

## **Groepswonen...iets voor u?!**



### **Informatiebrochure Woongroep 50+ 'De Wiekslag'**

**24 appartementen en een groepsruimte  
Noordenveld Dronten**



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Wonen in...</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kenmerken van het complex</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Kenmerken van het appartement</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Energievoorzieningen</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Huurprijzen</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Keuzemogelijkheden</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Administratiekosten</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Plattegronden</b>	<b>18</b>
	<b>Bijlage</b>	
	Richtlijnen vloerbedekking	26

# 1 Inleiding

Oost Flevoland Woondiensten heeft haar wortels sterk in de Dronter samenleving. Zij is bekend met de vraag op de woningmarkt en probeert hierop in te spelen. Het bieden van keuzemogelijkheden, het inspelen op nieuwe woonwensen en het ontwikkelen van nieuwe woonproducten is voor OFW een blijvend aandachtspunt.

In het voorjaar van 2011 wordt gestart met de bouw van een nieuwbouwcomplex voor woongroep 50+ "De Wiekslag" nabij de Fazantendreef te Dronten. Het betreft 24 appartementen voor senioren in de huursector. Er komen 14 appartementen van ongeveer 85 m<sup>2</sup> en 10 appartementen van ongeveer 95 m<sup>2</sup>.

Er komen 7 appartementen op de begane grond. Op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping komen respectievelijk 10, 5 en 2 appartementen. Tevens wordt er op de begane grond een recreatieruimte gerealiseerd. Op de woningplattegronden kunt u zien dat alle appartementen twee slaapkamers en een apart toilet hebben. Het complex wordt naar verwachting medio 2012 opgeleverd.

Vanuit OFW zijn de volgende personen betrokken bij de realisatie van het nieuwbouwproject:

Mevrouw G. Aalten, afdeling Projecten	0321-385554
Mevrouw P. Sandee, afdeling Wonen	0321-385518

Voor eventuele vragen over de verhuur van de appartementen kunt u contact opnemen met mevrouw Sandee. Voor technische vragen gedurende de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met mevrouw Aalten.

Wij kunnen ons voorstellen dat u graag de vorderingen van de bouw volgt. Zodra de bouw van het complex zo ver is gevorderd dat er appartementen kunnen worden bezichtigd zullen wij u uitnodigen voor een bezichtiging van het complex. Het is ten strengste verboden om zelf tijdens de bouw het bouwterrein te betreden. Uiteraard kunt u de voortgang van de bouw wel buiten de bouwhekken volgen. Tevens zullen wij u op de hoogte houden via onze website (foto's) en door middel van nieuwsbrieven.

## 2 Wonen in...

### **De gemeente Dronten**

Het is misschien moeilijk te geloven, maar de gemeente Dronten ligt eigenlijk 5 meter onder de waterspiegel, op de bodem van de voormalige Zuiderzee. Op 29 juni 1957 werd Oost Flevoland drooggelegd. Tijdens deze drooglegging zijn veel wrakken bovengekomen van vliegtuigen die neergestort zijn in de tweede wereldoorlog. Misschien heeft u de propeller voor het gemeentehuis wel eens gezien, dit is het vliegersmonument. Deze propeller is ook tijdens de drooglegging boven gekomen. Het komt van een engelse lancaster bommenwerper. Elk jaar komen vele airgunners naar Dronten om hun vrienden te herdenken, die omgekomen zijn tijdens de tweede wereldoorlog. Dit gebeurt ieder jaar op 4 mei tijdens de nationale dodenherdenking voor het gemeentehuis.

Na de drooglegging, werd Dronten in 1972 een gemeente. Dronten is in oppervlakte één van de grootste gemeenten van Nederland. De gemeente bestaat uit drie woonkernen, namelijk Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant. In deze drie dorpen wonen in totaal ongeveer 40.000 mensen. Met een oppervlakte van ruim 42.000 ha biedt Dronten volop ruimte om te wonen, te werken, te studeren en te recreëren. Dronten ligt midden in Flevoland en is omgeven door vijf grote randmeren. Steden als Zwolle, Amersfoort, Utrecht en Amsterdam zijn binnen een uur te bereiken.

### **Stedelijke voorzieningen**

Dronten groeit snel en krijgt steeds meer stedelijke voorzieningen. Je kunt hierbij denken aan het vernieuwde winkelcentrum Suydersee en het congrescentrum en theater "De Meerpaal". De komst van de N23 en de Hanzelijn bieden nieuwe ontwikkelkansen, Dronten wordt dan voor zowel randstad als Noord-Nederland nog beter bereikbaar. Dronten wil ondanks de stedelijke voorzieningen het gezellige dorpse karakter bewaard blijft.

### **Wonen**

In de gemeente Dronten kan je mooi en relatief goedkoop wonen, de woonwijken zijn ruim opgezet. De afgelopen jaren werden er elk jaar in de gemeente ruim 300 woningen gebouwd, waarvan OFW een aanzienlijk deel bouwt. De woningbouw is vooral toegesneden op de wens van de huidige en toekomstige bewoners. Dronten onderscheidt zich in Flevoland door rust, ruimte en veel groen. De woonkernen liggen midden in landelijk gebied met gevarieerde recreatieve voorzieningen, meren en bossen.

### **Werken**

Dronten telt ruim 2000 bedrijven. Bedrijven vestigen zich in Dronten door de centrale ligging, gunstige grondprijzen en een gevarieerd woningaanbod. Naast het bedrijfsleven biedt akkerbouw volop werkgelegenheid.

Met 650 bedrijven blijft de agrarische sector een belangrijk onderdeel van de economische en ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente speelt een belangrijke rol in veranderingen die de landbouw in Europa

doormaakt zoals duurzame landbouw, biologische teelt, schone productie en beheer van landelijk gebied. Het Agrarisch Kennis Centrum (AKC) in Dronten heeft op dit gebied een innovatieve functie.



## 3 Kenmerken van het complex

### Hoofdentree

De hoofdingang van het complex is gelegen aan de kant van de Biddingringweg. De entree is afgesloten en via het intercomsysteem met videofoon kunnen de bewoners van de 1e, 2e en 3e verdieping de deur vanuit de woning openen voor bezoek.

Iedere huurder krijgt twee toegangssleutels voor het complex en zes sleutels voor het eigen appartement. Op de algemene deuren worden automatische deuropeners aangebracht.

