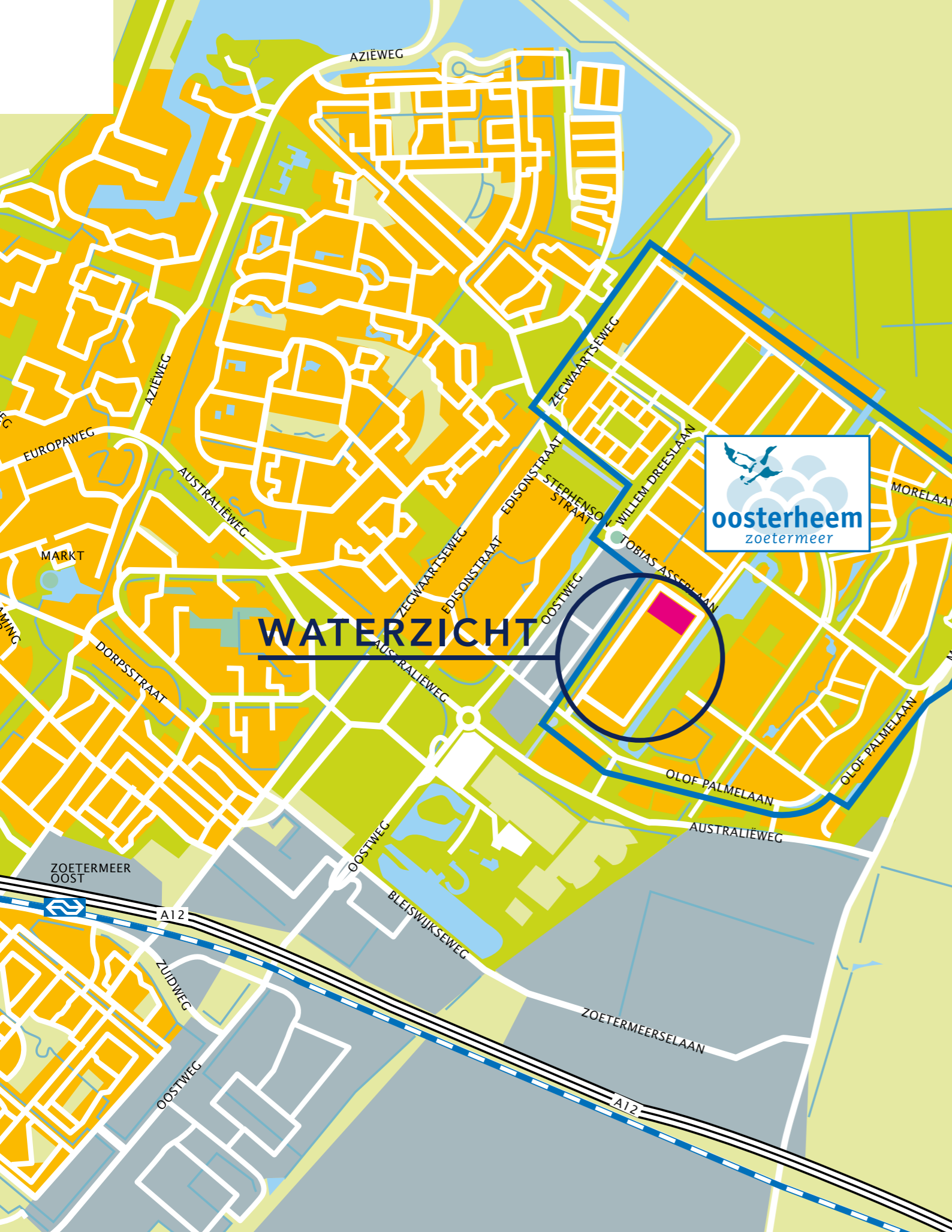


# DUURZAAM WONEN TUSSEN WATER EN GROEN



40

jongerenwoningen in  
Waterzicht, Oosterheem



# WATERZICHT



## INHOUD

JOUW EIGEN PLEK, COMFORTABEL WONEN	5
DUURZAAM WOONCOMFORT	7
HUURCATEGORIEËN	8
VERHUURINFORMATIE	9
PLATTEGRONDEN	10
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	20
LEGENDA	22
CONTACT	23





