

Wonen in een compleet vernieuwde wijk!



**8 appartementen
aan de Cultuursingel/Dreef
in Biddinghuizen Centrum**



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2 Herstructurering Biddinghuizen Centrum	5
3 Situatietekening van de wijk	6
4 De appartementen	7
5 Gevels	8
6 Kenmerken van het appartement	9
7 Kenmerken van het complex	10
8 Energiebesparing	11
9 Afwerking	12
10 Kleurenstaat	13
11 Keuzemogelijkheden	14
12 Kosten en keuzes	15
13 Administratiekosten	17
14 Eigen notities	18





1 Inleiding

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

Ook dit appartementencomplex is in lijn hiermee ontwikkelt. Zoals u wellicht weet zet OFW zich in op het gebied van duurzaamheid. Dit resulteert er in dat OFW bij nieuwbouw streeft naar kwaliteit met duurzame materialen. Energiebesparing is daarbij het aandachtspunt. Dit appartementencomplex zal ook zeer energiezuinig zijn. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar u bespaart ook op energielasten, waardoor uw woonlasten lager worden.

Korting huurprijs

Een andere mogelijk voordeel is de korting die OFW geeft op de huurprijs. Dit is een mogelijkheid die OFW sinds kort aanbiedt en bij dit appartementencomplex voor het eerst wordt toegepast.

Deze korting geeft OFW aan huurders die jonger zijn dan 23 jaar en van wie het inkomen lager is dan € 21.625 (bruto) in geval van een éénpersoonshuishouden en

€ 29.350 (bruto) in het geval van een meerpersoonshuishouden. De korting komt te vervallen op het moment dat het inkomen boven de genoemde bedragen uitkomt of één van beiden de 23-jarige leeftijd bereikt.

Diegene die voor deze korting in aanmerking komen, ontvangen in hun aanbiedingsbrief meer informatie over deze korting en de bijbehorende voorwaarden.

Inkomensvoorwaarden

Zoals u misschien weet gelden sinds 1 januari 2011 Europese regels voor de verdeling van woonruimte van woningcorporaties. 90% van de sociale huurwoningen dient toegewezen te worden aan mensen met een inkomen lager dan € 33.614. 10% van de huurwoningen mag worden toegewezen aan mensen met een hoger inkomen.

Voor deze appartementen is er geen ruimte om binnen de 10% woonruimte te kunnen aanbieden aan mensen met een hoger inkomen dan € 33.614. Voor het volledige beleid kunt u de spelregels op onze website raadplegen.

Voortgang bouw

In mei 2011 is bouwbedrijf Mateboer gestart met de bouw van de appartementen. Op dit moment worden de muren van het complex opgebouwd.



2 Biddinghuizen Centrum

In samenwerking met de gemeente Dronten en het wijkpanel heeft OFW een aantal jaren terug voor de wijk Biddinghuizen Centrum een herstructureringsplan ontwikkeld. Met de herstructurering willen OFW en de gemeente Dronten, van de wijk Biddinghuizen Centrum voor de komende jaren een aansprekende woonwijk maken waarin jong en oud aangenaam kunnen wonen en wooncarrière kunnen maken.

In de wijk worden in totaal 93 nieuwe woningen gebouwd. Voor de bouw van de woningen is OFW een bouwteam met aannemersbedrijf Mateboer aangegaan. De Velde Architecten heeft het ontwerp voor de woningen gemaakt. De bouw van de woningen vindt plaats in 3 fasen. In de 1^e fase zijn 39 woningen gerealiseerd waarvan 16 levensloopwoningen, 10 eengezinswoningen en 13 appartementen. Deze woningen zijn inmiddels opgeleverd. In de 2^e fase worden 10 levensloopwoningen, 26 eengezinswoningen en 18 appartementen gerealiseerd. De bouw van dit appartementencomplex met 8 appartementen is de afronding van de 2^e fase.

Tijdens de 3^e fase worden er 36 seniorenappartementen gerealiseerd aan De Voor/Plein. Naar verwachting wordt begin

2012 gestart met de bouw van dit appartementencomplex.