### Centrale hal

Na de hoofdentree komt u in de centrale hal. In de centrale hal treft u de lift en de trap naar de appartementen op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping. Links naast de entree van het appartementencomplex bevinden zich de brievenbussen voor de appartementen welke zich op de verdiepingen bevinden. Vanuit de centrale hal zijn, via de galerij, ook de bergingen bereikbaar.

### Bergingen

De bergingen zijn gelegen op de begane grond. Alle huurders hebben de beschikking over een zelfstandige afgesloten fietsenberging. De bergingen zijn voorzien van elektra met lichtpunt.

### Parkeergelegenheid

Rondom het gebouw worden 43 parkeerplaatsen gerealiseerd voor onder andere de bewoners van het complex.

Boven 8 parkeerplaatsen worden zonnepanelen aangebracht. Huurders hebben geen vaste parkeerplaats bij het gebouw.

### Vluchttrap

Vanaf de galerijen aan beide vleugels loopt een vluchttrap van de 3<sup>e</sup> verdieping naar de 2<sup>e</sup> verdieping en vandaar naar de 1<sup>e</sup> verdieping en van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de begane grond.

### Afval

Tussen de kopgevel en het Noordenveld komt een ondergrondse afvalcontainer. In deze containers kunnen de bewoners het huisvuil storten.

### Groepsruimte

Op de begane grond is een groepsruimte gesitueerd van ca. 100 m<sup>2</sup>. De groepsruimte wordt ingericht door de woongroep en is voorzien van een toilet en wastafel.

Aangrenzend aan de groepsruimte is een terras.

### Materialen en kleurstellingen

Voor de buitenzijde van de appartementen is de kleurstelling vastgesteld van de toe te passen materialen.

De duurzaamheid in het toepassen van materialen staat bij OFW hoog in het vaandel. Hieronder treft u een korte opsomming van de materialen en kleurstellingen.

<b>Metselwerk</b>	Gevels Accenten	Rood/Oranje witte vlakken
<b>Buitenkozijnen</b>	Kozijnen en ramen	wit
<b>Buitenkozijnen</b>	Deuren	okergeel
<b>Balustrades galerij/Vluchttrap</b>	Lariks hout	donker grijs
<b>Gevelbeschieting</b>	Galerijzijde	wit
<b>Gevelbeschieting</b>	Opbouw 3 <sup>e</sup> verdieping	grijs

De buitenkozijnen met ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur geschilderd. Er worden houten kozijnen, ramen en deuren toegepast.



## 4 Kenmerken van het appartement

Alle appartementen in het complex hebben een ruime woonkamer, twee slaapkamers en een apart toilet.

### Keuken

Het keukenblok heeft een lengte van 2.10 meter. Het bestaat uit vier onderkasten en vier bovenkasten. Tegen meerprijs kunt u de keuken uitbreiden met extra onder- en/of bovenkastjes. Boven het aanrechtblad worden de wanden betegeld tot aan de onderzijde van de bovenkastjes evenals de opstelplaats voor het koken. Boven het tegelwerk wordt spuitwerk aangebracht. In de keuken zit standaard een aansluiting voor elektrisch koken en een vaatwasmachineaansluiting.

Wanneer u een afzuigkap wilt plaatsen, dient dit een motorloze afzuigkap te zijn die u aan kunt sluiten op het ventilatiekanaal of een recirculatie afzuigkap met motor en koolstoffilter. Een recirculatie afzuigkap hoeft niet aangesloten te worden op het ventilatiekanaal.

### Badkamer

De badkamer is voorzien van een douche met een thermostatische douchemengkraan met onderuitloop en glijstang, een wastafel met mengkraan, planchet en spiegel en een hang toiletcombinatie met verchroomde toiletrolhouder. De badkamer zal tot aan het plafond worden betegeld.

### Toilet

De toiletruimte is voorzien van een fontein met een koudwaterkraan, een hang toiletcombinatie en een verchroomde toiletrolhouder. Het wandtegelwerk wordt aangebracht tot ca. 1.50 m vanaf de vloer. Boven het tegelwerk wordt spuitwerk aangebracht.

### Berging/installatieruimte

In het appartement is een berging aanwezig. Hier is er een wasmachine- en wasdroger aansluiting aangebracht. Naast de voordeuren zijn dubbele deuren gesitueerd waarachter zich de technische ruimten bevinden. Hier hangt de ventilatie unit met warmte terugwinning, de warmtepomp en/of boiler. Deze ruimten zijn niet voor andere doeleinden bestemd.

### Tuin en balkon

De toegang naar het appartement aan de zijde van het binnenterrein wordt bestraat. Tevens wordt er een hellingbaan aangebracht. De appartementen en de groepsruimte op de begane grond hebben een tuin met een terras van betontegels van 30 x 30 cm, welke aan één zijde is afgeschermd met schanskorven in verband met het niveauverschil. Tussen de appartementen op de begane grond en als balkonafscherming worden aluminium privacy schermen aangebracht door OFW. Het is niet toegestaan om zelf schermen of iets dergelijks te plaatsen.

De erfafscheiding wordt door OFW zichtbaar aangebracht door middel van haagjes. De appartementen op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping hebben een balkon voorzien van een balkonhek bestaand uit een metalen buisprofilering met glas of een balustrade bestaande uit metselwerk met daarop een buisprofiel.

### **Scootmobiel**

Bij de voordeur van ieder appartement is een opstelruimte voor een scootmobiel. Wanneer een oplaadpunt voor een scootmobiel noodzakelijk is kan deze door middel van een voorziening in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (voorheen WVG) worden aangebracht.

### **Inbraakveiligheid / politiekeurmerk**

Oost Flevoland Woondiensten besteedt bij de bouw ook aandacht aan de veiligheid van de woningen en sociale veiligheid (omgeving). Aan de appartementen zijn voorzieningen getroffen zoals veilig hang- en sluitwerk aan ramen en deuren.

Daarnaast zijn de appartementen op de verdiepingen en de algemene ruimte voorzien van een intercomsysteem met videofoon.

De appartementen zullen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilige Woning. Tevens heeft ieder appartement bij de voordeur een lamp.

### **Energieverbruik**

De Europese Richtlijn "Energieprestaties van Gebouwen" (EPBD) schrijft voor dat vanaf 1 januari 2008 alle woningen en gebouwen die worden verkocht of verhuurd voorzien zijn van een energie prestatie certificaat (energielabel).

OFW vindt het belangrijk om haar huurders te ondersteunen bij het beperken van hoge energiekosten.