## JOUW EIGEN PLEK, COMFORTABEL WONEN

**Droom je van je eigen comfortabele appartement waar je van alle gemakken bent voorzien? Dan is wonen in de nieuwste woonbuurt van Oosterheem, Waterzicht, misschien jouw kans! De Goede Woning realiseert hier 40 twee- en driekamer appartementen speciaal voor jongeren.**

De appartementen liggen verdeeld over vier woonblokken. Elk blok heeft een eigen karakter en beschikt over een gemeenschappelijke tuin met fietsenberging. En je draagt bij aan het milieu, want de woningen zijn extra duurzaam door het gebruik van warmtepompen. Interesse? Kijk snel op de volgende pagina's of je in aanmerking komt.

### **Romantisch Waterzicht**

Waterzicht is de laatste grote woonbuurt die in Oosterheem wordt ontwikkeld. Er komen circa 730 zeer diverse woningen. Het merendeel van de woningen kijkt uit op straatjes en groen en is gebouwd in een romantische stijl. Dit vind je terug in de toepassing van mooie hoogwaardige en duurzame materialen, opvallende details en warme kleuren. Het aanbod bestaat uit zeer diverse woningtypen en kavelvormen. Zo zijn er rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, beneden- en bovenwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Alles in verschillende prijscategorieën en zowel koop als huur. De hele woonbuurt is direct met het park verbonden via korte dwarsstraten, kleine straatjes en groene stroken.

### **Alle voorzieningen binnen handbereik**

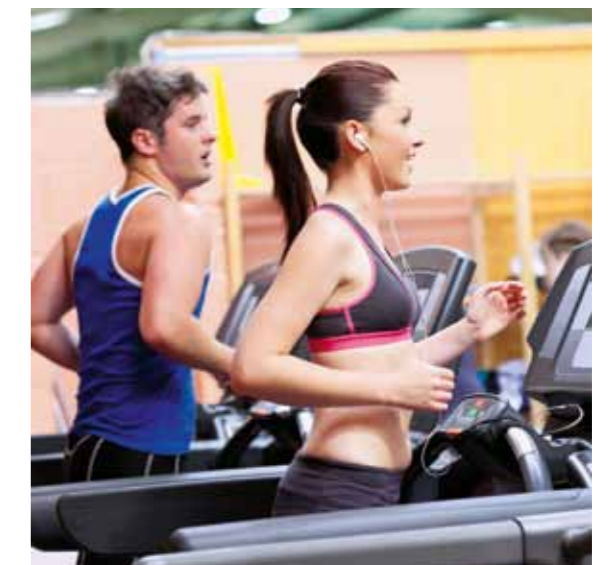
Winkels, horeca en andere voorzieningen heb je dicht in de buurt. Waterzicht ligt op 5 tot 10 minuten loopafstand van het nieuwe Oosterheem Centrum. Hier kun je vanaf medio 2012 volop winkelen, uitgaan of bijvoorbeeld sporten in het fitnesscentrum met zwembad. Er is zelfs een gezondheidscentrum en een bibliotheek. Dat scheelt tijd en is wel zo makkelijk.

### **Bereikbaarheid**

Waterzicht is met de auto en het openbaar vervoer snel en eenvoudig bereikbaar. De buurt ligt gunstig ten opzichte van de A12 en andere hoofdwegen. Nabij iedere woning is voldoende parkeerruimte. In het duurzame Waterzicht is het openbaar vervoer altijd dichtbij. Op minder dan 10 minuten loopafstand stap je op de Randstadrail in Oosterheem Centrum met vanuit daar snelle aansluitingen naar plaatsen binnen en buiten de Randstad.

### **Sporten en ontmoeten tussen water en groen**

In het nabijgelegen Heempark kun je volop sporten, picknicken met je vrienden of elkaar ontmoeten bij de buitenfitness. Er is voor elk wat wils. Wil je zwemmen, hockeyen, tennissen, schaatsen of andere sporten beoefenen? Via een vrijliggend fietspad fiets je binnen 10 minuten naar de sportvoorzieningen in het Van Tuyl Sportpark.



