

## Leesten-Oost

### 10 nieuwbouwwoningen aan de Hawkinsstraat in Zutphen



### Inleiding

Dit informatiebulletin geeft u een indruk van het nieuwbouwproject Leesten-Oost in Zutphen. Ons Huis wil toekomstige huurders zoveel mogelijk keuze bieden bij de afbouw van de keuken, badkamer en toilet. Om die reden werven wij nu al kandidaathuurders, ruim voor de oplevering van de woningen. Heeft u na het lezen van de informatie vragen? Neem dan contact op met Ons Huis Zutphen, telefoon 0575 – 582310. In dit document staat informatie over de volgende onderwerpen:

- De wijk Leesten-Oost
- De woningen
- Kies uw keuken en badkamer
- Huurprijs
- Hoe komt u in aanmerking?
- Inschrijfformulier

Als aparte bijlagen zijn een situatieschets, gevelbeelden, plattegronden en een uitleg van de symbolen (renvooi) beschikbaar. Deze tekeningen zijn ook te downloaden op de website [www.onshuiszutphen.nl](http://www.onshuiszutphen.nl)

Aan deze informatie en de tekeningen kunt u geen rechten ontleen. In de plattegronden kunnen wijzigingen zijn aangebracht. Wij kunnen dan ook niet instaan voor de exacte maatvoering en omschrijving.

## De wijk Leesten-Oost

Aan de zuidoostkant van Zutphen ligt de nieuwe wijk Leesten-Oost. De wijk is een prachtige plek geworden om te wonen. Groen en water spelen er een belangrijke rol. Het buitengebied ligt binnen handbereik maar u bent ook binnen enkele minuten in de historische binnenstad van Zutphen. De nabijgelegen N314 ontsluit het verkeer. Natuurlijk vraagt een nieuwe woonwijk ook om voorzieningen zoals scholen, winkels, sport en recreatie. Op loopafstand van de wijk is een winkelcentrum gebouwd met een diversiteit aan winkelaanbod. Het multifunctionele centrum 'de Mene' huisvest onder andere een kinderdagverblijf, een openbare basisschool en een sporthal.

In de Looër Enk, één van de deelgebieden van Leesten-Oost, is Ons Huis gestart met de bouw van grondgebonden woningen aan de Hawkinsstraat. Op deze fraaie locatie worden in totaal 18 woningen gerealiseerd bestaande uit twee blokken. Eén blok van tien woningen bestaat volledig uit huurwoningen in de vrije sector. Voor deze woningen is geen huurtoeslag mogelijk.

Er worden verschillende typen woningen gerealiseerd. Alle woningen liggen op een kavel met de tuin op het noordwesten, zijn voorzien van drie slaapkamers en een ruime zolder. De achtertuinen zijn ruim elf meter diep. Het regenwater wordt bovengronds afgevoerd en in filterzand door middel van wadi's in de bodem. De woningen worden gebouwd door Van Campen Bouwbedrijf uit Zelhem. De bouw is reeds gestart en in het najaar van 2010 zijn de woningen voor verhuur beschikbaar.

De woningen zijn ontworpen door BDC architecten. Architect Evert-Jan Lemson van dit bureau: "We hebben in dit project op basis van een herkenbaar concept zoveel mogelijk afwisseling gemaakt. Inspiratie is verkregen uit de typische Zutphense stadswoning met een warme kleur metselwerk en een voornamelijk uitstraling door de verticale raamindeling. Elke woning heeft een individueel karakter. Dit komt door de diversiteit in de gevelindelingen bij de diverse woningtypes. De onderlinge harmonie in het geheel wordt verkregen door middel van een doordacht gebruik van kleuren en materialen en de eenheid in detaillering."