In uw toekomstige woonomgeving heeft niet alleen nieuwbouw plaatsgevonden. In de afgelopen jaren hebben er ook moderniseringswerkzaamheden plaatsgevonden aan de woningen in de wijk, die onderdeel uitmaken van het herstructureringsplan Biddinghuizen Centrum. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. Eind 2011 starten wij met groot onderhoud in de wijk de Lucernehof. Deze wijk grenst aan Biddinghuizen-Centrum.

Het aanzien van de wijk is inmiddels enorm veranderd. Er is weer een fris en levendig straatbeeld ontstaan. Bij het ontwerp van deze woningen is niet alleen aandacht besteed aan het onderhoud en ontwerp van de woningen. Oost Flevoland Woondiensten heeft in 2008 met het moderniseringsproject 85 woningen Cultuursingel, Weidehof e.o. de Nationale Energie Toekomst Trofee (NET Trofee) gewonnen. De prijs van het ministerie van VROM is voor het beste initiatief op het gebied van energiezuinig wonen en werken en werd destijds uitgereikt door Minister Vogelaar.

Dit appartementencomplex biedt naar onze mening, u een goede plek om een mooie start of een mooi vervolg aan uw wooncarrière te geven.

3 Situatietekening van de wijk

Hieronder ziet u op de situatietekening waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Met rood omcirkelt ziet u de locatie waar het appartementencomplex wordt gerealiseerd.

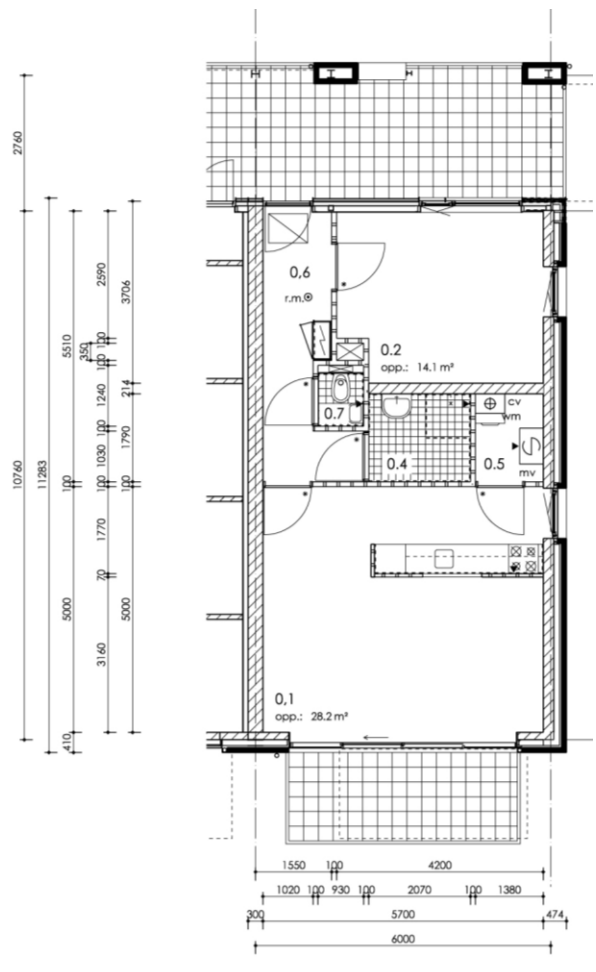
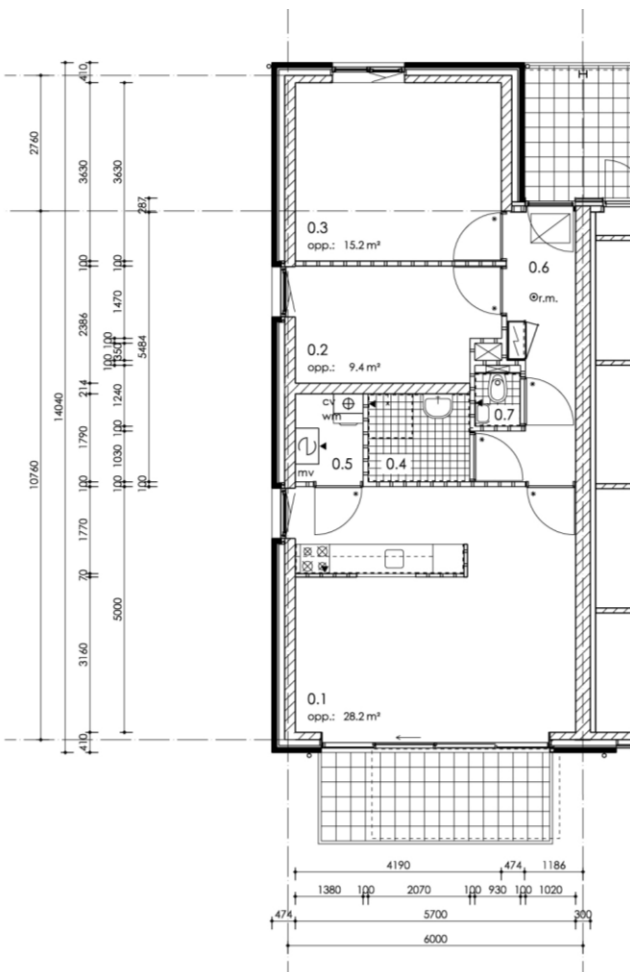


