 - Wastafel: Villeroy & Boch O Novo
 - Wastafelkraan: Grohe Eurosmart wastafelkraan
 - Wandspiegel: Lw spiegel rond 60 cm
 - Planchet: Villeroy & Boch O Novo Omnia
 - Douchehoek: betegeld en verdiept
 - Douchemengkraan: Grohtherm 800 conformset
 - Vloer afvoerput: doucheput met rvs rooster.
- In de badkamer komt een aansluitpunt voor het zelf plaatsen van een toilet (riolering en koud water).
- Op de zolder komt de aansluiting voor de wasmachine.
- U ontvangt een keuzeformulier voor kleur vloer- en wandtegels.

Verwarming en warm water

- Een individuele warmtepomp met warmte- en koude opslag in de bodem, verwarmt en verkoelt de woning. Ook warm water wordt door de warmtepomp opgewekt en opgeslagen in een 150 liter boiler
- Op de begane grond en eerste verdieping is vloerverwarming
- In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator.
- Met een thermostaat regelt u de temperatuur in de woonkamer en in slaapkamer 1.
- Tenminste te behalen temperatuur:
 - verblijfsruimten zoals woonkamer, overige kamers en keuken: 22° C;
 - verkeersruimten zoals gang, hal, trap en overloop: 18° C;
 - douche-/badruimte: 22° C.

Tip:

Voor de vloerverwarming zijn in de vloer kunststof leidingen verwerkt. Houd bij de keuze van uw vloerbedekking hier rekening mee. Om lekkage te voorkomen mag u niet in de vloer boren.

De afwerking

Ventilatie

- De woning krijgt een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning.
- De ventilatie-unit is voorzien van een vraaggestuurd ventilatiesysteem op basis van CO2 metingen in de woonkamer.

Tip:

Het ventilatiesysteem is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 20 mm is.

Elektrische installatie

- De leidingen worden - voor zover mogelijk - weggewerkt in de wanden en de vloeren. Met uitzondering van de zolder en de berging.
- De kleur van lichtschakelaars en wandcontactdozen is wit. De lichtschakelaars komen ongeveer op deurbreedtehoogte. De wandcontactdozen op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer (met uitzondering van de wandcontactdozen in combinatie met een lichtschakelaar).
- Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen ziet u op de plattegrondtekening.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie (draadloze uitvoering).
- In de hal, de overloop van de eerste verdieping en op zolder worden rookmelders aangebracht.
- Bij de voor- en achterdeur en de berging komt een lichtpunt voorzien van een armatuur

Zonnepanelen

Alle woningen krijgen acht zonnepanelen. Daarvoor rekenen wij € 2,00 per maand per paneel. U betaalt dit bedrag via de servicekosten. De opbrengst van de zonnepanelen levert veel meer op dan de kosten.

Afvalinzameling

De afvalinzameling bestaat uit een ophaalsysteem door middel van kliko's. De gemeente Veenendaal geeft de opstelplaatsen aan.



Wat ga ik betalen?

Huurprijzen

De twintig woningen zijn allemaal sociale huurwoningen met een netto huur tussen € 647,19 en € 808,06. De regels voor het passend toewijzen zijn van toepassing (zie de tabel op pagina 19).

Servicekosten

Voor het beheer en onderhoud van de zonnepanelen rekenen wij € 2,00 per maand per paneel in de servicekosten. Voor het glasfonds betaalt u € 1,32 per maand; voor de contributie van de huurdersvereniging € 0,50 per maand.

Tegemoetkoming bij terugkeer naar de nieuwbouw

Keert u terug naar de nieuwbouw, dan krijgt u een tegemoetkoming bij deze tweede verhuizing van € 1.750,-. Uitbetaling vindt plaats aan hoofdhuurder na ondertekening van de huurovereenkomst van uw nieuwbouwwoning.

Huurgewenning

Heeft u vanwege uw eerste verhuizing huurgewenning? En keert u binnen de periode van drie jaar terug naar nieuwbouw, dan loopt de regeling huurgewenning door.

