Informatiebrochure

Hof van Oost-Indië
Middelburg

Versie: September 2021

NB. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Inleiding

In deze brochure geven wij u antwoord op algemene vragen over de 14 nieuwbouwwoningen van het project Hof van Oost-Indië. De woningen zijn erg duurzaam en energiezuinig en voldoen aan de criteria voor een Nul-op-de-meter woning.

1. Waar staan de woningen?

De moderne stadswoningen staan in een hofje midden in de monumentale binnenstad van Middelburg. Op loopafstand van allerlei voorzieningen en dichtbij uitvalswegen. Deze woning maakt deel uit van de verandering van 2 gymzalen tussen de Rotterdamsekaai en Breestraat naar totaal 14 gasloze Nul-op-de-meter (afgekort NOM) eengezinswoningen en studio's.

2. Wat is een hoge en wat is een lage woning?

Een hoge woning is een woning met een entresol (verdiepingsvloer met open ruimte), gemaakt in de oude gymzaal. Er zijn 5 hoge woningen per woonblok. Zie de omcirkelde woningen bij 1 bij deze afbeelding.

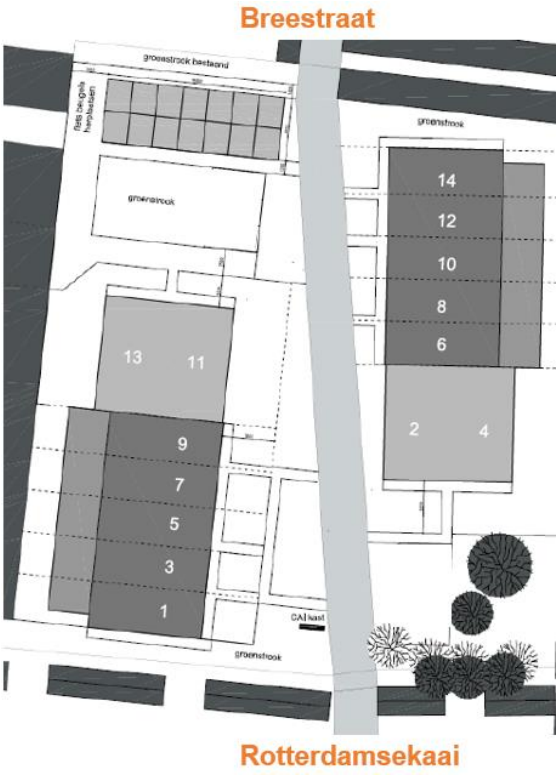
Een lage woning is een woning met 1 verdieping, gemaakt in de oude kleedkamers. Er zijn 2 lage woningen per woonblok. Zie de omcirkelde woningen bij 2 bij deze afbeelding.

3. Wat zijn de huisnummers van de woningen?

De huisnummers van de nieuwe straat Hof van Oost-Indië loopt van nummer 1 t/m 14.

Het rechterblok (vanaf de Rotterdamsekaai gezien) heeft de even nummers. Waarbij de lage woningen de huisnummers 2 en 4 hebben. De hoge woningen de nummers 6-8-10-12-14.

Het linkerblok (vanaf de Rotterdamsekaai gezien) heeft de oneven nummers. Waarbij de lage woningen de huisnummers 11 en 13 hebben. De hoge woningen de nummers 1-3-5-7-9.



4. Hoe ziet de plattegrond van de woningen eruit?
De hoge woning heeft een woonkamer/ keuken, slaapkamer, badkamer met toilet en wastafel op de begane grond. Op de entresol (verdieping) is daarnaast nog een kamer. Deze staat in open verbinding met de woonkamer/keuken. De lage woning heeft een hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet en wastafel. Zie onze website voor een voorbeeld plattegrond.

5. Wat is een NOM-woning?
NOM staat voor 'nul op de meter'. Dit betekent dat de woningen zeer energiezuinig zijn en zelf voorzien in de opwekking van energie via zonnepanelen. De energie-opwekking is elk jaar voldoende voor het gemiddelde energieverbruik van 2 personen (+ 1 kind) in dit type woning. Woongoed Middelburg heeft dit vertaald naar een energiebundel.

Het is belangrijk om ervan bewust te zijn dat nul-op-de-meter niet hetzelfde is als nul op de rekening. Een NOM-woning is niet perse goedkoper dan een woning met een gasgestookte centrale verwarming.