## De woningen

Alle woningen worden gebouwd volgens de strenge kwaliteitsnormen van het bouwbesluit. De woningen zijn uitstekend geïsoleerd. Elke woning voldoet daarnaast aan de eisen die worden gesteld in het kader van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De oppervlaktetmaten van de woningen (in vierkante meters) zijn als volgt:

	Kaveloppervlakte	Woonoppervlakte
Type Purper	192	120
Type Jade (01, 02, 03)	135	120
Type Violet	200	120

## De indeling

Op de begane grond van de woning bevindt zich de entree, de toiletruimte en een woonkamer met een open hoekkeuken. Een schuifpui geeft toegang tot de tuin. In de woonkamer is een open vaste trap gesitueerd die toegang geeft tot de eerste verdieping. Hier vindt u drie slaapkamers en een badkamer met een tweede toilet. Een vaste trap, voorzien van een deur, geeft toegang tot de ruime zolder die veel mogelijkheden biedt. Hier is tevens het aansluitpunt voor de wasmachine. Achter in de tuin staat een houten schuur/berging van zes m<sup>2</sup>.

In alle woningen komt een hoekkeuken, die standaard is voorzien van een keukenblok van 5 onderkasten en 4 bovenkasten, voorzien van fronten van luxe materiaal. Daarbij een Duropal werkblad van 4 meter met spoelbak en een ééngreeps keukenmengkraan. Uw keuken wordt opgeleverd met Atag inbouwapparatuur, te weten een

heteluchtoven, een vierpits gaskookplaat en een koelvriescombinatie en een motorloze afzuigkap van het merk Itho.

De badkamer heeft sanitair met een luxe uitstraling en een vrij hangende toiletpot. De wanden zijn tot aan het plafond betegeld. De badkamer is standaard voorzien van een wastafel met een ééngreeps mengkraan, spiegel en planchet en een thermostatische douchemengkraan met glijstangset. Ook het toilet op de begane grond is voorzien van een vrij hangende toiletpot en een handwasbakje. De wanden zijn standaard tot 120 cm hoogte betegeld.

In 'Kies uw keuken en badkamer' leest u meer over de mogelijkheden om de keuken, badkamer en het toilet naar uw eigen smaak in te richten.

### **Type Purper**

Dit woningtype is gelegen op de hoek en onderscheidt zich van de andere woningen door de kap. De kap is een combinatie van langs- en dwarskap waardoor er een zee van ruimte ontstaat op de zolder. Het erkerraam is ook een bijzonder kernmerk van deze woning. De entree en het Frans balkon zit aan de zijkant van de woning. De pui loopt door de goot naar boven en mondt uit in een met zink beklede dakkapel.

### **Type Jade**

Dit woningtype is een tussenwoning en heeft een woonkamer die gericht is op de tuin. Een schuifpui scheidt de tuin van de woonkamer. De keuken is aan de voorzijde van de woning geplaatst. Elke woning heeft een bijzonderheid en dat zorgt voor variatie: een entrepui, een dakraam in het schuine dak of een dakkapel die door de goot doorloopt tot de verdieping.

### **Type Violet**

Dit woningtype is gelegen op de hoek. De entrepui is voorzien van een zinken omlijsting. Op de eerste verdieping siert een Frans balkon de gevel. Op het dak is een dakkapel geplaatst die door de goot doorloopt.

### **Voorzieningen in de woning, tuin en berging**

- dubbele extra isolerende beglazing in de woning
- dak-, vloer- en spouwmuurisolatie in de woning
- meeste wandcontactdozen op 30 cm boven de vloer gecombineerd met een schakelaar op 105 cm (met uitzondering van de wand van het keukenblok)
- telefoonaansluiting in de woonkamer en de hoofdslaapkamer
- televisieaansluiting (CAI) in de woonkamer en de hoofdslaapkamer
- wasmachine-aansluiting inclusief extra groep
- een zogenaamde HR cv-combiketel. Deze energiebesparende ketel levert warmte voor de verwarming en warm water voor keuken en badkamer
- gasaansluiting voor kookdoeleinden
- mechanische ventilatie in keuken, toilet en badkamer
- bediening van mechanische ventilatie in keuken en badkamer
- de keuken heeft een loze leiding als voorbereiding voor aansluiting van een eventuele vaatwasser
- Frans balkon heeft een spijlenhek als afscherming

### **Afwerking van de woning**

- wanden zijn geschikt voor behang (niet geschikt voor sauswerk)
- vloeren hebben een cementen dekvloer
- plafonds zijn voorzien van spuitpleisterwerk

