



Prettig wonen in Leerdam

Verhuurbrochure

Keramiek | 32 appartementen in Leerdam



Welkom thuis bij KleurrijkWonen

Betaalbare woningen in een prettige leefomgeving. Daar gaan we voor bij KleurrijkWonen! Wij werken hard aan een fijn thuis voor onze huurders. Onze woningen zijn goed en energiezuinig. Klaar voor een duurzame toekomst!

Prettig wonen in zes gemeenten

Wij bieden woningen aan in Buren, Culemborg, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Zowel starters, gezinnen, alleenwonenden als mensen met een behoefte aan zorg en begeleiding zijn welkom bij ons.

Het project Keramiek past hier goed bij

Keramiek is een gemengd woonproject. In Keramiek wonen straks reguliere huurders en huurders van Stichting MUS met elkaar samen. De mensen die wonen bij Stichting MUS hebben een beperking en/of ondersteuningsvraag. De toekomstige bewoners zijn divers en een afspiegeling van de maatschappij.

BENG

Deze afkorting staat voor Bijna Energie neutrale Gebouwen. Dit concept is ontstaan uit Europese richtlijnen om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren en de CO₂-uitstoot te verminderen.

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland voldoen aan de BENG-eisen. Deze eisen zijn gericht op het minimaliseren van het energieverbruik en het maximaliseren van het gebruik van hernieuwbare energie



Isolatie



Zonnepanelen



Elektrisch koken



Aardgas

In deze brochure vindt u meer informatie over de nieuwbouwappartementen. De plattegronden, tekeningen en foto's zijn bedoeld om u een beeld te geven van de woningen. Ze zijn niet geschikt om de afmetingen te gebruiken voor bijvoorbeeld het bestellen van raambekleding of vloerbekleding.

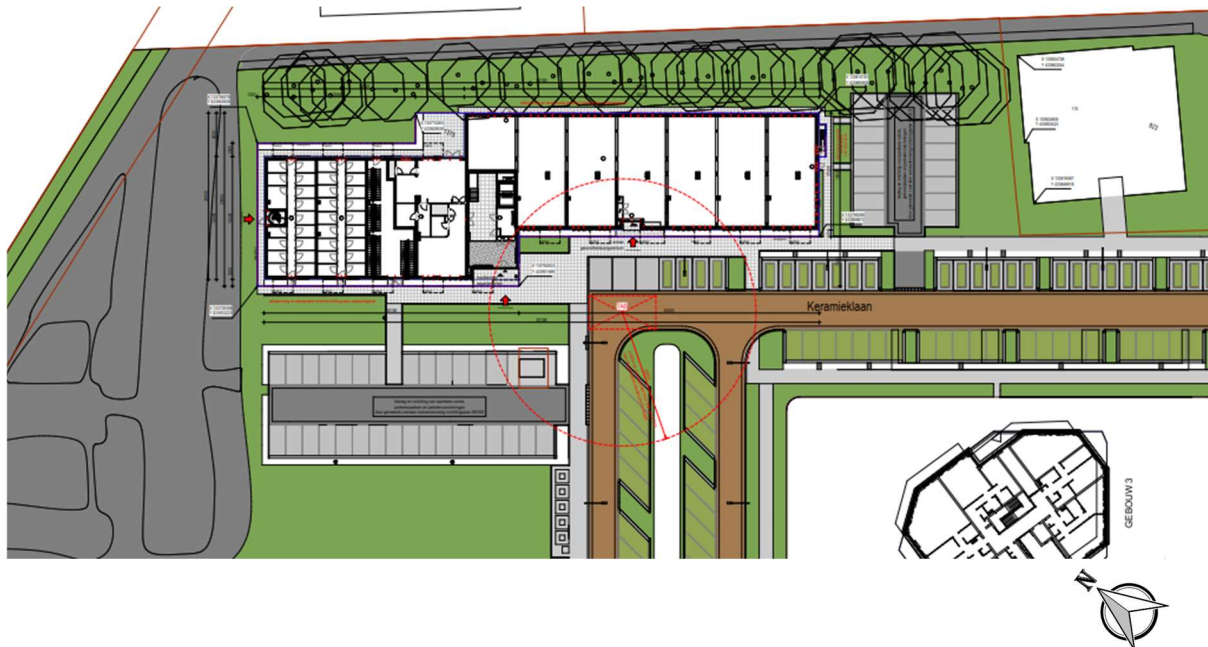
U kunt geen rechten ontleen aan de getoonde afbeeldingen.

Veel leesplezier!





Situatie



In de woonwijk Broekgraaf in Leerdam, wordt 'Keramiek' gebouwd. Keramiek is een gemengd woonconcept van in totaal 50 appartementen verdeeld over twee woonblokken. Op de begane grond aan de rechterzijde van het complex komt een medisch centrum. KleurrijkWonen verhuurt 28 appartementen in de sociale huur en 4 appartementen in de midden huur. Stichting MUS gaat de overige 18 appartementen huren.

Appartementen links van de hoofdingang

In het linker blok komen 10 tweekamerappartementen en 4 driekamerappartementen die door KleurrijkWonen worden verhuurd. De overige 18 appartementen worden aan Stichting MUS verhuurd. Deze appartementen zijn via een corridor bereikbaar.

Appartementen rechts van de hoofdingang

Boven het medisch centrum in het rechterblok komen 18 driekamerappartementen. Die worden verhuurd door KleurrijkWonen. Deze appartementen zijn via een galerij bereikbaar.

Planning

In april 2024 is de bouw gestart. We hopen de appartementen in het 3^e kwartaal van 2025 op te leveren aan de toekomstige bewoners.



Stichting MUS

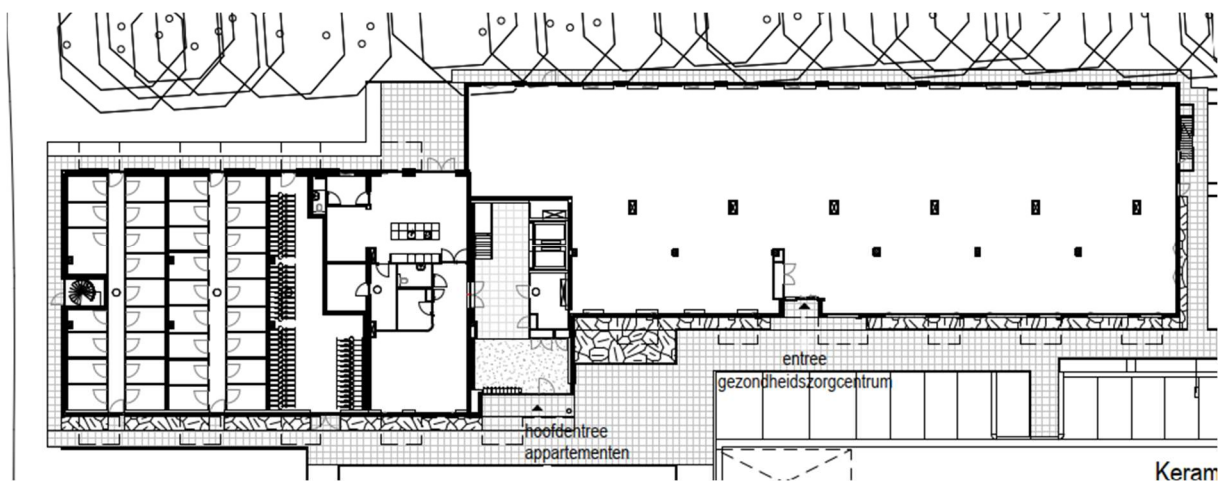
Stichting MUS (Maatschappelijk Uniek Sociaal) is ontstaan in 2018 uit een ouderinitiatief. Deze ouders willen graag in de Leerdam woningen realiseren voor hun kinderen die met ondersteuning goed kunnen wonen. De woningen bieden de bewoners de kans om de regie in eigen hand te nemen en mee te doen in de samenleving op het gebied van wonen, werk, begeleiding en zorg. Daarbij is het de bedoeling dat de woningen onderdeel zijn van de directe woonomgeving en midden in de maatschappij staan. Meer weten over Stichting MUS, kijk op www.stichtingmus.nl.