4 De appartementen

Er zijn twee typen appartementen in het complex, namelijk de tussenappartementen met 1 slaapkamer en de hoekappartementen met 2 slaapkamers.

Wanneer u het appartement binnenkomt vindt u in de hal, de meterkast, een toilet gescheiden van de badkamer en de entree naar de woonkamer met open keuken.

Achter de keuken vindt u een ruime opbergkast met daarin de cv-ketel en de opstelplaats voor de wasmachine. Alle appartementen zijn voorzien van één ruime slaapkamer. De appartementen op de hoeken van het complex beschikken over een tweede slaapkamer. Op de begane grond van het complex bevindt zich één appartement met grotere slaapkamers.



5 Gevels

Hieronder ziet u foto's van de voor- en achtergevel van het appartementencomplex. Het betreffen foto's van de appartementen die gebouwd zijn aan De Voor 1 t/m 25.

Het appartementencomplex aan De Voor bestaat uit 13 appartementen en is dus groter dan het complex dat gebouwd wordt aan de Cultuursingel/Dreef.



Voorzijde complex



Achterzijde complex

6 Kenmerken van het appartement

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 de bovenkastjes in de keuken zal geen spuitwerk aangebracht worden. Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel worden de wandtegels aangebracht vanaf de vloer tot ongeveer ca. 1,80 meter boven de vloer. In de keuken zit standaard een aansluiting voor een gaskookplaat/fornuis.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een douchemengkraan en glijstang met douchekop, een wastafel met mengkraan, planchet en spiegel.

Het standaard wandtegelwerk wordt tot het plafond aangebracht. Op de vloer worden standaard vloertegels aangebracht.

Toilet

De toiletruimte is voorzien van een fontein met een koudwaterkraan en een hangend toilet. Het standaard wandtegelwerk wordt aangebracht tot ca. 1,25 meter vanaf de vloer. Boven het tegelwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. Op de vloer worden standaardvloertegels aangebracht.

Balkon\terras

De appartementen op de verdieping hebben een balkon van ongeveer 6 m². De appartementen op de begane grond hebben een terras van betontegels van 30 x 30 cm van 6 rijen diep. Het balkon en terras is vanuit de woonkamer te bereiken door middel van een schuifpui.

7 Kenmerken van het complex

Entree

De entree van de appartementen is gesitueerd aan de achterzijde van het complex. De appartementen zijn bereikbaar via de galerij. Er is geen lift in het complex aanwezig.

Postkasten

Op de begane grond van het complex bevinden zich de postkasten.

Bergingen

Ieder appartement beschikt over een eigen berging. De bergingen bevinden zich in pandig op de begane grond van het complex. De bergingen hebben een oppervlakte van ca. 5 m².

Verlichting

De ruimte waarin de bergingen zijn gesitueerd en de galerijen zijn voorzien van verlichting.

Hiervoor worden servicekosten betaald aan OFW.

Afval

Iedere bewoner dient bij de gemeente een eigen container aan te vragen voor het huisafval. Deze container dient gestald te worden in de eigen berging.

Huishoudelijk reglement

Bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt u een huishoudelijk reglement waaraan iedere bewoner van het complex zich dient te houden.