### **Afwerking van de tuin**

- betegeld achterpad naar de berging
- beukenhaag als afscheiding naar openbare ruimte in de voortuin en een scherm in de achtertuin bij de hoekwoningen
- houten vochtwerende berging (niet waterdicht)

## **Kies uw keuken en badkamer**

Helemaal uw huis. Om dat mogelijk te maken kunt u grotendeels zelf bepalen hoe uw keuken, badkamer en toilet er uit komen te zien in uw woning. Ons huis realiseert in alle woningen een hoge kwaliteit in de basisuitvoering.

### **Uw keuken**

De plattegronden geven een beeld van de standaardinrichting van uw keuken. U kunt zelf de kleurstelling bepalen van uw keuken en de wandtegels. U kunt ook kiezen welke handgrepen en type front toegepast worden. Kortom, de hele uitstraling van uw keuken is uw keuze, zonder dat uw huurprijs verandert.

Als u meer wilt dan kan dat ook. Misschien wilt u meer keukenkasten of inbouwapparatuur, een andere opstelling of een ander werkblad. De extra kosten worden in dat geval in uw huurprijs verwerkt.

### **Uw badkamer en toilet**

Ook uw badkamer en toilet kunt u op die manier aan uw eigen smaak aanpassen. Hier geldt dat u de kleur van de tegels zelf kunt kiezen zonder dat de huurprijs verandert. Extra luxe, zoals het plaatsen van een bad, kan echter ook. Of een hardglazen douchewand, of grotere tegels. Ook hiervoor geldt: uw smaak is leidend. De extra's worden in de huurprijs opgenomen.

### **Binnen het budget**

Overigens is niet alles mogelijk. Het is de bedoeling dat de woning betaalbaar blijft, zodat we in de toekomst ook huurders kunnen vinden als u later ooit gaat verhuizen. Daarom hanteren we een maximum aan de huurverhoging die u kunt gebruiken voor verluxing van uw appartement. Die maximale huurverhoging bedraagt € 40,- per maand. Voor dat geld is veel mogelijk. De adviseurs van Ons Huis eXtra laten u graag zien welke mogelijkheden er zijn.

## Huurprijs

Onder de huur verstaan we de zogenaamde 'kale huur'. Onder de 'bruto huurprijs' verstaan we de 'kale huurprijs' plus de kosten van de bijkomende voorzieningen. De huurprijzen van de woningen zijn per maand:

	type Purper	type Jade 01	type Jade 02	type Jade 03	type Violet
<b>Kale huur</b>	€ 805,00	€ 735,00	€ 735,00	€ 735,00	€ 770,00
<b>Servicekosten*</b>					
Servicefonds	€ 4,33	€ 4,33	€ 4,33	€ 4,33	€ 4,33
Rioolcontract	€ 0,79	€ 0,79	€ 0,79	€ 0,79	€ 0,79
Glasverzekering	€ 1,34	€ 1,34	€ 1,34	€ 1,34	€ 1,34
<b>Totaal Servicekosten</b>	€ 6,46	€ 6,46	€ 6,46	€ 6,46	€ 6,46
<b>Bruto huur</b>	€ 811,46	€ 741,46	€ 741,46	€ 741,46	€ 776,46

### Servicekosten \*

De servicekosten bestaan uit een aantal posten. Het Servicefonds neemt u de kleine dagelijkse onderhoudswerkzaamheden uit handen, die normaal gesproken volgens de wet voor rekening van de huurder komen. Het gaat dan om:

- hang- en sluitwerk
- elektra
- sanitair
- klein timmerwerk

Deelname aan het rioolreinigingscontract houdt in dat u via Ons Huis verstoppingen van het riool kunt laten verhelpen. Het glasfonds is een glasverzekering in eigen beheer. Ook bij ruitbreuk kunt u dus bij Ons Huis terecht voor herstel.