Waarom gemengd wonen?

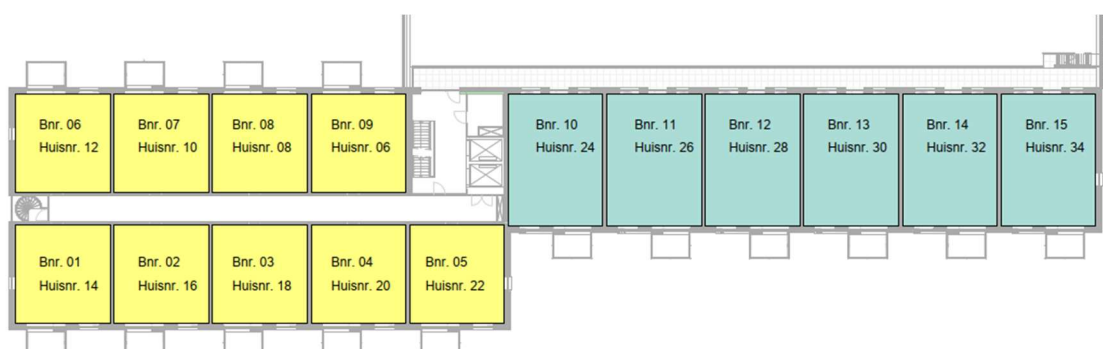
KleurrijkWonen vindt het belangrijk dat iedereen een fijne en betaalbare woonplek heeft. We zijn er voor alle huurders.









Overzicht



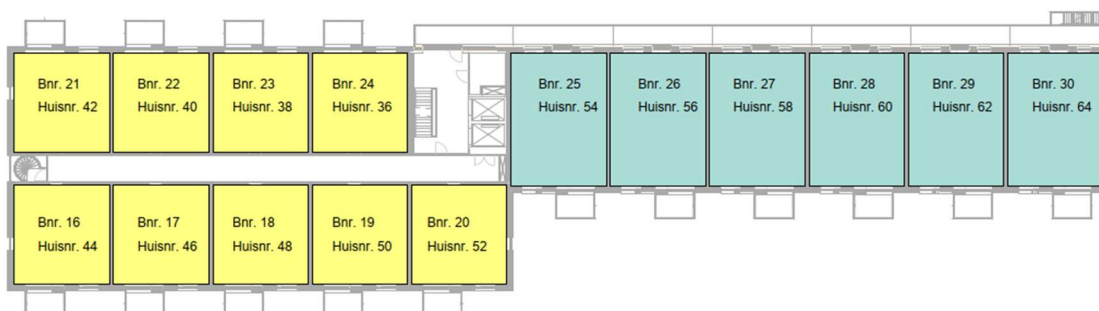
Begane grond



1e verdieping (3500+P)

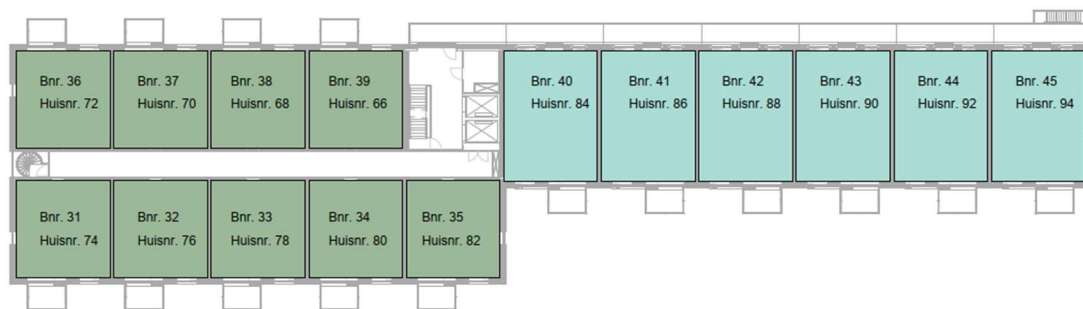
Type	
	Woonkamer (MUS)
	A (MUS)
	A
	B
	C
	D





2e verdieping (6500+P)

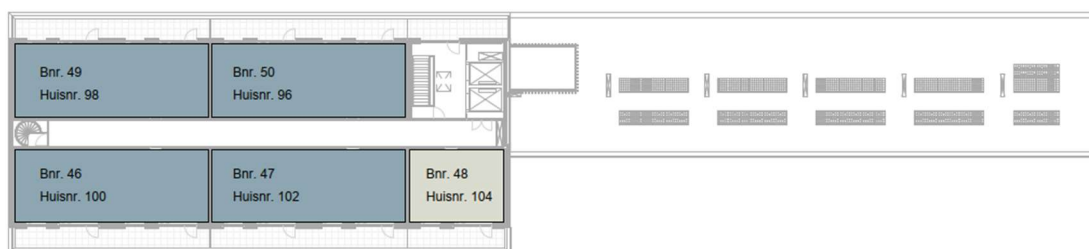
- Type
- Woonkamer (MUS)
 - A (MUS)
 - A
 - B
 - C
 - D









3e verdieping (9500+P)

- Type
- Woonkamer (MUS)
 - A (MUS)
 - A
 - B
 - C
 - D





4e verdieping (12620+P)

Type	
	Woonkamer (MUS)
	A (MUS)
	A
	B
	C
	D

De appartementen

Alle appartementen hebben een woonkamer met open keuken, badkamer en één of twee slaapkamers. De woonkamer geeft toegang tot het balkon. Er is een badkamer met elektrische radiator en een apart toilet. Bij een aantal appartementen bevindt het toilet zich in de badkamer. U ziet dit terug op de tekeningen. Alle appartementen zijn met de lift of via de trap bereikbaar en hebben een eigen berging van $\pm 5 \text{ m}^2$ op de begane grond. De bergingen zijn voorzien van licht en elektra.

In alle appartementen is een technische ruimte. Hierin staan veel apparaten, zoals het ventilatiesysteem en het doorstroomtoestel. De appartementen hebben vloerverwarming. In de technische ruimte bevindt zich ook de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger.

De appartementen krijgen geen gasaansluiting. Houd er rekening mee dat op elektra wordt gekookt en dat misschien een ander kooktoestel en pannenset nodig zijn. Let er bij de aanschaf van een kooktoestel op dat deze geschikt is voor een 2-fasen aansluiting.