# DUURZAAM WOONCOMFORT

Wooncomfort, een gezond binnenklimaat en energievriendelijk wonen worden steeds belangrijker. Dit bijzondere project bewijst dat duurzaamheid en comfort prima samen gaan. Iedere woning in Waterzicht wordt verwarmd en gekoeld door middel van een warmtepomp. Met de warmtepomp wordt op slimme wijze energie gebruikt die de natuur ons biedt: namelijk bodemwarmte.

## Hoe werkt het?

Een warmtepomp onttrekt met elektriciteit warmte uit de bodem. In de winter haalt de pomp warmte uit de grond om de woning te verwarmen. Die warmte wordt gewonnen uit het aardoppervlak dat door de zon is opgewarmd. In de zomer is de grondtemperatuur lager dan de omgevingstemperatuur. De warmtepomp wint dan de kou uit de grond om de woning te koelen, tot circa vier graden lager dan de buitentemperatuur. Daarbij wordt de warmte uit de woning in de bodem opgeslagen zodat een gesloten circuit ontstaat. Het warmtepompsysteem zorgt behalve voor koeling en verwarming ook voor ventilatie en warm water. Daarbij beschikt de woning over een geavanceerd ventilatiesysteem dat bijdraagt aan een gezond binnenklimaat. Bovendien is je woning uitstekend geïsoleerd en daardoor uiterst energiezuinig.

## Helder tarief

De kosten van het warmtepompsysteem zitten in de kale huurprijs verrekend. Hierbij zijn alle kosten voor reparatie, onderhoud en vervanging inbegrepen. Verder betaal je voor de elektriciteit en het water dat de warmtepomp gebruikt. Deze kosten zijn afhankelijk van je eigen verbruik. Uiteraard betaal je daarnaast ook voor het overige water- en elektriciteitsverbruik van de andere elektrische apparaten in je woning. Omdat je woning geen gasaansluiting heeft, betaal je geen vastrecht voor gas.

Meer informatie over warmtepompen ligt voor je klaar bij het Informatiecentrum Oosterheem (zie pagina 23 voor adresgegevens).

## Elektrisch koken

De woning heeft geen gasaansluiting. Dat betekent dat je voor het koken een elektrisch fornuis nodig hebt.

## Vloerbedekking

Niet alle soorten vloerbedekking zijn geschikt voor woningen met vloerverwarming/-koeling. De meeste soorten natuursteen, keramische tegels, en veel soorten tapijt, linoleum, laminaat en parket worden toegepast. Vraag om advies bij uw leverancier van de vloerafwerking.



De voordelen van de warmtepomp op een rijtje:

- Het hele jaar een aangename constante temperatuur in huis
- Vloerverwarming
- Koeling in de zomer (tot vier graden lager dan buiten)
- Modernste ventilatietechniek
- Minder luchtbeweging dus minder stof
- Comfortabel en gezond
- Uitstekende isolatie
- Uiterst energievriendelijk



# HUURCATEGORIEËN

De 40 woningen zijn verdeeld in twee categorieën. Iedere categorie bestaat uit een of meerdere type woningen. In de beschrijving lees je de specificaties van ieder type en aan welke voorwaarden je moet voldoen om in aanmerking te komen.

## Categorie Jong-A (type 2AT en 2A)

- 24 tweekamerappartementen
- Woonoppervlakte van circa 38 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>
- Kale huurprijs per 30-06-2012 € 340,- (€ 39,84 servicekosten)
- Voor maximaal 2 personen tussen de 18 en 22 jaar oud.
- Fiscaal jaarinkomen eenpersoonshuishouden max. € 21.600,-
- Fiscaal jaarinkomen meerpersoonshuishouden max. € 29.300,-

## Categorie Jong-B (type 3B)

- 16 driekamerappartementen.
- Woonoppervlakte van circa 49 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte van circa 66 m<sup>2</sup>
- Kale huurprijs per 30-06-2012 € 385,- (€ 39,84 servicekosten)
- Voor maximaal 2 personen tussen de 18 en 26 jaar oud.
- Fiscaal jaarinkomen eenpersoonshuishouden max. € 25.400,-
- Fiscaal jaarinkomen meerpersoonshuishouden max. € 33.600,-
- Huishoudens 18-22 jaar zonder kind geen huurtoeslag mogelijk.

# VERHUURINFORMATIE

De woningen worden verhuurd via het woonverdeelstelsel dat binnen de regio Haaglanden geldt. Om te kunnen reageren moet je als woningzoekende ingeschreven staan bij Woonnet Haaglanden en over een woonpasnummer beschikken.