OFW heeft al haar woningen van een energielabel voorzien. De woningen zijn ingedeeld in 7 categorieën, van A t/m G. Een A-label woning is zeer efficiënt en dus zuiniger dan een G-label woning. Een D-label woning heeft een gemiddeld energieverbruik. De appartementen aan het Noordenveld hebben een **A-label** en zijn daarmee dus het meest energiezuinig.

### **Zonwering**

Door de architect worden nog nadere eisen vastgesteld met betrekking tot toepassing van zonwering. Er wordt alvast een loze leiding meegenomen.

Wij zullen u hierover nog nader informeren door middel van nieuwsbrieven die wij tijdens de bouwperiode aan u zullen toesturen.

### **Onderhoud**

Het onderhoud aan de buitenzijde van de appartementen en de technische installaties in de appartementen wordt verzorgd door OFW. Het onderhoud binnen de woning is voor rekening van de bewoner zelf.

Nieuwe huurders nemen automatisch deel aan het Fonds Huurdersonderhoud. Wij voeren dan een groot aantal zaken uit, die tot taak van de huurder behoren.

Bijvoorbeeld het ontstoppen van rioleringen, het schoonmaken van dakgoten, het repareren van schakelaars, contactdozen en deurbellen, het repareren van kranen en stortbakken, hang- en sluitwerk e.d.

De maandelijkse kosten hiervoor zijn € 4,75, dit bedrag wordt verwerkt in de huurkosten.

### Afwerking appartement

Hieronder is per vertrek aangegeven hoe de wanden, vloeren en plafonds worden afgewerkt.

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/gang	Cementdekvloer	Behanggereed + plint	Structuurspuitwerk
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels tot ± 1,25 m hoog + structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behanggereed + plint	Structuurspuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Wandtegels t.p.v. aanrecht tot onderkant bovenkastjes, in kookhoek tot ± 1,8 m hoog + behanggereed + plint	Structuurspuitwerk / Sauswerk
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Behanggereed + plint	Structuurspuitwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Behanggereed + plint	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk



## 5 Energievoorzieningen

### Duurzaamheidsconcept

In het appartementencomplex zijn forse duurzaamheidsmaatregelen getroffen om reductie op het gebied van CO<sub>2</sub>-uitstoot en energiebesparing te bewerkstelligen. OFW heeft door ruim onder de geldende norm van een EPC-waarde (energieprestatie coëfficiënt) van 0,8 van vorig jaar te blijven, groenfinanciering gekregen. De EPC-waarde is zelfs 0,38. Om deze zeer lage EPC-waarde te krijgen, zijn de woningen extra goed geïsoleerd, zit in de woningen vloerverwarming, zonwerend glas en wordt er gebruikgemaakt van zonnepanelen voor het elektriciteitsgebruik ten behoeve van de warmtepomp, lift, algemene verlichting en in piekuren ook voor het elektriciteitsgebruik van de bewoners.

De appartementen worden voorzien van een warmtepomp installatie. Deze installatie verzorgt het warme water en de verwarming van de gehele woning door middel van vloerverwarming. In het appartement is in de woonkamer een extra radiator aangebracht, zodat men de gewenste temperatuur sneller kan bereiken.

De warmtepomp installatie werkt op aardwarmte. Om de warmte te kunnen verzamelen en verspreiden is de installatie voorzien van een bron met pomp. Deze pomp wordt aangedreven door elektriciteit. De installatie geeft warmte af aan waterleidingen die vervolgens zorgen voor verwarming van de woning. Met name warmtestraling zorgt ervoor dat de ruimte

wordt verwarmd. De temperatuur is in te stellen. Door het gebruik van de warmtepomp is er geen gasaansluiting meer nodig in de woning.

Voor de appartementen betekent dit dat er niet op gas kan worden gekookt. In de keuken zal daarom een geaard stopcontact worden aangelegd ten behoeve van elektrisch koken.

Door het gebruik van een warmtepomp wordt het wooncomfort aanzienlijk verbeterd. De warmtepomp kan zowel verwarmen als koelen. Een ander voordeel van de warmtepomp installatie is dat de woning veiliger is. Er is immers geen gasaansluiting in de woning meer aanwezig.

### Vloerbedekking

Omdat de woning verwarmd wordt door vloerverwarming kunnen niet alle soorten vloerbedekking worden toegepast. Door een verkeerde vloerbedekking, ondertapijt of folie zou het kunnen zijn dat de vloerverwarming die voor uw woning is aangelegd niet door deze vloerbedekking e.d. heen komt en dus niet uw woning verwarmd maar de woning onder uw woning. Tijdens de keuzeavond voor badkamer, toilet en keuken zullen wij u informeren over de exacte richtlijnen voor de vloerbedekking. De vloerbedekking moet in ieder geval geschikt zijn voor vloerverwarming. Wij adviseren u om u goed te laten informeren door een stoffeerder.

Bij de aanschaf van vloerbedekking dient u er tevens rekening mee te houden dat uw onderburen geen geluidsoverlast van u mogen ondervinden.

In de bijlage bij deze brochure treft u meer informatie aan over de toe te passen vloerbedekking.

### **PV cellen en heatpipes**

Op het dak van het appartementencomplex en boven acht parkeerplaatsen worden pv-cellen (zonnecellen) geplaatst waarmee wordt zonlicht omgezet in elektriciteit. Deze elektriciteit gaan wij mede gebruiken voor de algemene verlichting, lift en warmtepompen. De kosten voor warmte en elektriciteit worden doorberekend aan de bewoners .

Tevens plaatsen wij heatpipes (zonneboilers) ten behoeve van warm water en warm tapwater.

### **Kosten warmtelevering door warmtepomp**

U zult door het gebruik van de warmtepomp geen gasverbruik meer hebben. Wel krijgt u van OFW een rekening voor het gebruik van de warmtelevering. Deze wordt gemeten door middel van een warmtemeter.

OFW brengt u maandelijks een voorschot voor de warmtelevering in rekening. De afrekening van het verbruik vindt jaarlijks plaats op basis van het werkelijk verbruik (zie hoofdstuk 6).

U dient er rekening mee te houden dat de stookkosten het eerste jaar wat hoger zullen zijn dan de jaren daarna, omdat de woning drooggestookt zal moeten worden.

Ook de ligging van het appartement is van invloed op de hoogte van de stookkosten.