6. Wat is een Energieprestatievergoeding (EPV)?
De energieprestatievergoeding (afgekort EPV) is een vaste maandelijkse vergoeding (energiebundel) die u betaalt aan Woongoed. Door de EPV garandeert Woongoed de prestaties van de woning. Er is rekening gehouden met voldoende energie voor:

- ruimteverwarming;
- warmwater;
- hulpenergie;
- overig gebruik van u als huurder.

De garantie geldt onder de voorwaarde bij verwarming tot 20 graden onder gemiddelde klimaatomstandigheden en bij een gemiddeld energieverbruik passend bij 2 volwassen en 1 kind. U tekent naast ons normale huurcontract een apart contract voor de Energieprestatievergoeding.

6. Wat is een energiebundel?
Voor uw woning krijgt u een vastgestelde energiebundel. Deze bundel werkt hetzelfde als een belbundel van een mobiele telefoonabonnement. Als u niet méér verbruikt dan de door uw woning opgewekte energie, krijgt u geen extra energiekosten. Let op: u dient naast deze bundel dus nog wel te betalen voor het vastrecht, transportkosten, netwerkkosten van de elektra-aansluiting en het maandelijkse voorschotbedrag bij uw eigen energieleverancier.

Via het monitoringssysteem via een app op uw telefoon ziet u zelf uw verbruiksgegevens. Verbruikt u meer dan de energiebundel? Dan betaalt u bovenop de standaard aansluitingskosten voor elektra en uw energiebundel, ook nog voor de extra afgenomen energie. Gebruikt u echter minder dan de energiebundel? Dan krijgt u aan het einde van het jaar geld terug van uw energieleverancier.

In 2023 zal de wetgeving met betrekking tot salderen veranderen. Salderen betekent het teruggeven van opgewekte elektra (van de zonnepanelen) aan het netwerk. Dit mag nog tot 1 januari 2023. Vanaf 1 januari 2023 wordt dit stap voor stap afgebouwd tot 2031. Net als bij een 'gewone' woning ontvangt u jaarlijks een eindafrekening van uw energieleverancier. Naast deze eindafrekening ontvangt u van ons een periodieke rapportage.

7. Welke installaties zijn aanwezig in mijn woning?
Om de woning energiezuinig te verwarmen, bracht Woongoed Middelburg duurzame installaties aan. In deze woning is dat een warmtepomp, vloerverwarming, zonnepanelen en een uitgebalanceerd ventilatiesysteem (WTW, warmteterugwinning).

Warmtepomp
De ventilatielucht/ water warmtepomp zorgt voor de levering van centrale verwarming, (balans)ventilatie en warmtapwater in de woning. De warmtepomp is geplaatst in de woningen zelf.

Vloerverwarming

De hele woning verwarmen wij door middel van vloerverwarming. Vloerverwarming voelt anders aan dan verwarming door middel van een gasgestookte cv-ketel met radiatoren. Bent u radiatoren gewend? Dan kunt u rekening houden met een aantal veranderingen:

- Bij vloerverwarming is de ruimte minder snel opgewarmd dan bij radiatoren. De vloerverwarming moet de hele betonvloer opwarmen en dit kost tijd. Het is daarom raadzaam om de temperatuurinstelling op een constante temperatuur te houden en niet steeds te verhogen of te verlagen. Bij vloerverwarming kiest men voor een gelijkmatige temperatuur voor zowel de nacht als overdag.
- De warmte voelt anders aan. Radiatoren geven stralingswarmte en dit geeft een andere gevoelstemperatuur dan vloerverwarming. Sommige bewoners vinden de gevoelstemperatuur bij vloerverwarming minder comfortabel dan bij radiatoren.
- Doordat de warmte uit de vloer komt, is het slim om deze warmte niet tegen te houden. Het beste is een massieve vloerafwerking waarbij geen luchtlaag of isolatie tussen het beton en de vloer wordt aangebracht. Hoe vaster de vloerafwerking op het beton is geplaatst, hoe beter de doorvoer van warmte is. Veel bewoners kiezen bijvoorbeeld voor een (klik)pvc-vloer. Laminaat is mogelijk, maar laat u wel goed informeren door een vloerspecialist.

Zonnepanelen

Uw woning is voorzien van zonnepanelen. Hiermee wordt zonne-energie omgezet naar elektriciteit voor de woning.

Ventilatiesysteem

Om de woning nul-op-de-meter te maken, is een goede balans tussen verwarming en ventilatie belangrijk. Goed ventileren is erg belangrijk voor een gezond binnenmilieu en dus ook voor uw gezondheid. In deze woning zit een slimme balansventilatiesysteem. Dit systeem zorg voor de afvoer van lucht en de invoer van frisse lucht. Dit vraagt van u een andere manier van gebruik. Langdurig het raam open zetten bij weersomstandigheden zoals harde wind, regen, kou, warmte in een nul-op-de-meter woning is niet aan te raden. U verstoort dan de balans van het ventilatiesysteem. Het verwarmingssysteem moet dan extra hard werken om de gewenste temperatuur te bereiken. Hierdoor neemt het energieverbruik van de woning toe en komt u mogelijk boven uw energiebundel.