## Inschrijven en reageren

Wanneer je nog niet staat ingeschreven, kun je dat doen op de website van [www.woonnet-haaglanden.nl](http://www.woonnet-haaglanden.nl) of bij De Goede Woning. Je krijgt dan een woonpasnummer toegestuurd. Dit heb je nodig om te kunnen reageren op de advertentie waarmee de woningen te huur aangeboden worden. Je reageert door het invullen van de woonbon uit de woonkrant 'Beter Wonen in Haaglanden' of via [www.woonnet-haaglanden.nl](http://www.woonnet-haaglanden.nl).

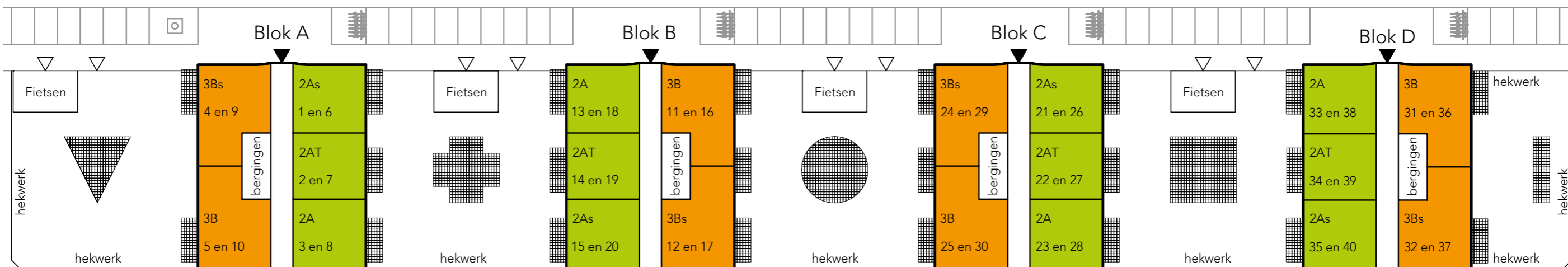
## Intake gesprek

Nadat je hebt gereageerd word je mogelijk uitgenodigd voor een intake gesprek bij De Goede Woning. Voor dit gesprek is het van belang dat je een aantal persoonlijke papieren meeneemt. In de uitnodiging voor het intake gesprek staat precies beschreven welke informatie je mee moet nemen.

## Toewijzing

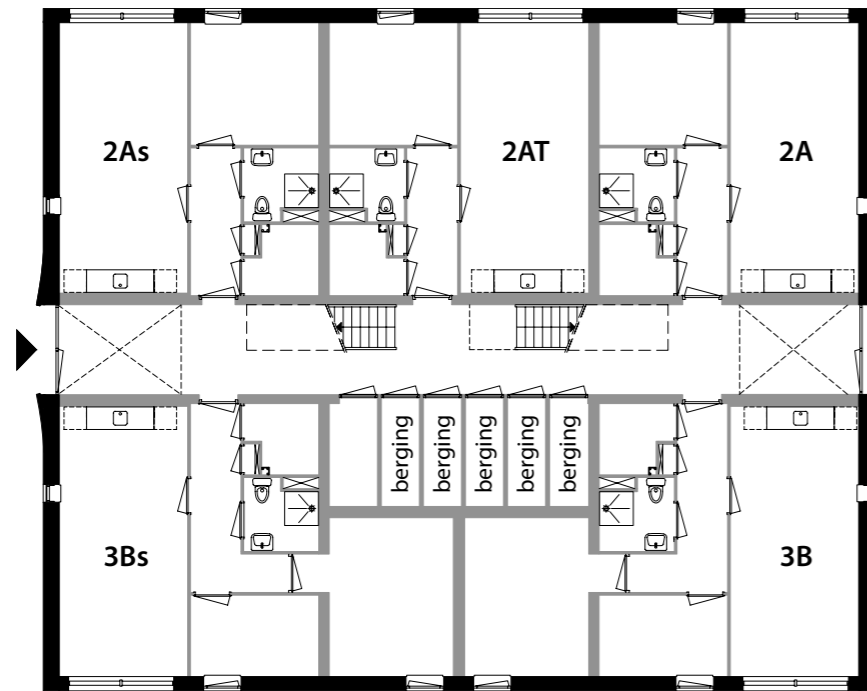
Voor de toewijzing gelden de voorwaarden die bij Woonnet Haaglanden toegepast worden. In de meeste gevallen is de inschrijfduur bepalend. Meer informatie over huren kun je inwinnen bij De Goede Woning. De contactgegevens vind je op pagina 23. Bij toewijzing van woningen wordt uitgegaan van de leeftijd op het moment van reageren.