## 6 Huurprijzen

OFW wil graag dat alle appartementen bereikbaar zijn voor alle mensen die in deze woongroep willen wonen. Bij het vaststellen van de huurprijzen is daarom rekening gehouden met de mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag en de mensen die niet tot de primaire doelgroep van OFW behoren (inkomen boven de € 33.614)

De netto huurprijzen van de appartementen variëren van € 550,00 tot € 790,00 per maand exclusief servicekosten (prijspeil 1 januari 2011). De hoogte van de netto huurprijs is afhankelijk van de grootte, de ligging van het appartement en de hoogte van uw inkomen.

Basis netto huur per 1-1-2011	Huisnummers
€ 550,00	3, 4, 6, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 22, 23
€ 790,00	1, 2, 8, 9, 10, 13, 18, 19, 20, 21, 24, 25

De appartementen met een huurprijs van € 550,00 worden alleen verhuurd aan mensen met een inkomen beneden € 33.614. De appartementen met de huurprijs van € 790,00 zijn beschikbaar voor de mensen met een inkomen van € 38.000 of meer.

U betaalt dan voor dit appartement de kostendeekkende huur. Ligt uw inkomen tussen de € 33.614 en € 38.000 dan krijgt u een korting op de huurprijs. De huurprijs is dan € 653,00 per maand.

Bij onvoldoende kandidaten voor de duurdere appartementen wordt de huurprijs voor mensen met een inkomen beneden de € 33.614 verlaagd naar € 616,00 exclusief subsidiabele servicekosten.

De huurprijs bestaat uit een netto bedrag en een bedrag aan servicekosten. Samen vormen zij de te betalen maandhuur.

U betaalt (service)kosten voor:

- verlichting/elektra algemene ruimten € 13,79
- liftransport € 1,17
- huur groepsruimte € 30,83 en energiekosten groepsruimte € 5,27
- glasverzekering € 2,50
- fonds huurdersonderhoud € 4,75

De servicekosten voor verlichting/elektra en huur groepsruimte zijn deels, tot maximaal € 12,00, subsidiabel.

De woongroep zal zelf zorgen dragen voor de tuinaanleg en het tuinonderhoud (binnen de haagjes) en de schoonmaak van het totale complex.

## Huurtoeslag

Als huurder kunt u, afhankelijk van uw inkomen, de huur van de woning en huishoudensamenstelling, huurtoeslag aanvragen. U kunt huurtoeslag voor deze appartementen aanvragen indien:

- het huishouden bestaat uit 1 of 2 personen tussen 23 en 65 jaar en de huur lager is dan € 652,52. Over het deel van de huur boven € 517,00 is de bijdrage van huurtoeslag nihil.
- u ouder bent dan 65 jaar en de huur lager is dan € 652,52.

Hieronder treft u de inkomensgrenzen aan voor het aanvragen van huurtoeslag.

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 21.625
Eenpersoonsouderenduishouden	€ 20.325
Meerpersoonshuishouden	€ 29.350
Meerpersoonsouderenduishouden	€ 27.750

Deze bedragen gelden voor de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de belastingdienst, [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

## Energiekosten per maand, per appartement, inclusief BTW per 1-1-2011 (gebaseerd op referentiewoning met 2 personen)

- Vast bedrag ventilatie € 5,00
- Vast recht verwarming/koeling + warm tapwater € 50,00
- Verbruik verwarming (variabel, tot 19 GJ gerekend) € 39,58
- Verbruik warm tapwater (variabel, 15 m<sup>3</sup> gerekend) € 7,50
- Vast recht elektra aansluiting en bijdrage PV-panelen inclusief verbruik tot 2000 kWh € 20,00\*
- Elektraverbruik bovenop de 2000 kWh variabel, gem. 500 kWh € 11,00 (0,22/kWh)

(\* hiervan is € 5,00 variabel voor degene die minder verbruiken dan 2000 kWh; van de € 20 is € 15 vast i.v.m. de aansluitkosten en bijdrage PV panelen.)

Het voorschot aan energiekosten per appartement per maand bedraagt in totaal € 133,08 inclusief BTW. Indien u meer verbruikt, wordt dit apart met u verrekend.

De hoogte van het vastrecht is gekoppeld aan het inflatiepercentage en wordt op basis daarvan jaarlijks aangepast.

De verbruikskosten zijn gekoppeld aan de indexatie van de energiemarktprijzen.

# 7 Keuzemogelijkheden

Wij bieden u een aantal keuzes aan zoals de kleuren van wand- en vloertegels, het keukenfront met greep en aanrechtblad. Daarnaast zijn er nog keuzemogelijkheden tegen meerprijs te bestellen.

## Voorbeelden van keuzemogelijkheden zonder meerprijs

- keuze uit OFW standaard assortiment keukenfronten met greep en aanrechtbladen;
- keuze uit OFW standaard assortiment van de wandtegels in de keuken;
- keuze uit OFW standaard assortiment van de wand- en vloertegels in toilet en badkamer;

## Voorbeelden van keuzemogelijkheden extra's tegen meerprijs o.a.

- Prefab glazen douchewanden
- Uitbreiding keukeninrichting
- Accessoires
- Electravoorzieningen

Wij zullen, na de acceptatie van de appartementen, een aantal keuzeavonden organiseren. Bij de uitnodiging voor deze keuzeavond ontvangt u een keuzeformulier waarop alle keuzemogelijkheden genoemd worden. De keuzeavonden zullen naar verwachting in oktober/november 2011 plaatsvinden. U ontvangt hiervoor een aparte uitnodiging.

## Betalingsmogelijkheden en kortingen

Als u ervoor kiest om extra's tegen meerprijs door OFW te laten uitvoeren, dan kan dit op de volgende twee manieren worden verrekend:

### Mogelijkheid 1:

De meerprijs wordt door u in één keer betaald.

### Mogelijkheid 2:

De meerprijs wordt door u in maximaal 12 maandelijkse termijnen betaald. Het minimale bedrag dat maandelijks betaald dient te worden is € 50,00.

## LET OP

Wanneer wij het ondertekende keuzeformulier terug hebben ontvangen, wordt de bestelling geplaatst bij de aannemer. Betaling vindt plaats bij het ondertekenen van het huurcontract van de woning. Mocht u onverhoopt door omstandigheden de woning in de toekomst niet gaan bewonen, maar wel extra's tegen betaling hebben besteld, dan zal deze bestelling wel bij u in rekening worden gebracht. Tevens vervalt dan de kortingsregeling indien van toepassing.

## Onderhoud aan de door u gekozen extra's

OFW verzorgt het aanbrengen van de door u gekozen extra's.