8. Waar wordt de warmtepomp en het ventilatiesysteem geplaatst?

Bij de lage woningen plaatsen we de warmtepomp en het ventilatiesysteem in de hal achter de voordeur. Bij de hoge woningen is dat op de entresol (verdieping). De warmtepomp wordt bij beide woningen in een geïsoleerde kast geplaatst. Wij verwachten dat hierdoor minimale geluidsoverlast is.

9. Waarom is er een monitoringssysteem en wat zijn de maandelijkse kosten?

Er is geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen zoals vloerverwarming, zonnepanelen, ventilatie met warmteterugwinning en een individuele warmtepomp. Hierdoor kunt u veel besparen op uw energiekosten. Voor deze voorzieningen betaalt u een vergoeding, de EnergiePrestatieVergoeding.

Het monitoringsysteem is een wettelijke verplichting bij een EPV. De woningcorporatie moet hiermee aantonen dat de woning de vooraf gestelde energieprestaties waar kan maken. Met het monitoringsysteem heeft u zelf via een app ook inzage in de energiestromen in uw woning.

De EPV en monitoringskosten zijn vaste bedragen die u maandelijks betaalt aan Woongoed Middelburg, ongeacht hoeveel energie u verbruikt. De hoogte van de kosten worden jaarlijks geïndexeerd. Zodra de woningen zijn toegewezen, organiseert Woongoed Middelburg een bijeenkomst voor de toekomstige huurders. Tijdens deze bijeenkomsten leggen wij NOM en de EPV uit.

Type woning	Kosten EPV per maand	Kosten monitoring per maand
Lage woningen (huisnrs. 2, 4, 11 en 13)	€ 60 - € 75*	€ 12,50*
Hoge woningen (huisnrs. 1,3,5,6,7,8,9,10,12 en 14)	€ 75 - € 90*	€ 12,50*

* prijspeil september 2021, exacte bedrag wordt voor oplevering bepaald

10. Wat is de huurprijs van de woningen?
De huurprijs van de woningen is voor de 4 lage woningen € 633,- en 10 hoge woningen is € 633,- (*beide prijspeil september 2021). Dit noemen wij ook wel de ‘kale’ of ‘netto’ huur. Dit is de huurprijs zonder servicekosten. Over de kale huur kan huurtoeslag aangevraagd worden.

11. Kom ik in aanmerking voor huurtoeslag?
Om te zien of u in aanmerking komt voor huurtoeslag, kunt u een proefberekening maken op www.toeslagen.nl. Neem hiervoor de kale huurprijs van de woning. Voor de proefberekening hoeft u geen servicekosten in te vullen. Alleenstaande jongeren tot 23 jaar kunnen helaas geen huurtoeslag aanvragen.

12. Wanneer worden de woningen opgeleverd?
De woningen zijn vermoedelijk eind december 2021 gereed voor bewoning. Omdat het een nieuwbouwproject betreft, kunnen wij nog geen definitieve datum noemen. Zodra wij de definitieve datum weten, communiceren wij dit direct aan de nieuwe huurders. Over het algemeen is dit een maand van tevoren. In de tweede helft van november 2021 ontvangt u van ons een schriftelijk bericht over de datum van sleuteluitgifte.

13. Heb ik een vrije keuze voor mijn energie-, televisie- en internet leverancier?
Voor het gebruik van elektra in de woning heeft u een vrije keuze van energieleverancier. Voor water sluit u altijd een overeenkomst met Evides af. Beide overeenkomsten regelt u zelf rechtstreeks met deze leveranciers. Ook voor televisie en internet sluit u zelf een overeenkomst met een door u gekozen aanbieder.

14. Is de woning voorzien van een televisie en internetaansluiting?
Ja. De telefoon- en televisieaansluiting leggen wij tot in de woonkamer aan. In de slaapkamer is alleen een loze leiding aanwezig, deze kunt u zelf voorzien van bedrading. De internetaansluiting sluiten wij tot in de meterkast aan. Voor de telefoon- en internetaansluiting dient u zelf nog een overeenkomst af te sluiten.