Meer informatie over het woonverdeel- en toewijzingssysteem lees je op [www.woonnet-haaglanden.nl](http://www.woonnet-haaglanden.nl).

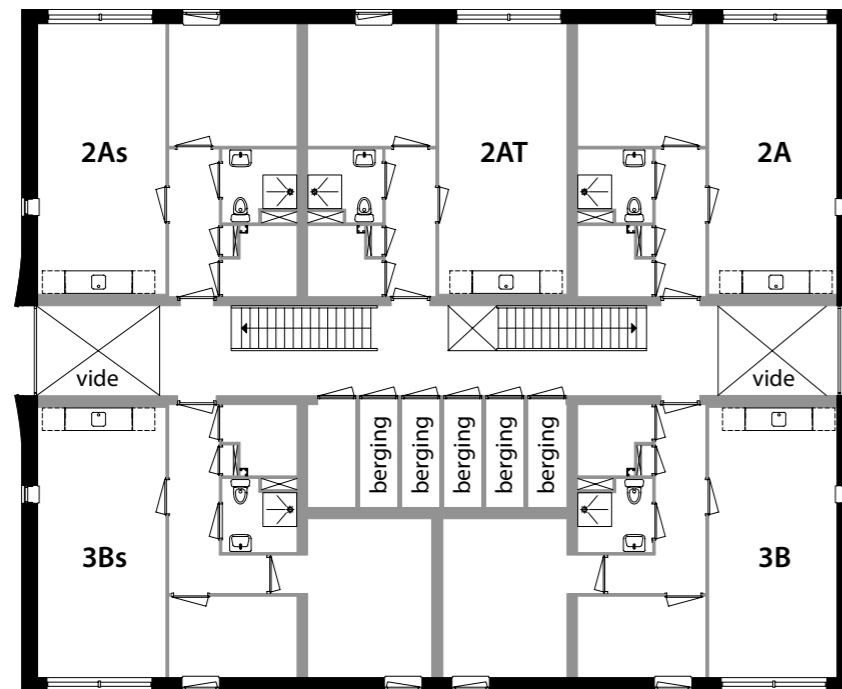


De Goede Woning realiseert, naast de 40 jongerenwoningen, ook 118 eengezinswoningen in Waterzicht. Kijk voor meer informatie op de website [www.dgw.nl](http://www.dgw.nl), onder 'woningaanbod'.