Gedurende de tijd dat u de woning huurt wordt het onderhoud ook door OFW uitgevoerd (exclusief geleverde en/of aangebrachte apparatuur).

### Opzegging van de huur

Bij het einde van de huur dient de woning te voldoen aan de basisuitrusting van de woning. De door u betaalde extra's blijven uw eigendom, maar mogen bij het einde van de huur in de woning achterblijven. Hiervoor wordt geen vergoeding gegeven door OFW. Bij het verwijderen van uw eigendommen mag u uiteraard geen beschadigingen aan de basisuitrusting van de woning veroorzaken.

### Kortingsregeling huurders OFW

OFW waardeert haar trouwe huurders en heeft kortingsregelingen voor extra aangebrachte voorzieningen in de woning ingevoerd. De kortingsregeling is te zien in onderstaande tabel. De kortingsregeling is afhankelijk van de huurperiode van uw huidige woning en de voorgaande huurwoning van OFW. Dit dient een aansluitende huurperiode te zijn.

Huurperiode bij OFW	Korting
0 tot 5 jaar	5% korting op de meerprijs
5 tot 10 jaar	10% korting op de meerprijs
10 tot 15 jaar	15% korting op de meerprijs
15 jaar of langer	20% korting op de meerprijs

## 8 Administratiekosten

Bij nieuwbouwprojecten worden de woningen in een vroeg stadium aangeboden aan de toekomstige huurders. Dit omdat OFW u zoveel mogelijk keuzemogelijkheden wil bieden en wil betrekken in het gehele bouwproces. U accepteert lange tijd voor oplevering een nieuw te bouwen appartement.

Het komt echter regelmatig voor dat toekomstige huurders (door wijzigende omstandigheden) de acceptatie intrekken. Dit ondanks dat erbij acceptatie op gewezen wordt dat men een appartement accepteert voor minimaal 6 maanden. Hierdoor ontstaan extra kosten voor OFW en aannemer; extra administratieve handelingen door het opnieuw moeten aanbieden van het appartement, diverse gesprekken met en vragen van de nieuwe kandidaten, versturen van diverse boekjes, maken van offertes, bevestigingen offertes etc.

Daarom zullen extra administratiekosten in rekening worden gebracht om op deze wijze mensen ervan bewust te maken, dat men niet zomaar af kan zien van een geaccepteerd appartement.

De extra administratiekosten zijn in twee categorieën ingedeeld;

- € 50,00 wanneer de toekomstige huurder zijn/haar acceptatie intrekt voordat de (kleur)keuzes zijn gemaakt.
- € 150,00 wanneer de termijn van inleveren voor de keuzes is verstreken tot de dag waarop de uitnodiging van het tekenen van de huurovereenkomst is verzonden + de kosten voor het bestelde eventuele meerwerk. Kortingspercentages worden dan niet verrekend.
- € 150,00 wanneer de huurovereenkomst en uitnodigingen zijn aangemaakt en verzonden + de kosten voor het bestelde eventuele meerwerk. Kortingspercentages worden dan niet verrekend.

Ook geldt dat eventuele huurdering tot maximaal 6 maanden in rekening gebracht wordt. OFW probeert dit wel tot een minimum te beperken, door zo snel mogelijk het appartement aan te bieden aan een nieuwe kandidaat. De huurdering tussen de datum van oplevering en de nieuwe huurovereenkomst wordt in rekening gebracht bij de ex-huurder welke de acceptatie intrekt.

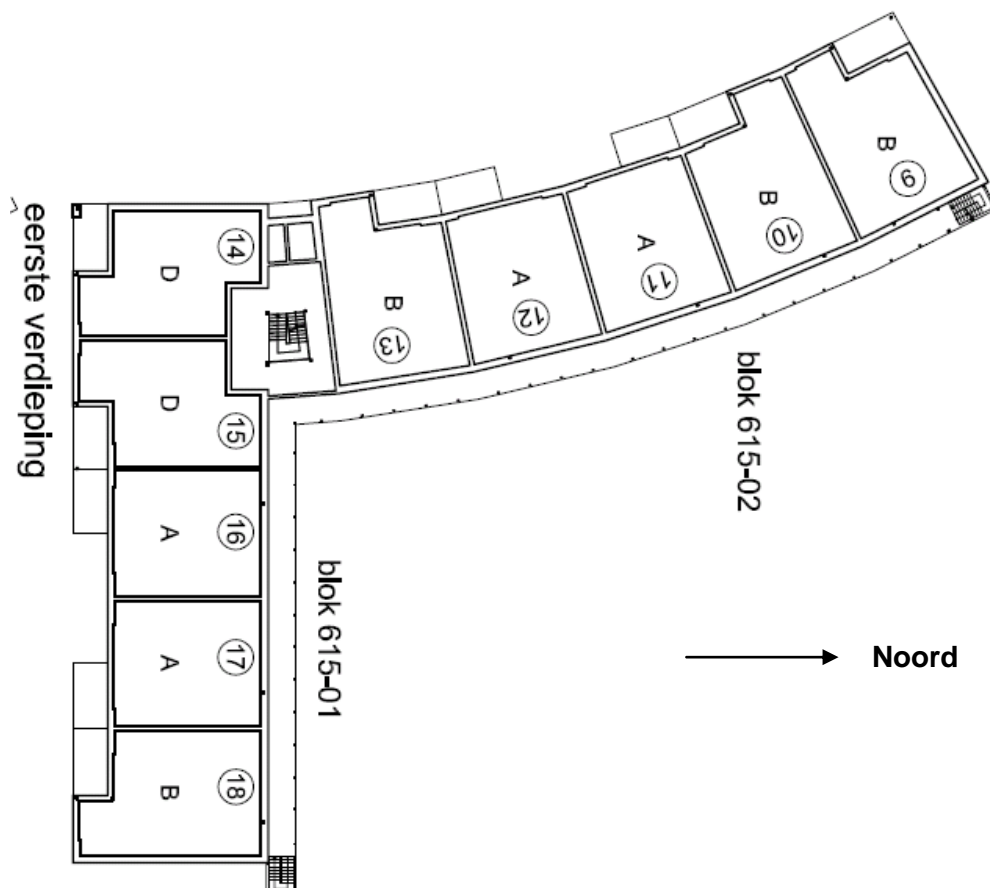
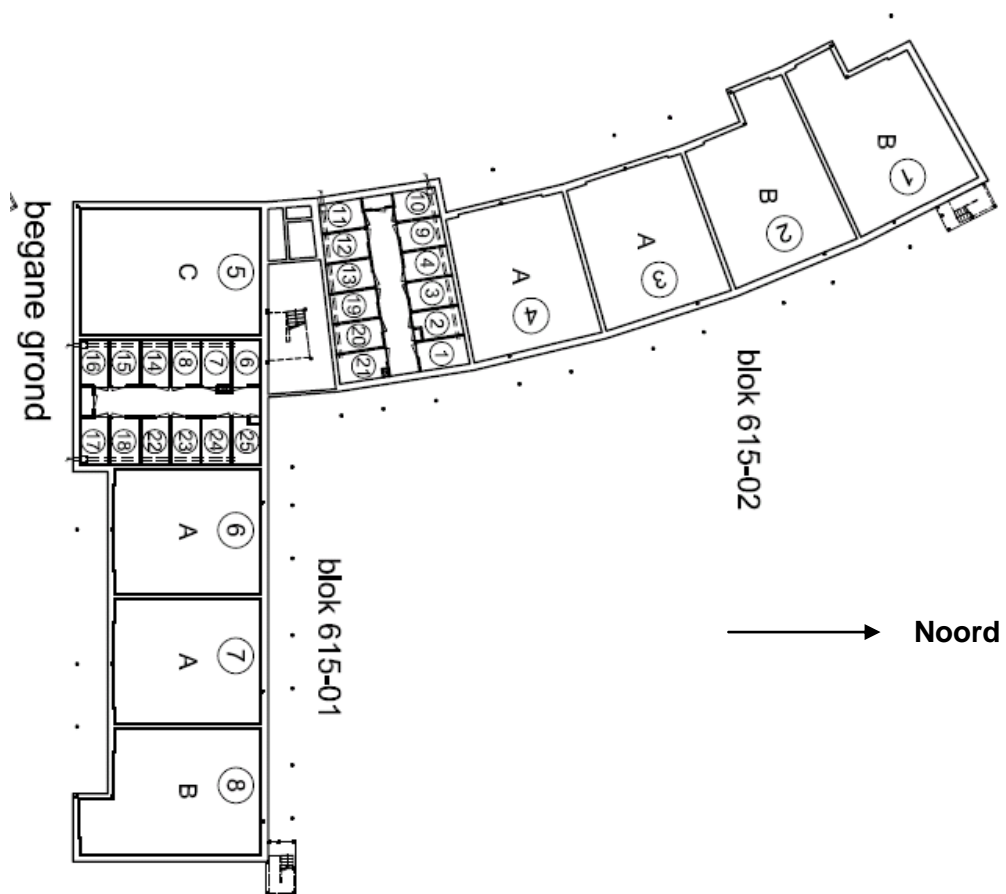