Wat moet u zelf nog regelen?

Het inrichten van een nieuwbouwwoning brengt kosten met zich mee. Denk hierbij aan de afwerking van de vloer, de raambekleding en het behangen en/of schilderen van de muren. De vloer is voorzien van vloerverwarming. Dit vraagt om een vloerafwerking die de warmte goed doorlaat én daarnaast geluid dempt zodat onderburen geen last krijgen van woongeluiden. Boren in de vloeren is verboden.

Appartementen gelegen op de noordoost-, oost-, west-, zuid- en zuidwestgevel hebben een voorbereiding (loze leiding) voor het aanbrengen van elektrisch bedienbare zonwering. In overleg met de architect wordt de kleur voor de zonwering bepaald.

Let op!

De appartementen zijn rolstoeltoegankelijk maar niet rolstoelgeschikt.



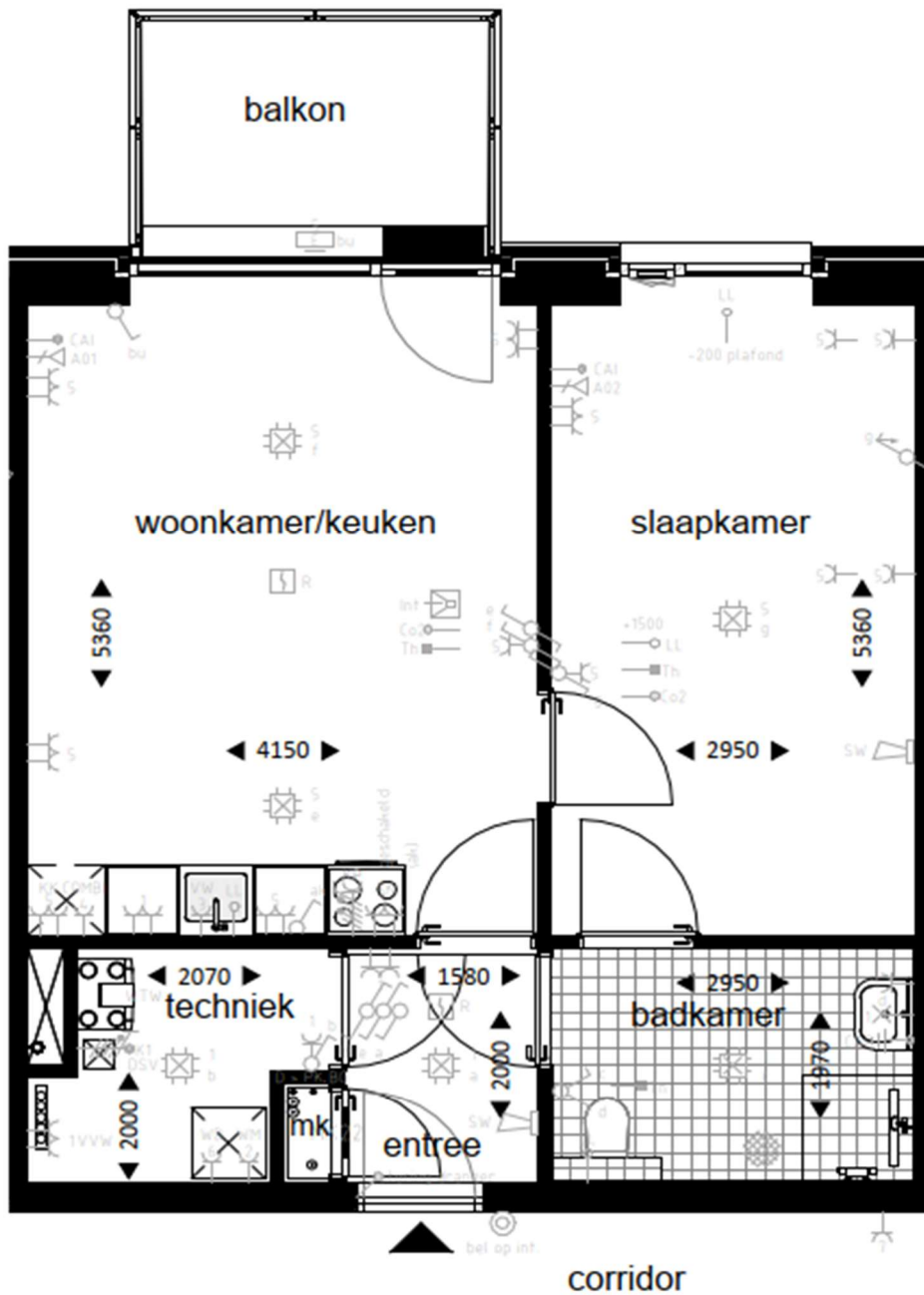
Plattegronden

Type A met balkon aan de achterzijde van het complex

Bouwnummer: 21 22 23 24 36 37 38 39

Keramieklaan 36 t/m 42 en 66 t/m 72

Kale huurprijs: € 682,96 (prijspeil 2025)