Hoe gaat de toewijzing?

Toewijzing

Er zijn afspraken gemaakt over de toewijzing van de nieuwbouwwoningen. Voorrang hebben terugkeerders en stadsvernieuwingsurgente uit deelplan Zuid.

Volgorde toewijzing

1. De eengezinswoningen bieden we als eerste aan, aan de terugkeerders van de Mr. Heemskerkstraat 26-64 (deelgebied 1 deelplan Zuid). Eerste keuze hebben de terugkeerders met de langste woontijd in hun oorspronkelijke woning aan de Mr. Heemskerkstraat 26-64.
2. Daarna hebben terugkeerders en stadsvernieuwingsurgente uit andere fasen van deelplan Zuid de kans om te reageren. Eerste keuze hebben de huurders met de oudste urgentieverstrekking. Vervolgens de huurders met de langste woontijd in hun oorspronkelijke woning in deelplan Zuid
3. Veenvesters reserveert de overgebleven woningen voor de bewoners uit het Franse Gat die wachten op de stadsvernieuwingsurgentie in verband met sloop- en nieuwbouw van deze woningen.

De woningen wijzen we alleen toe aan woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huiswaarts.nu.

De planning

Bouw en oplevering

De bouw start begin april 2023. We verwachten vanaf oktober 2023 de eerste woningen op te leveren.

De definitieve opleverdatum hoort u zo'n 4 weken voor oplevering van uw woning.

De genoemde planning is onder voorbehoud.

Kijkdagen

Een aantal weken voor de oplevering organiseren we kijkdagen. U heeft dan de mogelijkheid om maten op te nemen voor bijvoorbeeld de vloerbedekking en gordijnen.



Contactinformatie

Bewonersbegeleider

Marjolein van der Want
m.vanderwant@veenvesters.nl
T 06 25 45 52 45

Woonconsulent

Wout Aarntzen
w.aarntzen@veenvesters.nl
T 0318 55 79 82

Wijkregisseur

Bernie Kater
b.kater@veenvesters.nl
T 0318 55 79 58

Passend toewijzen - Prijspeil 2023

Passend toewijzen 2023



Huishouden:
1 persoon



Huishoudinkomen per jaar inkomen kinderen telt niet mee		Huurprijs
t/m € 25.475,-*	*huishouden met AOW € 25.075,-	€ 647,19
vanaf € 25.476,-*	*huishouden met AOW € 25.076,-	€ 808,06

Huishouden:
2 personen



Huishoudinkomen per jaar inkomen kinderen telt niet mee		Huurprijs
t/m € 34.575,-*	*huishouden met AOW € 33.800,-	€ 647,19
vanaf € 34.576,-*	*huishouden met AOW € 33.801,-	€ 808,06

Huishouden:
3 of meer personen



Huishoudinkomen per jaar inkomen kinderen telt niet mee		Huurprijs
t/m € 34.575,-*	*huishouden met AOW € 33.800,-	€ 693,60
vanaf € 34.576,-*	*huishouden met AOW € 33.801,-	€ 808,06

Colofon

Dit is een uitgave van Veenvesters,
februari 2023.

Aan de inhoud van deze brochure is de grootst
mogelijke zorg besteed.
Alle informatie (tekst, plattegronden, tekeningen,
artist impressions) in deze brochure is
nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunt u
geen rechten ontlenen. Eventueel ingetekende
interieursuggesties en groenvoorzieningen
zijn enkel om een beeld te geven en worden
niet geleverd. De plaats van lichtpunten,
wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders en
ventilatieventielen zijn op de verhuurbrochure bij
benadering aangegeven. De precieze plaats van
deze voorzieningen bepaalt de installateur.

Veenvesters
Boompjesgoed 20
3901 MJ Veenendaal
info@veenvesters.nl
www.veenvesters.nl
(0318) 55 79 11

facebook.com/veenvesters
linkedin.com/company/veenvesters