15. Hoe ziet de keuken eruit?
De keukens bij de woningen zijn wit (keukenkastjes) met een zwartgrijs kunststof blad. Het keukenblad heeft 4 onderkastjes en 4 bovenkastjes. Er is een (recirculatie) ventilatiekap aanwezig.

De aansluiting van de koelkast zit los van het keukenblokje. Er is geen vaatwasseraansluiting aanwezig. Dit is vanwege de duurzaamheidsgedachte niet wenselijk bij NOM-woning. Indien u toch een aansluiting wilt, dan kunt u dit schriftelijk aanvragen via een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV-formulier) via de website van Woongoed.

16. Is er een hal aanwezig?
Bij de lage woningen met de huisnummers 2,4,11 en 13 is er een hal aanwezig. Bij de hoge woningen is er geen hal aanwezig, je stapt direct de woonkamer/keuken binnen.

17. Kan ik op gas of elektrisch koken?
Er is alleen de mogelijkheid om elektrisch te koken. Er is geen gasaansluiting in de woning voor het koken op gas. Er wordt een aparte kookgroep aangebracht, waarop inductie koken mogelijk is. Omdat u de eerste bewoner bent, krijgt u van ons als welkom cadeau een elektrische kookplaat .Het onderhoud, eventuele reparaties en vervanging van deze kookplaat is voor uw eigen rekening.

18. Welke tegels komen in de badkamer?
De badkamer worden de muten tot het plafond betegeld in glanzend wit en de vloer wordt betegeld in lichtgrijs tegel met antislip.

19. Wat mag er op de muur aangebracht worden?
Behang, verf en structuurverf (kleine korrel) of spuitwerk (Spack) mag op de muur aangebracht worden. Er is geen ZAV (zelf aangebrachte voorziening)-aanvraag nodig om de structuur op de wand aan te brengen. Granol of andere grove muurafwerkingen zijn niet toegestaan.

20. Welke vloerafwerking is geschikt?
Laat u goed informeren bij een vloerenspecialist. De vloerafwerking moet geschikt zijn voor een ‘lage temperatuur’ vloerverwarming. Dit dient u aan te geven bij de vloerenspecialist. Informeer dan ook voor garanties van de vloer..

21. Mag ik PVC op de vloeren aan laten brengen?
PVC is geluiddempend en zeer geschikt voor een ‘lage temperatuur’ vloerverwarming. Onze voorkeur gaat uit naar “klik PVC”.

22. Heeft mijn woning zonwering?
De woningen zijn gedeeltelijk voorzien van elektrisch bedienbare zonwering.

23. Is er een aansluiting voor de wasmachine en droger?
Voor de wasmachine en wasdroger is een wandcontactdoos en afvoer beschikbaar. De aansluiting is verwerkt in de badkamer van de woning.

24. Heeft de woning een berging?
Iedere woning heeft een berging op het binnenterrein van het hofje. In deze berging kunt u uw fiets(en) stallen. De berging is voorzien van elektra die aangesloten is op de woning. Houdt u er in het gebruik rekening mee dat dit type berging bij bepaalde weersomstandigheden wat vochtig kan zijn.

25. Is de woning voorzien van plinten?
Nee, wij brengen geen plinten in de woning aan.

26. Is de woning voorzien van rookmelders?
Ja, wij voorzien de woning van rookmelders volgens de geldende wet- en regelgeving.

27. Mag ik in de raamkozijnen boren?
Nee, de gehele woning is voorzien van aluminium buitenkozijnen. U mag hier niet in boren. De raambekleding dient in de daarvoor bedoelde stroken bevestigd te worden. Bij de hoge woningen zijn bij de voorzijde van de woningen twee stroken aangebracht. Eentje voor de raambekleding voor de begane grond en eentje bij het plafond voor de verdieping of voor de gehele gevel.

28. Mag ik folie op de ramen aanbrengen?
Nee, de buitenkozijnen zijn voorzien van goed geïsoleerde beglazing (triple glas). Het is NIET toegestaan om (plak)folie op het glas aan te brengen. Er kan dan een warmtebreuk ontstaan, waarbij u als huurder aansprakelijk bent voor de schade.

29. Mag ik in de plafonds boren?
Nee, u mag niet in de plafonds boren. De plafonds onder het dak behoren tot de brandscheidingen en er bevindt zich een luchtdichtheide laag. Tevens lopen er diverse elektriciteitskabels.

30. Verlichting (hoge woningen)
Bij de hoge woningen ziet u in de woonkamer/ keuken een stalen kabel lopen vanaf het plafond. Dit is een verlichtingspunt. Als u geen gebruik wilt maken van dit verlichtingspunt kunt u dit bij Woongoed kenbaar maken bij de verhuring van de woning. Dan rolt de aannemer deze op.