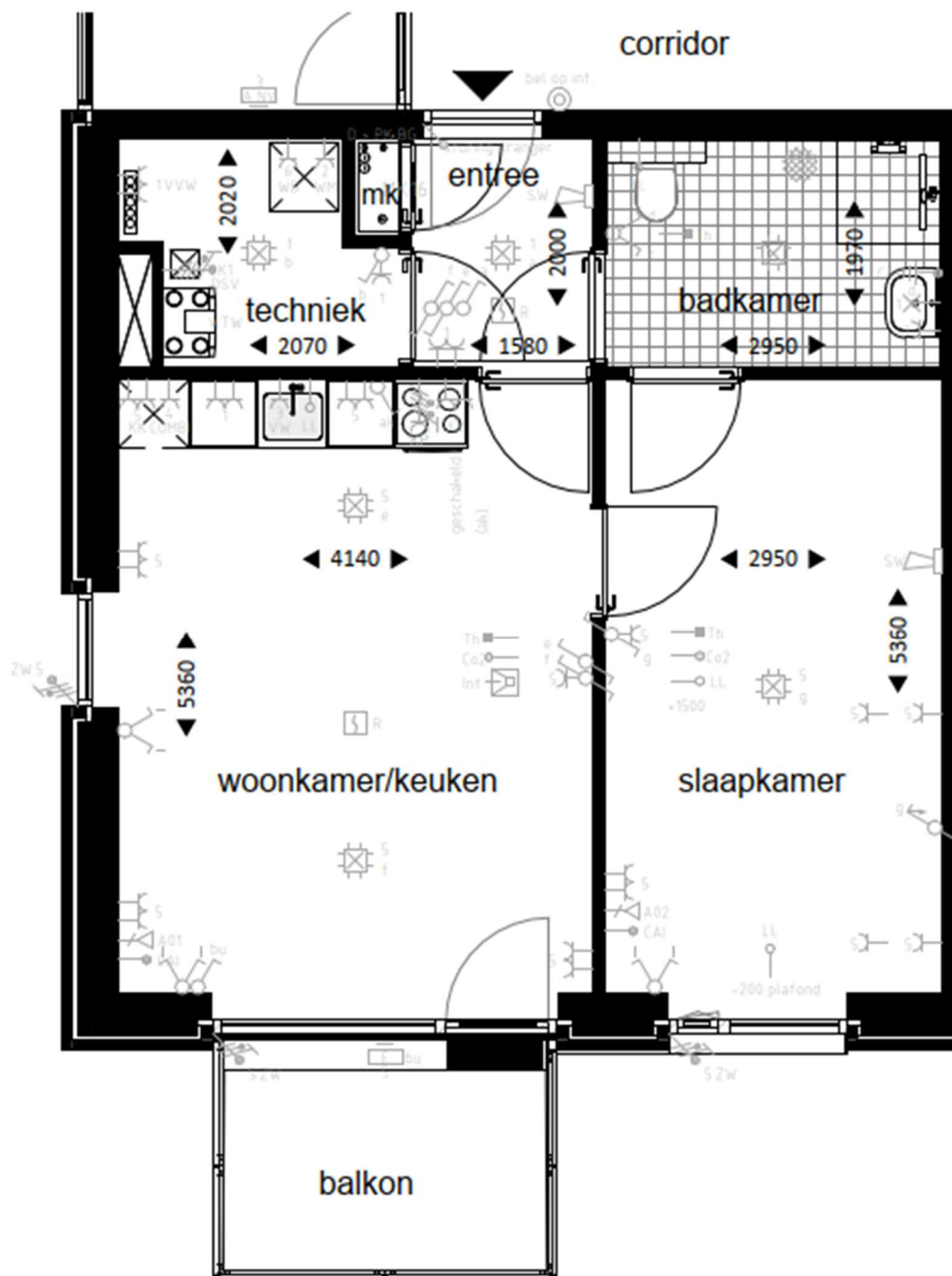


Type A met balkon aan de voorzijde van het complex

Bouwnummer: 16 17 18 19 20 31 32 33 34 35

Keramieklaan 44 t/m 52 en 74 t/m 82

Kale huurprijs: € 682,96 (prijspeil 2025)

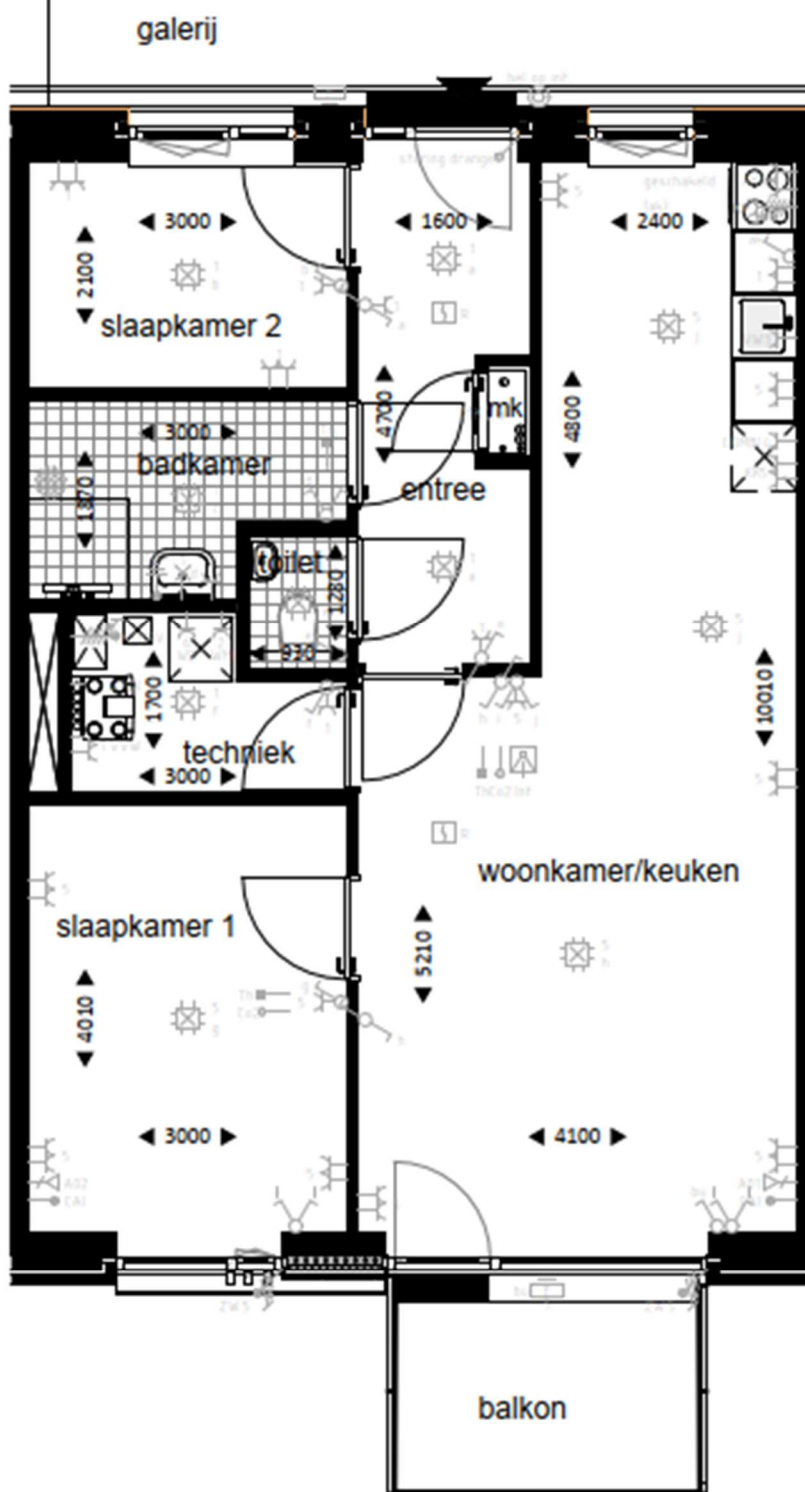


Type B

Bouwnummer: 10 11 12 13 14 15 25 26 27 28 29 30 40 41 42 43 44 45

Keramieklaan 24 t/m 34 54 t/m 64 en 84 t/m 94

Kale huurprijs: € 876,07 (prijspeil 2025)