Servicekosten

U betaalt servicekosten voor de verlichting van het complex, de schoonmaak van de algemene ruimte en het onderhoud aan het groen rondom het complex. Daarnaast betaalt u voor de glasverzekering en het fonds huurderonderhoud.



8 Energiebesparing

Bij het maken van het ontwerp van de appartementen is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Er wordt onder andere aandacht besteed aan de energiezuinigheid van de woning.

DemandFlow systeem

DemandFlow is een vraaggestuurd ventilatiesysteem dat zorgt voor een optimale luchtkwaliteit zonder dat u er zelf iets voor hoeft te doen. De ventilatie vindt plaats op basis van CO₂ metingen in de woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer(s). Er wordt alleen in die ruimten geventileerd waar het nodig is.

De werking van het systeem is gebaseerd op natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer in iedere verblijfsruimte. Hiervoor worden de ruimten voorzien van afzuigpunten. De CO₂ sensor meet regelmatig in alle verblijfsruimten het CO₂-niveau. Zodra het CO₂ niveau in een ruimte stijgt, zal het systeem er automatisch voor zorgen dat in de betreffende ruimte meer geventileerd wordt. In de badkamer wordt de luchtvochtigheid gemeten. Als de luchtvochtigheid in de badkamer stijgt, zal het systeem in deze ruimte direct meer gaan ventileren totdat de luchtvochtigheid weer op het normale niveau is.

Het DemandFlow systeem werkt volledig automatisch.

Echter de mate van ventilatie kan wel worden beïnvloed. Dit kan door middel van een bediening in de keuken.

Deze bediening heeft de volgende standen:

- Eco, er wordt net zolang geventileerd tot het CO₂-niveau onder een bepaalde waarde is;
- Comfort, in deze stand kan meer worden geventileerd;
- HR-wasemkap, de wasemkap wordt hier automatisch mee geactiveerd;
- Timer, gedurende een bepaalde tijd kan er in de woonkamer en keuken extra worden geventileerd.

Bij het tekenen van het huurcontract krijgt u een uitgebreide informatiebrochure over de installaties in de woning en hoe u als eerste gebruiker van de woning moet omgaan met bouwvocht.

Energielabel A

De woningen binnen dit project hebben een A-label. Een A-label woning is zeer energiezuinig.

Bij het tekenen van het huurcontract krijgt u het energielabel uitgereikt. Bovendien ontvangt u een brochure waarin diverse energiebesparingtips staan vermeld. Zo kunt u zelf actief bezig zijn met het verlichten van uw woonlasten.

9 Afwerking

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
Woonkamer Cultuursingel 111,113,115	Cementdekvloer	Behanggereed + plint	Sauswerk
Keuken	Cementdekvloer	Wandtegels t.p.v. aanrecht tot onderkant bovenkastjes, in kookhoek tot ± 1,8 m hoog + behanggereed + plint	Structuurspuitwerk / Sauswerk (Cultuursingel 111,113,115)
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Behanggereed + plint	Structuurspuitwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Behanggereed + plint	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk

10 Kleurenstaat

Hieronder is aangegeven hoe het complex aan de buitenzijde wordt afgewerkt.

Gevelmetselwerk	Baksteen Voegwerk	Donkerbruin Donkergrijs
Buitenwandafwerking galerijzijde	Sidings	Licht grijs
Dakbedekking	Metalen dakbedekking	Aluminium RAL 9006
Buitenkozijnen	Kozijnen Ramen Deuren Puien balkonzijde	Wit Ral 9010 Grijs Ral 7012 Voordeur oranjebruin E0.60.40 Aluminium
Berging	Kozijn Deur	Wit RAL 9010 Grijs RAL 7012
Balkon	Zijwand van beton Stalen hekwerk	Naturel, licht mengsel Grafietgrijs

De buitenkozijnen met ramen en deuren worden aan de binnen en buitenzijde in dezelfde kleur geschilderd.

11 Keuzemogelijkheden

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

Voorbeelden van keuzemogelijkheden zonder meerprijs

- keuze uit OFW standaard assortiment van de wandtegels in keuken
- keuze uit OFW standaard assortiment van de wand – vloertegels in toilet en badkamer
- keuze uit OFW standaard assortiment van keukenkastfront en aanrechtblad
- keuze uit OFW standaard assortiment van kleur en model van de keukenhandgrepen

Tijdens de keuzeavonden op het kantoor van OFW kunt u uw keuze maken.