## 9 Plattegronden

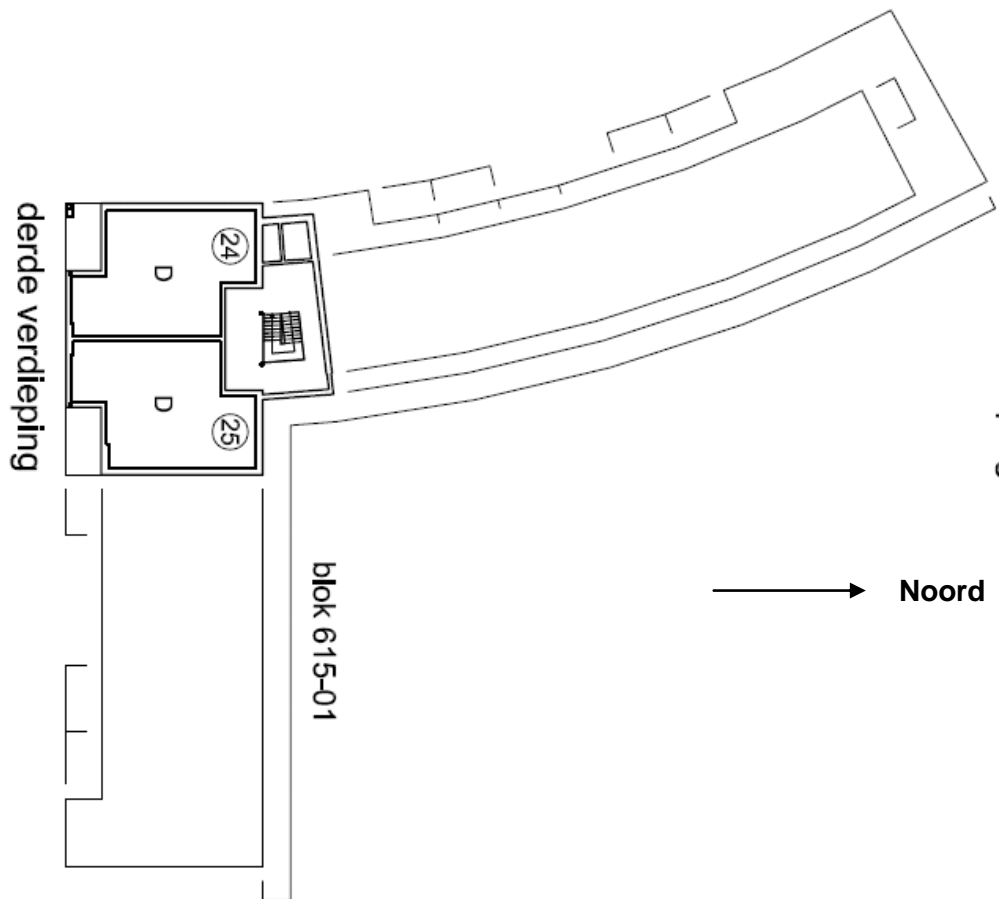
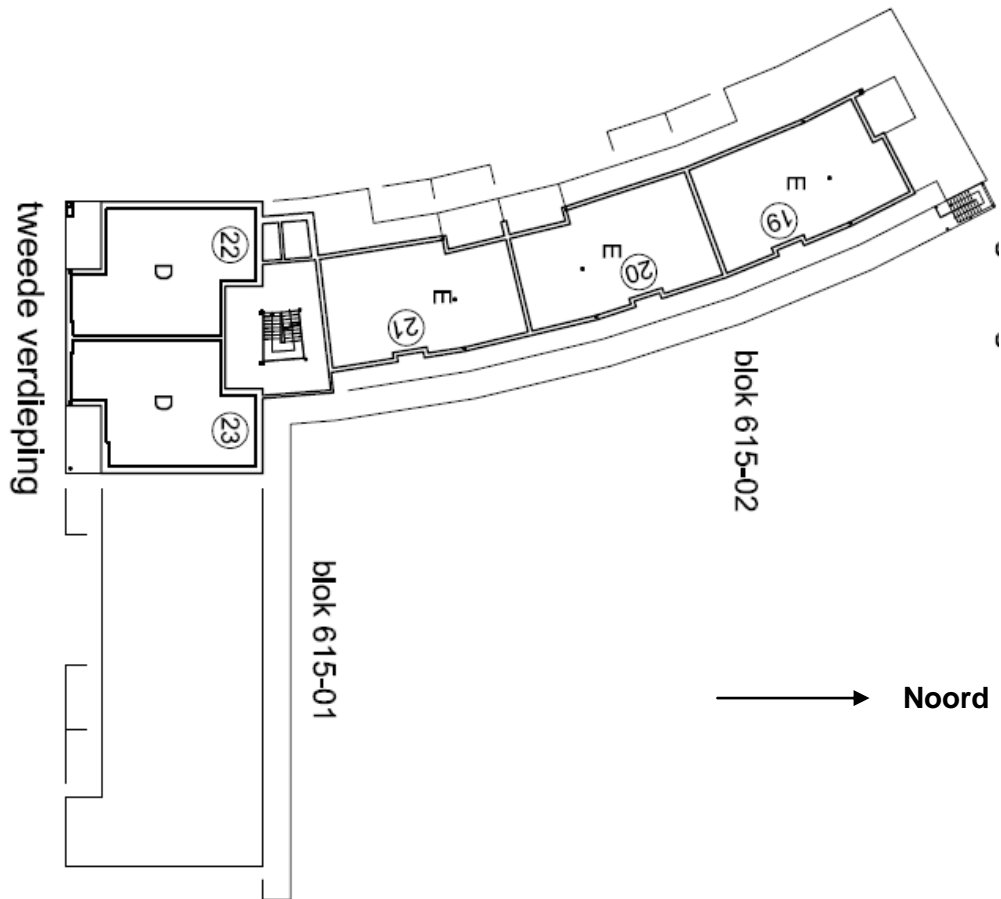
Op de volgende pagina's treft u de ligging en de plattegronden van de diverse appartementen aan:

- Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping
- 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping
- Type A: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Type B: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Type C: groepsruimte ca. 100 m<sup>2</sup>
- Type D: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Type E: ca. 92 m<sup>2</sup>

## Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping



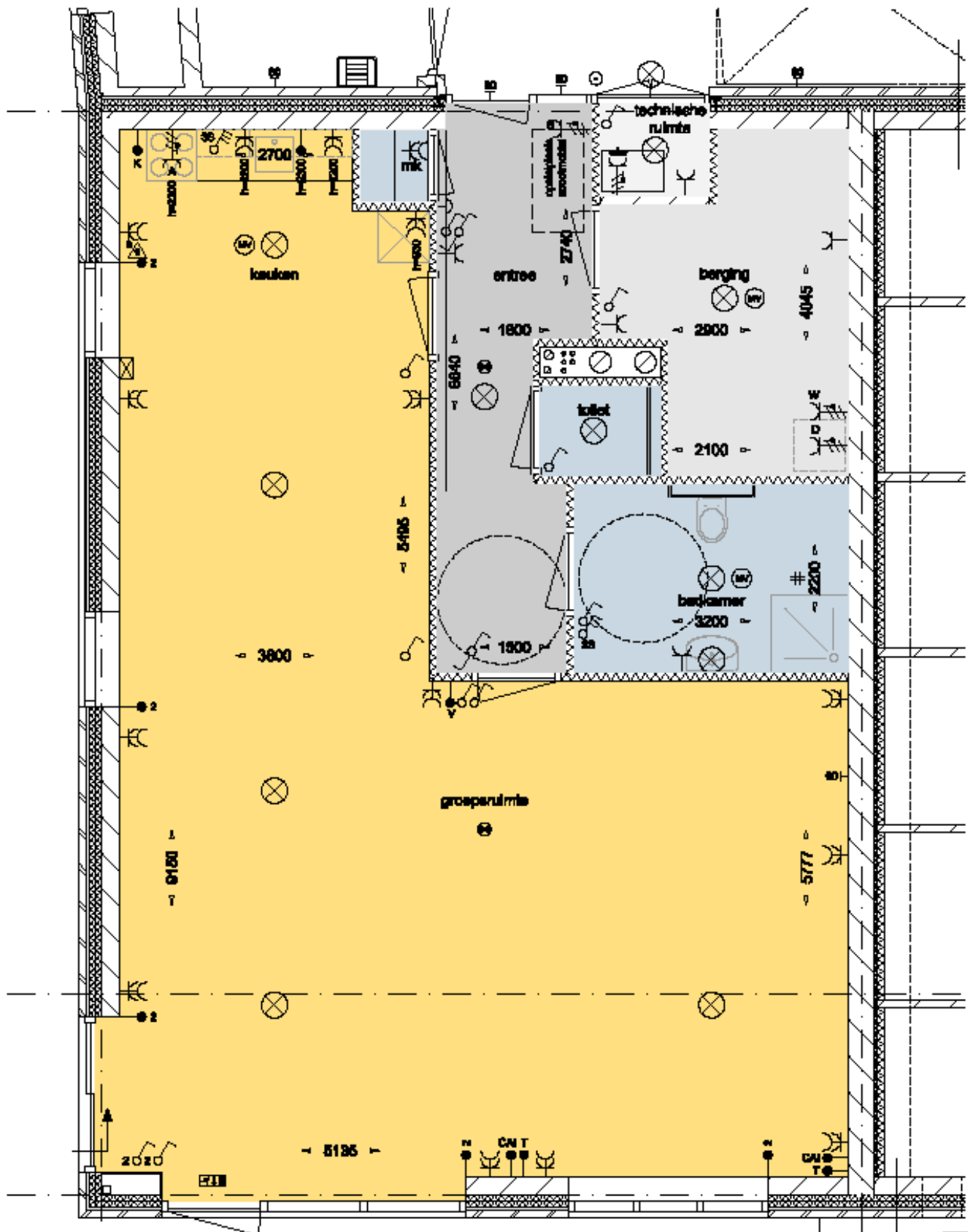
## 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping



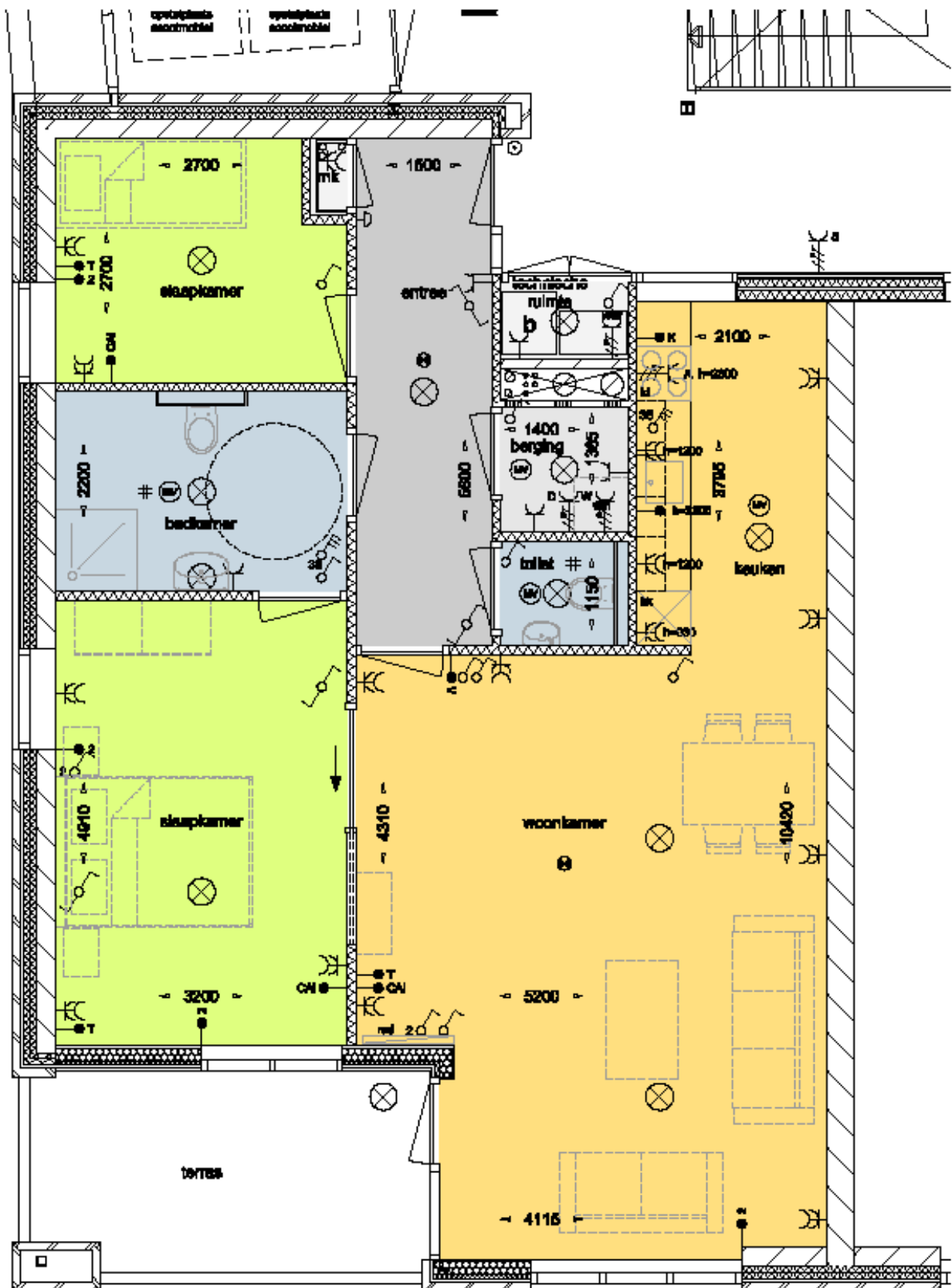




Type C: groepsruimte ca. 100 m<sup>2</sup>



Type D: ca. 85 m<sup>2</sup>





# Bijlage

## Richtlijnen voor vloerbedekking bij vloerverwarming

De appartementen in het complex “De Wiekslag” zijn voorzien van vloerverwarming.

Om zowel in de zomer als in de winter een goede warmteoverdracht van de vloer naar het vertrek mogelijk te maken, moet de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk zijn, maximaal 0,09 m<sup>2</sup> K/W. Indien de warmteweerstand van de vloerafwerking hoger is, dan heeft dit een nadelig effect op de warmteoverdracht. Het gevolg is dat het langer duurt voordat de ruimte de gewenste temperatuur bereikt en zijn de stookkosten dus hoger.



## Enkele praktische regels:

- Bij een vloer geldt in principe hoe harder de vloerafwerking, hoe beter voor de werking van de vloerverwarming en –koeling.
- Vinyl, marmoleum en pvc zijn zeer geschikt
- Bij losliggend tapijt of laminaat ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. Verlijmen op de cementdekvloer is daarom beter dan los verleggen.
- Tapijt met een zogenaamde foamrug voldoet in het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel. Vloerbedekking mag niet dikker zijn dan 10 mm en de onderlaag mag maximaal 3 mm zijn.
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde.
- Vloerafwerking van smalle, korte en hardere houten- en laminaatvloeren is meestal geschikt, dit is echter wel weer afhankelijk van het type ondervloer. Deze vloeren hebben een nadelig effect op contactgeluiden met de burens.

- Het toepassen van plavuizen is niet toegestaan, met uitzondering van plavuizen van het type quick stone.

Raadpleeg altijd uw leverancier of het product geschikt is voor vloerverwarming (maximum temperatuur 40°C) en koeling (minimum temperatuur 18°).



pvc-vloer



vinyl

Oost Flevoland Woondiensten  
Postbus 89  
8250 AB Dronten  
Bezoekadres:  
De Noord 47-49  
T (0321) 38 55 00  
F (0321) 31 77 33  
[www.ofw.nl](http://www.ofw.nl)



Groothuis Bouwgroep  
Postbus 64  
8280 AB Genemuiden  
Bezoekadres:  
Spoelstraat 10  
T (038) 38 55 161  
F (038) 38 56 524  
[www.groothuisbouwgroep.nl](http://www.groothuisbouwgroep.nl)



Architectenburo Brink en Fleer  
Postbus 125  
8250 AC Dronten  
Bezoekadres:  
De Bolder 16  
T (0321) 38 62 20  
[www.brink-fleer.nl](http://www.brink-fleer.nl)



ARCHITEKTENBURO  
**BRINK & FLEER**  
Ir. A.C. Brink & J.A. Fleer