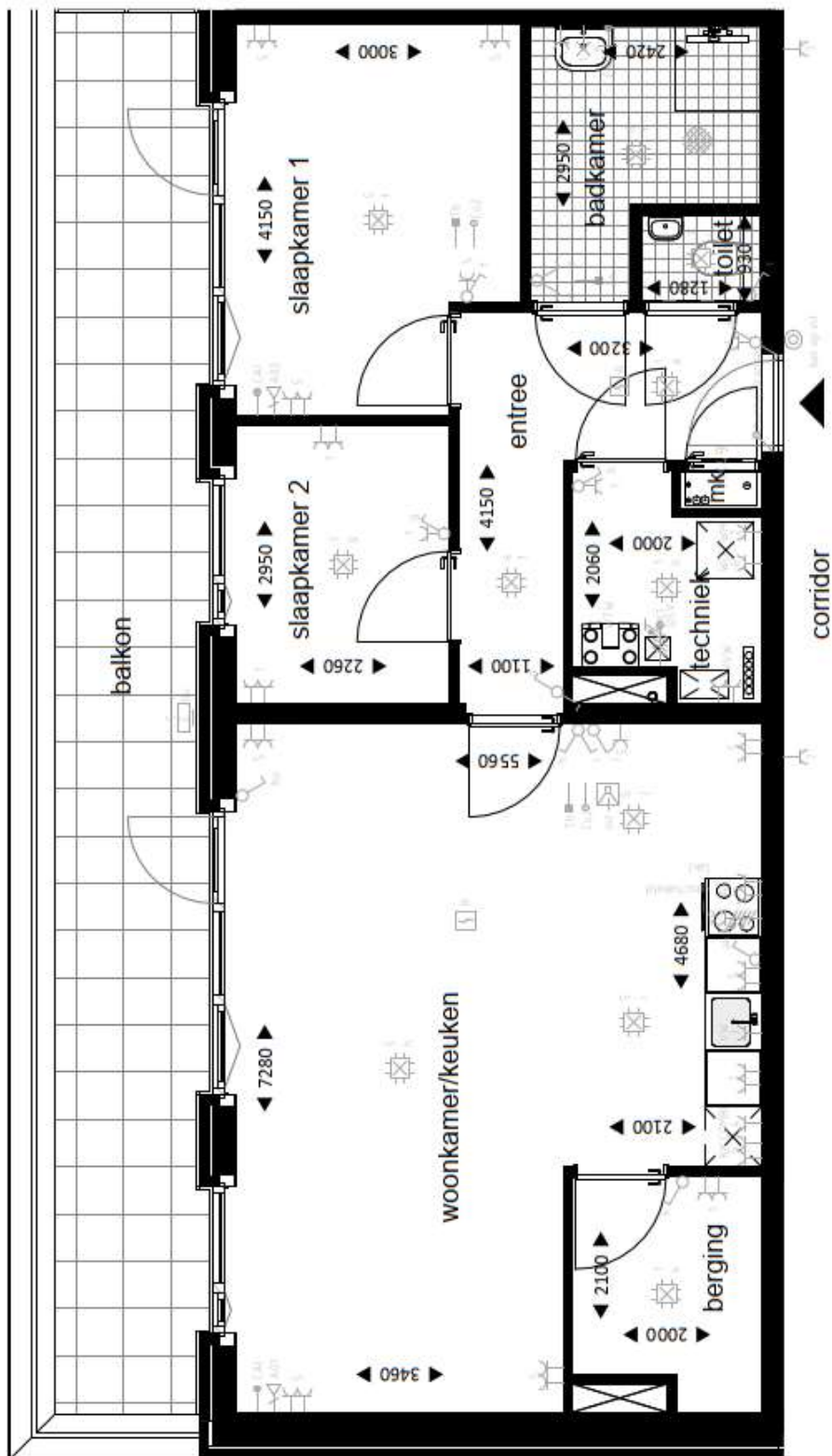


Type C met balkon aan de achterzijde van het complex

Bouwnummer: 49 en 50

Keramieklaan 96 en 98

Kale huurprijs: € 1184,82 (prijspeil 2025)

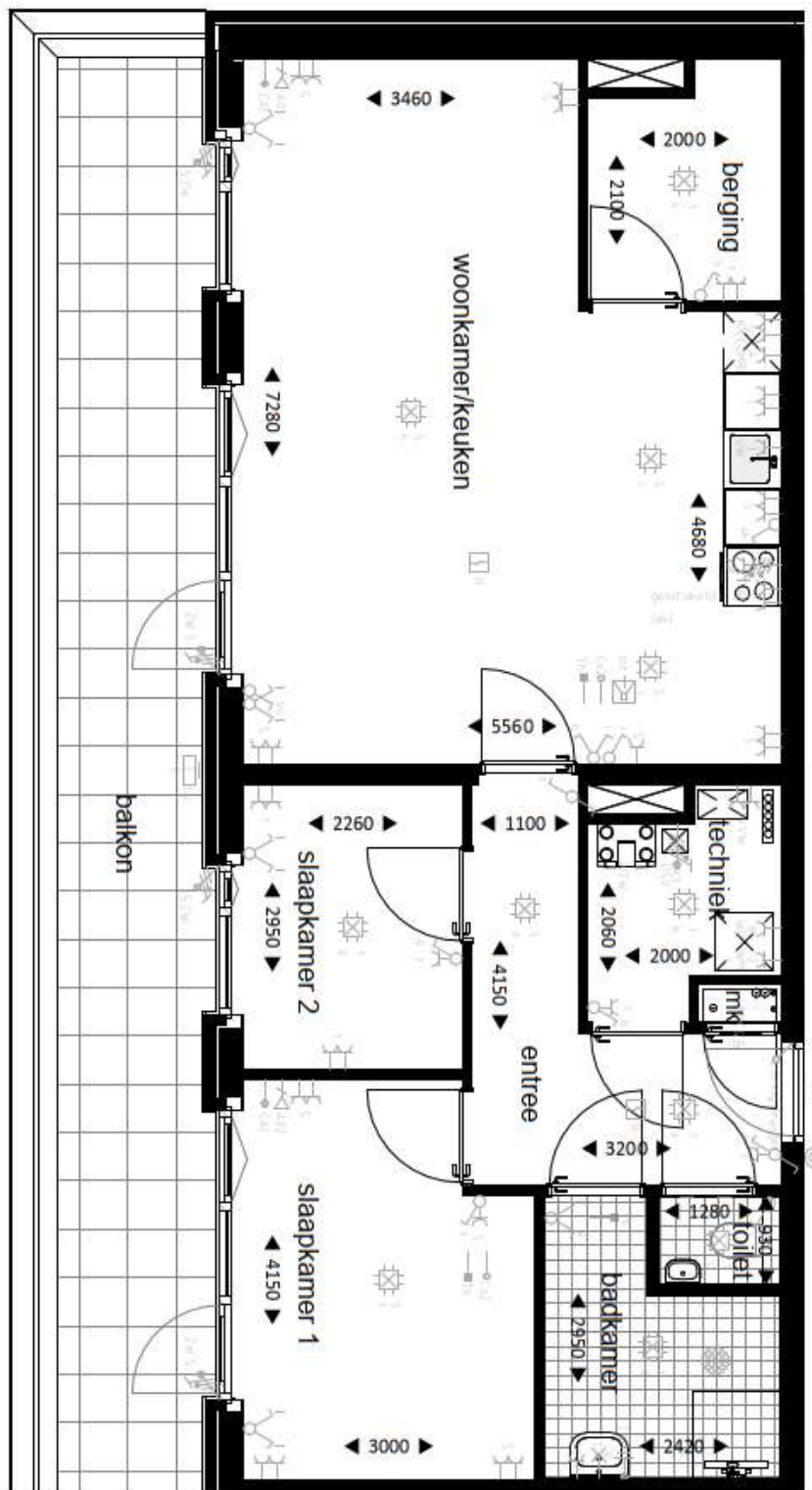


Type C met balkon aan de voorzijde van het complex

Bouwnummer: 46 en 47

Keramieklaan 100 en 102

Kale huurprijs: € 1184,82 (prijspeil 2025)