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

- prefab glazen douche wanden;
- extra elektra;
- uitbreiding keukeninrichting;
- accessoires.

Wij zullen, na de acceptatie van de woningen, een keuzeavond organiseren. Wij zullen u, samen met de uitnodiging voor deze keuzeavond, een keuzeformulier toesturen waarop alle keuzemogelijkheden zijn genoemd. De keuzeavond zal naar verwachting in **september 2011** plaats vinden.



Keuzemogelijkheden in de woonwinkel

12 Kosten van de keuzes

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.

Trouwe huurders van OFW krijgen korting

Trouwe huurders kunnen korting krijgen voor keuzemogelijkheden tegen meerprijs.

Hiervoor geldt de onderstaande kortingsregeling.

Huurperiode van de huidige woning	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

Voor het bepalen van de huurperiode wordt alleen rekening gehouden met de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor de woning van OFW waar u nu woont.

Let Op!

Wanneer wij het ondertekende keuzeformulier terug hebben ontvangen, wordt de bestelling geplaatst bij de aannemer. Betaling vindt plaats bij 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 u wel in rekening gebracht gaan worden. 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 geleverd en/of aangebrachte apparatuur en armaturen)

Opzegging van huur

Bij het einde van de verhuur 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 verhuur in de woning achterblijven.
Hiervoor wordt geen vergoeding gegeven door OFW, tenzij de aanpassing kan worden ondergebracht in de woningwaarderingspunten.

Bij het verwijderen van uw eigendommen mag u uiteraard geen beschadigingen aan de basisuitrusting van de woning veroorzaken.



13 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 woning.

Het komt echter voor dat toekomstige huurders (door wijzigende omstandigheden) de acceptatie intrekken. Dit ondanks dat er bij acceptatie op gewezen wordt dat men een woning accepteert voor minimaal 6 maanden. Hierdoor ontstaan extra kosten voor OFW en aannemer: extra administratie kosten, handelingen door het opnieuw aanbieden van de woning, diverse gesprekken met en vragen van de nieuwe kandidaten, versturen van diverse boekjes, maken van offertes, bevestigen offertes etc.

Daarom zullen extra administratie kosten in rekening worden gebracht om op deze wijze mensen ervan bewust te maken, dat men niet zomaar af kan zien van een geaccepteerde woning. De extra administratiekosten zijn in 2 categorieën ingedeeld.

Categorie 1

€ 50,00: wanneer u de acceptatie intrekt voordat de (kleur) keuzes zijn gemaakt.

Categorie 2

€ 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. Eventuele kortingspercentages worden dan niet verrekend;

€ 150,00: wanneer de huurovereenkomst en uitnodiging zijn gemaakt en verzonden + de kosten voor het bestelde eventuele meerwerk. Eventuele 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 de woning aan te bieden aan een nieuwe kandidaat. De huurdering tussen de datum van oplevering en de nieuwe overeenkomst wordt in rekening gebracht bij de ex-huurder die de acceptatie intrekt.

14 Eigen notities



A large rectangular area containing 14 horizontal dotted lines, intended for writing notes.

Vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer Kos van de afdeling Wonen. Hij is van dinsdag t/m vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur telefonisch bereikbaar op telefoonnummer (0321) 38 55 24. Natuurlijk kunt u voor vragen ook bij ons op kantoor langs komen

Opdrachtgever/ontwikkeling



Oost Flevoland Woondiensten
Postbus 89
8250 AB Dronten

Bezoekadres:
De Noord 47-49
T (0321) 38 55 00
E woondiensten@ofw.nl
W www.ofw.nl



Aannemer



MATEBOER

Mateboer Bouw BV
Postbus 99
8260 AB Kampen

Bezoekadres:
Ambachtsstraat 27
T (038) 33 15 020
E info@mateboer.nl
W www.mateboer.nl

Architect

DE VELDE
ARCHITECTEN

Oost Flevoland Woondiensten
Postbus 498
8260 AL Kampen

Bezoekadres:
Marktgang 6
T (038) 33 26 286
E info@develde.nl
W www.develde.nl

Juli 2011

*De teksten en plattegronden zijn met zorg samengesteld.
U kunt geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure.*