## Hoe komt u in aanmerking?

Ons Huis verzorgt zelf de toewijzing van deze woningen. Voor deze vrije sector woningen is een minimum bruto jaarinkomen van € 30.000 vereist. Heeft u een gezamenlijk inkomen dan dient één van de partners een bruto jaarinkomen te hebben van € 30.000. Heeft u niet voldoende inkomen maar wel meer dan € 50.000,- aan eigen vermogen? Dan is het ook mogelijk om u in te schrijven. Wij vragen u een kopie van een geldig legitimatiebewijs en jaaropgaven of loongegevens mee te zenden bij uw inschrijving. **Huurtoeslag is voor deze vrije sector woningen niet mogelijk.**

Kiest u voor het wonen in dit bijzondere project? Dan vragen wij u het inschrijfformulier achterin deze brochure in te vullen en op te sturen aan Ons Huis, Nieuwstad 38 7201 NR Zutphen of aan Ons Huis Apeldoorn, Postbus 24, 7300 AA Apeldoorn. U kunt de bon ook inleveren in de WoonWinkel van Ons Huis. Uw reactie dient uiterlijk op vrijdag **26 maart 2010** in bezit van Ons Huis te zijn. Alleen volledig ingevulde inschrijfformulieren voorzien van kopieën van een geldig legitimatiebewijs en jaaropgaven of loongegevens, worden in behandeling genomen.

Nadat alle reacties binnen zijn, bepaalt Ons Huis door middel van loting de volgorde van toewijzing. U hoort vóór eind april van Ons Huis of u tot de gegadigden hoort. Kandidaathuurders ontvangen vervolgens een uitnodiging voor een informatiegesprek. U hoeft niet zelf contact op te nemen. Heeft u voor eind mei niets van Ons Huis gehoord, dan kunt u ervan uitgaan dat u niet tot de kandidaten behoort.

### **Acceptatie**

Ons Huis vindt het belangrijk om huurders keuzes te laten maken in de afbouw voor hun nieuwe woning. Daarom wordt tijdig gestart met het zoeken van kandidaten. Wij willen u graag op het volgende wijzen: vanaf het moment dat er aan u een woning wordt toegewezen en u accepteert, is de keuze definitief. Zijn er in de loop van het traject voor u moverende redenen om af te zien van de woning, dan worden u kosten in rekening gebracht overeenkomend met 3 maanden huur.

### **Meer weten?**

Heeft u vragen over de woningen in Leesten-Oost of de inschrijvingsprocedure? Wij staan u graag te woord. Neem contact op met Ons Huis telefoon (0575) 58 23 10. Of kom langs bij ons kantoor aan de Nieuwstad 38 in Zutphen. Openingstijden: maandag- en woensdagmiddag van 13.00 tot 17.30 uur en dinsdag- en donderdagochtend van 08.30 tot 12.30 uur.

## INSCHRIJFFORMULIER WONINGEN LEESTEN-OOST TE ZUTPHEN

---

Ja, ik kom graag in aanmerking voor een huurwoning van Ons Huis aan de Hawkinsstraat te Zutphen

NAAM en VOORLETTERS .....

GESLACHT man/vrouw

ADRES .....

POSTCODE / PLAATS .....

GEBORTE DATUM .....

Uw telefoonnummer (kantooruren) .....

Uw e-mail adres .....

Bruto jaarinkomen \* .....

### Persoonlijke gegevens eventuele partner

NAAM en VOORLETTERS .....

GESLACHT man/vrouw

GEBORTE DATUM .....

Bruto jaarinkomen .....

Datum:.....

**Uw handtekening:**

---

Dit formulier **uiterlijk vóór 26 maart 2010** opsturen naar Ons Huis, Nieuwstad 38, 7201 NR Zutphen.

\* Vergeet u s.v.p. niet om een kopie van uw identiteitsbewijs en uw jaaropgave 2009 mee te sturen.

Ons Huis verzorgt zelf de toewijzing. Zo nodig wordt er geloot. Vanaf het moment dat er aan u een woning wordt toegewezen en u accepteert, is de keuze definitief. Zijn er in de loop van het traject voor u moverende redenen om af te zien van de woning, dan worden u kosten in rekening gebracht overeenkomend met 3 maanden huur.