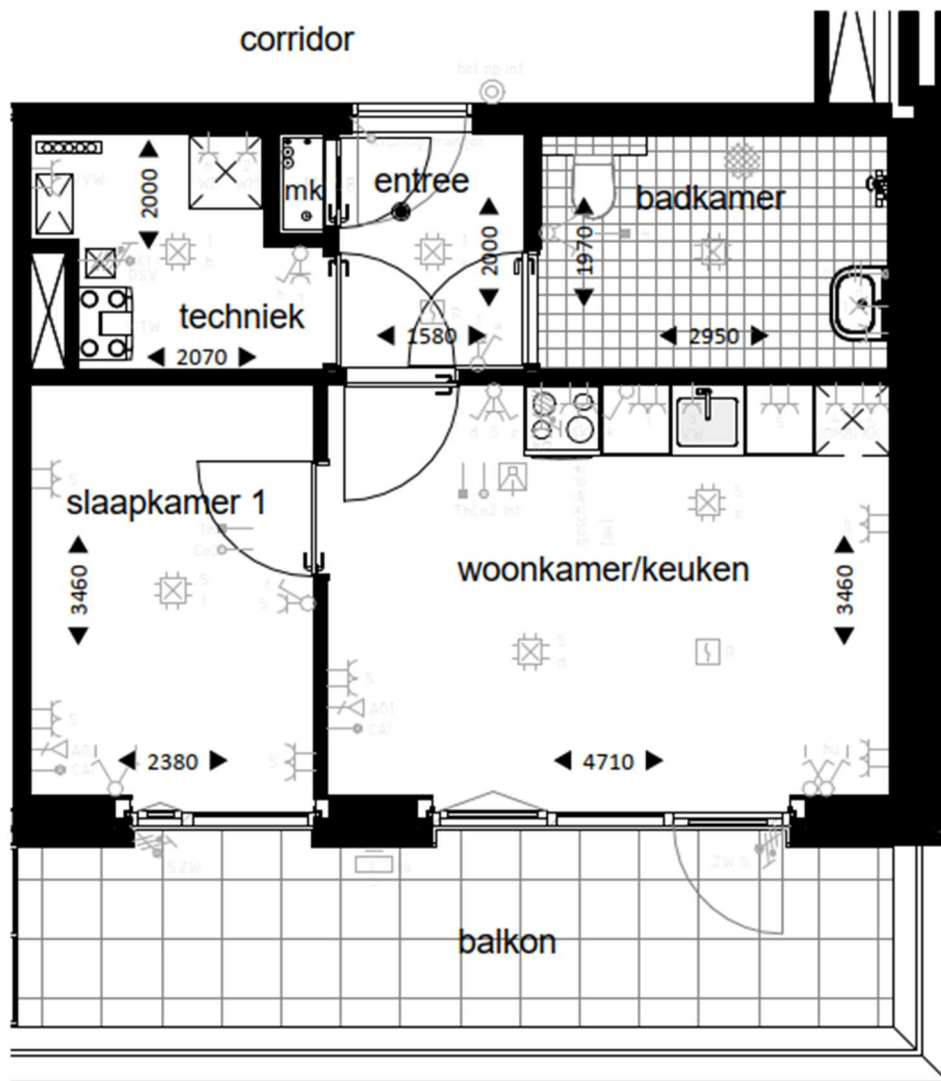


Type D

Bouwnummer: 48

Keramieklaan 104

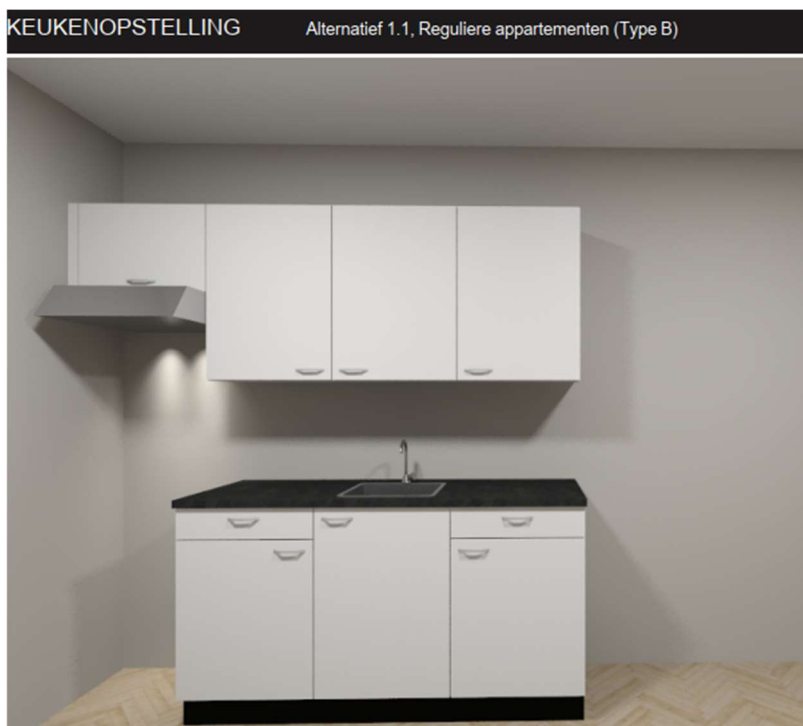
Kale huurprijs: € 682,96 (prijspeil 2025)



Keuken woningtype A B en D

Bij woningtype A, B en D heeft de keuken een rechte opstelling met drie bovenkasten en drie onderkasten. Naast deze kasten is ruimte gereserveerd voor het kooktoestel en de koelkast. Het kooktoestel (met 2 fase aansluiting) en de koelkast worden zelf gekocht. Het merk van de keuken is Keller.

De kleur van de keukenkasten is Elba wit, de code van de handgrepen is 271 en van het aanrechtblad is DE 2390. Tussen de boven- en onderkasten en achter het kooktoestel en koelkast komen wandtegels, witte tegels van Mosa. De tegels zijn 15 x 20 cm en worden liggend geplaatst.





Frontkleur



Greep



Aanrecht



Keuken woningtype C

De keuken van woningtype C bestaat uit vier onderkasten en drie bovenkasten. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, koelkast met vriesvak, inductie kookplaat, combimagnetron en een vaatwasser. De kleur van de keukenkasten is Elba wit, de code van de greepjes is 676. Het aanrechtblad is betongrijs F638ST16.