31. Mag ik een kattenluik aanbrengen?
Nee, vanwege de luchtdichtheid van de woning is het niet toegestaan om een kattenluik te maken.

32. Waar kan ik mijn brievenbus vinden?
De brievenbussen zitten vanwege de luchtdichtheid niet in de deur. Ze zijn geplaatst tegen de gevel naast de voordeuren.

33. Mag ik veranderingen in de woning aanbrengen?
In huurwoningen is het soms mogelijk om zelf wijzigingen aan te brengen. Wil u een grote aanpassing doen, die u moeilijk ongedaan kunt maken? Dan kunt u dit schriftelijk aanvragen via een ZAV-formulier via de website van Woongoed. Omdat het een NOM-woning betreft, wijzen wij ZAV-aanvragen voor de buitengevel veelal af. Het maken van een gat in de buitengevel of buitendeur heeft invloed op de energetische waarde. Nul op de meter kan daardoor niet meer gegarandeerd worden.

34. Is er erfafscheiding aanwezig bij de tuinen?
Ja, vanwege de slechte bodemkwaliteit bracht Woongoed Middelburg erfafscheiding aan. Bij de lage woningen is dat rondom de tuin gaashekwerk met klimopbeplanting. Bij de hoge woningen is dat bij de voortuintjes rondom gaashekwerk met klimopbeplanting en bij de achtertuintjes tussen de woningen houten schuttingen. Deze erfafscheidingen behoren tot de woning en mag u zelf NIET verwijderen of aanpassen.

35. Wie onderhoud de erfafscheiding en de grastegels?
Aangezien de erfafscheiding (schuttingen en hekwerken) tot de woning behoort, kunt u reparaties e.d. bij Woongoed Middelburg melden. Voor het gaashekwerk, de klimopbeplanting en de grastegels betaalt u in de servicekosten een bedrag voor het onderhouden van de beplanting en de grastegels.

36. Mag ik de tegels in de tuin weghalen?
Nee, dat mag niet. Vanwege de bodemkwaliteit mogen zowel de grastegels als de normale tegels niet worden weggehaald. Dit is voor uw eigen veiligheid en geldende wet- en regelgeving waar wij als verhuurder aan gebonden en verantwoordelijk voor zijn. Dit betekent dat u een tuin heeft zonder losse grond.

37. Als ik planten, bloemen e.d. in mijn tuin wil, wat kan ik dan doen?
Zoals hierboven aangegeven is er geen losse grond mogelijk in uw tuin. U kunt wel planten, bloemen e.d. in bloembakken en potten op de tegels in de tuinen zetten.

38. Mag ik iets bevestigen tegen de gevels rondom de woningen?
Nee, dat mag niet. U mag niets tegen de gevels rondom de woningen bevestigen. Dus geen tuindoek, verlichting of dergelijke bij de achtertuinen. Deze gevels zijn eigendom van omwonenden.

39. Wie onderhoud het hofje?
De gemeente Middelburg is verantwoordelijk voor het onderhoud van het hofje zelf. Denk aan het middenpad, trottoirs, openbare verlichting, bomen, struiken, gras en dergelijke. Woongoed is alleen eigenaar van de woningen, bergingen en de voor- en achtertuinen.

40. Waar kan ik mijn auto parkeren?
Parkeren kan met een vergunning van de Gemeente Middelburg in de openbare ruimte rondom het hofje.

41. Waar kan ik mijn afval kwijt?
U geeft u verhuizing door aan het BRP (basisregistratie persoonsgegevens) van de Gemeente Middelburg. Dan zorgt de Gemeente voor een TAG waarmee u in de naastgelegen vuilcontainers uw afval kwijt kunt.

42. Hoe zeg ik de huur van mijn huidige woning op?
Vergeet niet om tijdig uw huur op te zeggen. U heeft meestal minimale opzegtermijn van tenminste één maand. Houdt u rekening met dubbele woonlasten.

43. Huurt u van Woongoed Middelburg?
Dan kunt u het huuropzeggingsformulier invullen en digitaal versturen via de website van Woongoed Middelburg onder het kopje “Ik huur”. Het opzeggen van de huidige huurwoning kunt u pas doen zodra de opleverdatum van de nieuwbouwwoning bekend is.

44. Heeft u andere vragen over de woning?
Voor verdere vragen over de woning kunt u contact opnemen de collega’s van Verhuur van Woongoed Middelburg via verhuur@woongoed.nl onder vermelding van het adres van de nieuwbouwwoning. Wij helpen u graag verder.