KEUKENOPSTELLING

Opstelling 4, Appartement - Type C



Frontkleur




Greep



Aanrecht

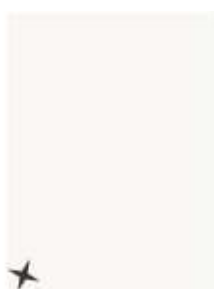
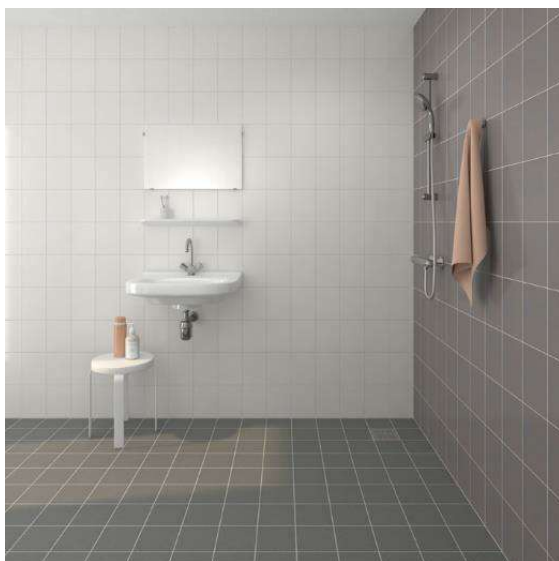




In de keuken zijn voldoende wandcontactdozen voor de standaard keukenapparatuur. Voor het elektrisch koken is er een perilex aansluiting. Een perilex aansluiting is een type stopcontact dat geschikt is voor het aansluiten van apparaten met een hoog vermogen. De keuken wordt standaard opgeleverd met een recirculatie afzuigkap. Dit is een afzuigkap die de lucht opzuigt, filtert via een koolstoffilter en terug de keuken in blaast. Deze afzuigkap is niet aangesloten op de mechanische ventilatiekanalen of roosters, dit is ook niet toegestaan. De keuken van woningtype A, B en D is voorzien van een vaatwasser aansluiting.

Tegels in badkamer en toilet

In de badkamer komen standaard wand- en vloertegels.



0490L 1520
wandtegel
wit



16870L 1520
accenttegel
grijs



80010MR 1515
vloertegel
licht koel grijs

Let op! Bovenstaande afbeeldingen zijn een voorbeeld. Mogelijk zit de accenttegel op een andere wand in de badkamer dan getoond.





Plafonds en wanden

Op alle plafonds van de appartementen zit spuitwerk in de kleur wit, behalve in de berging/technische ruimten. De wanden zijn behangklaar. Kiest men voor muurverf? Breng dan eerst een 'film-, stuclaag' of beter nog glasvliesbehang aan voor het mooiste resultaat. Het glasvliesbehang verbergt de mogelijke krimpscheuren.

Vloeren en plinten

De vloeren zijn afgewerkt, maar niet voorzien van vloerbedekking en vloerplinten.

Breng vloerbedekking aan die voldoende geluiddempend is. Harde vloerbedekking moet worden voorzien van een geluiddempende ondervloer (keurmerk 10DB). Het eventueel gelijk maken van eventuele oneffenheden in de vloer moet u zelf doen.

Voor een goede werking van de vloerverwarming moet er een vloerafwerking komen die goed de warmte doorlaat. Niet elke soort vloerbedekking is hiervoor geschikt. Het is daarom belangrijk om bij de aanschaf van een vloerafwerking te letten op de warmteweerstand. Deze warmteweerstand mag maximaal 0,15 m² k/w voor vloerafwerking én ondervloer bedragen. Een onjuiste vloerafwerking heeft een negatief effect op het verwarmen van de woning en zorgt voor hogere energiekosten. De meest geschikte vloerafwerking voor vloerverwarming zijn PVC en vinyl. Een vloerleverancier kan u hierin het beste adviseren.

Tijdens de bouw wordt veel water gebruikt. Bij oplevering zit er nog veel vocht in de wanden en vloeren. Wij adviseren u het vochtgehalte te controleren voordat de vloerafwerking wordt aangebracht. Hiermee wordt voorkomen dat de vloerenbedekking kromtrekt of beschadigd.

Let op: voor het aanbrengen van sommige vloeren is toestemming nodig van KleurrijkWonen. Meer informatie hiervoor vindt u op onze website: www.kleurrijkwonen.nl

Ventilatie

De appartementen hebben een mechanisch ventilatiesysteem. De lucht in de woning wordt mechanisch toegevoerd én afgezogen via ventielen in het plafond. Dit wordt gebalanceerde ventilatie genoemd. Hierbij wordt de warmte uit de af te voeren lucht teruggewonnen en gebruikt om de verse lucht voor te verwarmen. Bij het douchen (vochtsensor) of wanneer er meerdere mensen in de woning zijn (CO₂ sensor), schakelt de ventilatie box automatisch naar een hogere stand.

Verwarming en warm water

De appartementen worden verwarmd en gekoeld door middel van vloerverwarming met een collectieve bodemwarmtepomp. Het water wordt van 14/15°C naar 57/60°C opgewarmd door middel van twee collectieve warmtepompen. Dit water wordt gebruikt voor de ruimteverwarming. De kosten voor de verbruikte warmte worden bij u apart in rekening gebracht. Deze worden gemeten met meters per woning.

Elektrische doorstroomboilers in de woningen zorgen voor het warme water uit de kranen. Een doorstroomboiler werkt met een warmtewisselaar. Deze verwarmt het koude water uit de leidingen meteen als het erdoor stroomt. Zodra het water de boiler binnenkomt, gaat een verwarmingselement aan en verwarmt het water. Hierdoor komt er direct warm water uit de kraan of douche.



Parkeren

De inrichting van de buitenruimte rond het complex wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Er komen voldoende parkeerplaatsen voor zowel de bewoners van het complex als ook voor de bezoekers van het gezondheidscentrum. De bewoners hebben geen eigen parkeerplaatsen.



Rookmelder

Brandveiligheid is belangrijk. Daarom hangen er in ieder appartement standaard één of meerdere rookmelders.

Internetaansluiting

Iedere woning is aangesloten op glasvezel. De aansluiting zit in de woonkamer.

Screens

Er bestaat een mogelijkheid om zonwering in de vorm van screens aan te brengen aan uw woning. Op de zonneste gevels is een elektrische voorbereiding voor de bediening aangebracht. Er zijn wel voorwaarden verbonden aan het aanbrengen van screens. Zo stellen wij in verband met de beeldkwaliteit voorwaarden aan de kleur van de zonwering. Vraag altijd toestemming of advies als u iets wilt wijzigen aan uw woning. U doet dit online via <https://www.kleurrijkwonen.nl/zelf-klussen>.

Laat screens altijd door professionals plaatsen.

Voor het plaatsen van een zonnescerm krijgt u **geen** toestemming



Huurprijzen, reageren en woningtoewijzing

Netto huurprijzen (kale huurprijs)

In onderstaand overzicht vindt u de maandelijkse kale huurprijzen (prijspeil 2024)

Type	aantal	kale huurprijs
Type A – 2 kamerappartement	9	€ 682,96
Type B – 3 kamerappartement	18	€ 876,07
Type C - 3 kamerappartement	4	€ 1184,82
Type D – 2 kamerappartement	1	€ 682,96

Servicekosten

Naast de kale huur, berekent KleurrijkWonen servicekosten. Deze kosten bestaan onder andere uit de schoonmaakkosten van de algemene ruimtes en glasbewassing bewonersglas en de elektrakosten voor de verlichting en de liften en verbruikte warmte.

Glasfonds	€ 1,20
Rioolfonds	€ 1,40
Elektra	€ 22,50*

Schoonmaakkosten € 42,50*, dit is inclusief glasbewassing van onbereikbaar bewonersglas.

**De bedragen voor de servicekosten zijn onder voorbehoud. De bedragen voor schoonmaak en elektra zijn voorschotten en worden eenmaal per jaar verrekend met de werkelijke kosten.*

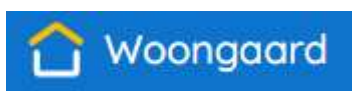
Heeft u belangstelling in een appartement in Keramiek?

Het is belangrijk dat u ingeschreven staat als woningzoekende bij www.woongaard.mijndak.nl. Via deze site bieden wij de woningen te huur aan. Ook op onze website www.kleurrijkwonen.nl onder het kopje 'Projecten' vindt u informatie over de woningen.

Passend toewijzen

Uw inkomen, huishoudgrootte en leeftijd bepalen of u kunt reageren op een van de woningen. Wij wijzen passend toe. Dat wil zeggen dat de woning past bij de situatie van de huurder. Dit is een wettelijke verplichting. Op deze manier voorkomt de overheid dat huurders te maken krijgen met maandlasten die te hoog zijn voor hun inkomen. Een deel van de woningen bieden we te huur aan voor 55+ met doorstroomvoorrang. Doorstroomkandidaten zijn huurders van KleurrijkWonen die zich hebben aangemeld voor het doorstroomproject.

Voldoet u aan de voorwaarden? Dan kunt u reageren via www.woongaard.mijndak.nl. Aan de hand van inschrijfcriteria, bijvoorbeeld doorstroomvoorrang, urgentie en inschrijfduur bepalen we de volgorde van de kandidaten.



Welke woning kun je met jouw inkomen huren? 2025

Uit hoeveel mensen bestaat je huishouden?

Kinderen die bij je in huis wonen, moet je meetellen

Wat is het jaarinkomen van je huishouden?

Het inkomen van kinderen die bij je in huis wonen hoeft je niet mee te tellen.



Dit is de netto huurprijs per maand van woningen die je kunt huren

t/m € 682,96	van € 682,97 t/m € 731,93	van € 731,94 t/m € 900,07	vanaf € 900,08
sociale huur	sociale huur	sociale huur	vrije sector



Tot en met € 28.375 AOW t/m € 27.775*
Van € 28.376 t/m € 49.669
Vanaf € 49.670

✓	✗	✗	✗
✓	✓	✓	✗
✗	✗	✗	✓



Tot en met € 38.500 AOW t/m € 37.350*
Van € 38.501 t/m € 54.847
Vanaf € 54.848

✓	✗	✗	✗
✓	✓	✓	✗
✗	✗	✗	✓



Tot en met € 38.500 AOW t/m € 37.350*
Van € 38.501 t/m € 54.847
Vanaf € 54.848

✓	✓	✗	✗
✓	✓	✓	✗
✗	✗	✗	✓

Tussen de 18 en 23 jaar?

En heb je recht op huurtoeslag?
Dan kun je reageren op woningen met een huurprijs onder de € 477,20 inclusief de servicekosten die meetellen voor de huurtoeslag.

***AOW leeftijd?**

- Ben je op 1 januari 2025 67 jaar of ouder? Dan gelden net iets andere grenzen voor het inkomen.
- Val je met je inkomen in de categorie met de laagste huurprijs? Maar heb je een flinke spaarpot? Dan kun je soms een woning huren met een hogere huurprijs. Vraag hiernaar bij de corporatie die de woning verhuurt.

Voorrang

Afhankelijk van de grootte van je huishouden, val je met je inkomen in één of meer categorieën. Dit staat aangegeven met een wit vinkje. Bij de laagste categorie (huurprijs en inkomen) mogen soms ook woningzoekenden met een hoger inkomen reageren. De woningzoekende uit de laagste inkomenscategorie krijgt dan wel voorrang. Als dit zo is, dan staat er een zwart vinkje in het vakje. ✓

Woongaard





Wordt u als kandidaat geselecteerd?

Dan ontvangt u een mail met een voorlopige aanbieding. Houd uw mail dus goed in de gaten, u heeft 3 dagen de tijd om te reageren. Reageert u niet, dan benaderen wij de volgende kandidaat.

Wij vragen u om bewijsstukken aan te leveren: een kopie van uw legitimatiebewijs, een Uittreksel van de Basis Registratie Personen die u bij de gemeente opvraagt, een verhuurdersverklaring of hypotheekverklaring (op te vragen bij uw verhuurder of hypotheekverstrekker) en uw Inkomensverklaring 2024. Het Uittreksel en de Inkomensverklaring kunt u downloaden met uw DigiD bij uw gemeente of bij de Belastingdienst. Zorg ervoor dat u deze gegevens alvast klaar hebt liggen.

Als we alle gegevens hebben gecontroleerd en u voldoet aan de voorwaarden, dan wordt de aanbieding definitief en krijgt u de woning toegewezen. Tijdens de sleuteloverdracht tekent u het huurcontract. Na ondertekening van de huurovereenkomst komt uw inschrijving bij Woongaard te vervallen. Wilt u ingeschreven blijven, dan kunt u zich opnieuw inschrijven als woningzoekende bij Woongaard via www.woongaard.mijndak.nl. U krijgt dan een nieuwe inschrijfdatum.

Mocht u de toegewezen woning (in een later stadium) alsnog weigeren, dan kunnen wij hiervoor administratiekosten bij u in rekening brengen.

Een kijkmoment tijdens de bouw

Voor uw en onze veiligheid kunt u tijdens de bouw het terrein niet betreden. Toekomstige bewoners krijgen wel de mogelijkheid om enkele weken voor oplevering hun woning te bekijken. Tijdens dit moment kunt u ook zaken (laten) inmeten voor bijvoorbeeld de wand- en vloerafwerking.

U ontvangt vooraf allerlei informatie over de woning
Voor de sleuteloverdracht ontvangt u van ons een gebruikshandleiding.

Het is zover! U krijgt de sleutels

Uiteraard informeren wij u over hoe de bouw verloopt en over de vermoedelijke datum van sleuteloverdracht. Het blijft een prognose, u kunt hieraan dan ook geen rechten ontleen. Ongeveer zes weken voor oplevering krijgt u bericht over de vermoedelijke week van oplevering. Twee weken voor oplevering geven wij u de definitieve datum door wanneer u de sleutels krijgt en u uw huurovereenkomst tekent.

Kijk of u recht heeft op huurtoeslag

Als u een woning huurt, kan het zijn dat u recht heeft op huurtoeslag. Of u huurtoeslag kunt aanvragen, hangt af van meerdere factoren waaronder de maandelijkse huurprijs, uw inkomen en uw woonsituatie. Kijk op www.belastingdienst.nl of u recht heeft op huurtoeslag. U kunt er een proefberekening maken.



Community

Wij geven de toekomstige bewoners via een digitaal platform informatie over de voortgang van het project. Deze community is een besloten platform waarop we met elkaar kunnen praten over allerlei onderwerpen en vragen kunnen stellen. Iedereen kan een onderwerp, vraag of discussiepunt plaatsen. En iedereen kan hier ook op reageren. Op deze manier delen we zoveel mogelijk informatie met u. U ontvangt van ons als nieuwe huurder een uitnodiging om lid te worden.



Heeft u vragen?

Deze brochure is alleen digitaal beschikbaar. Heeft u vragen over de appartementen? Neem dan contact op met Projectconsulent Angelique van den Brink, (0345) 59 63 37 of via a.vandenbrink@kleurrijkwonen.nl.