## BLOK A+C

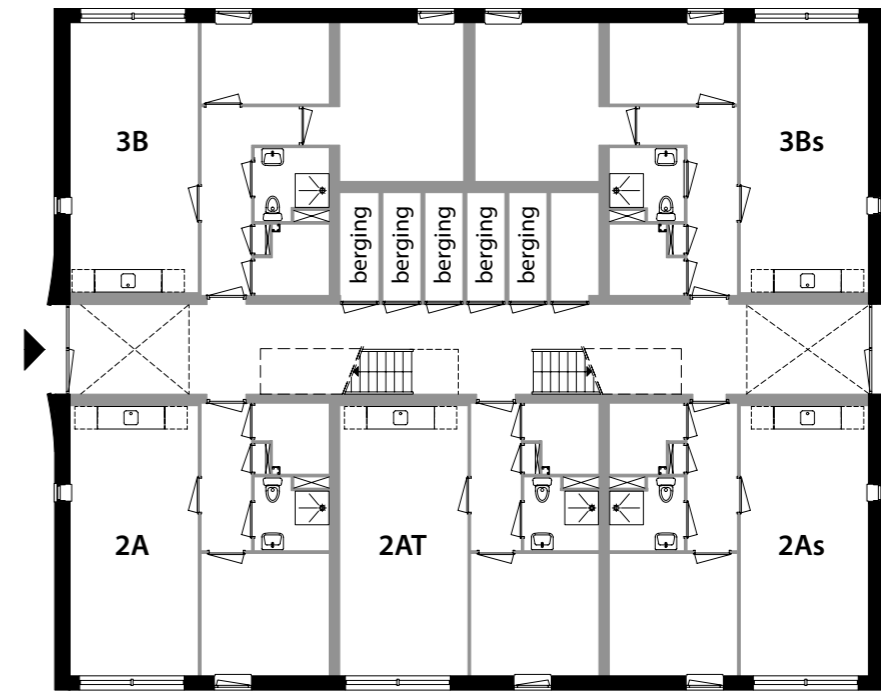


BEGANE GROND

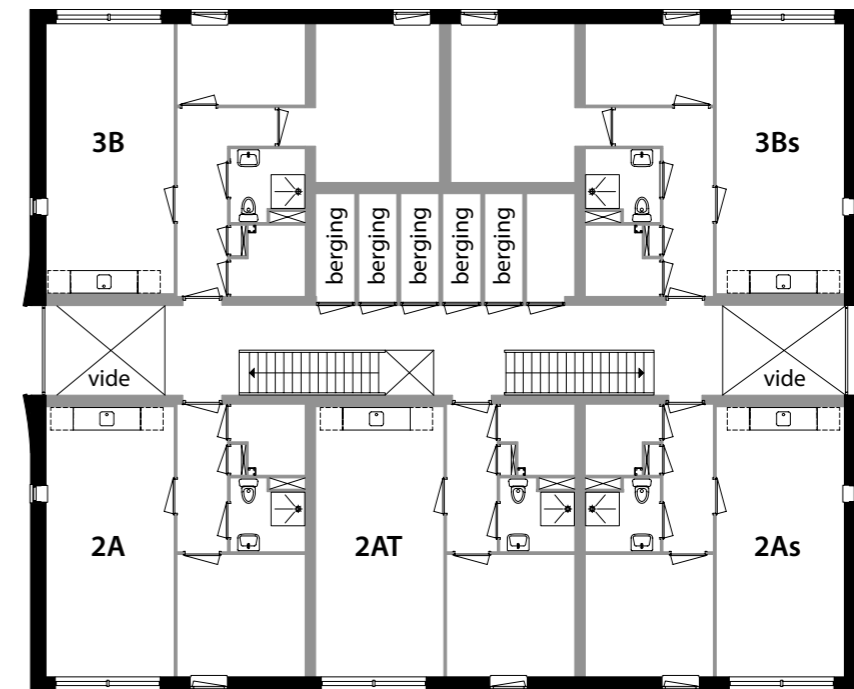


VERDIEPING

## BLOK B+D



BEGANE GROND

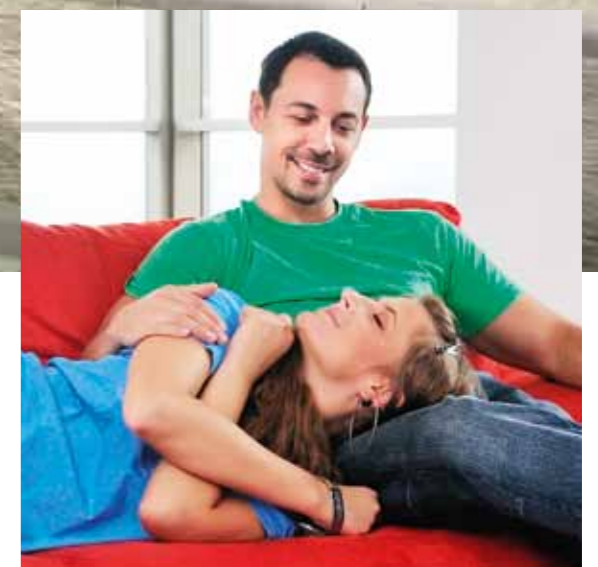


VERDIEPING



De plattegronden, artist impressions, situatieschetsen en foto's in deze brochure zijn bedoeld om je een indruk te geven van de toekomstige situatie. Het is geen exacte weergave van de uiteindelijke woningen. De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Als deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven is daarbij

nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking kunnen mogelijk kleine afwijkingen ontstaan in de ruimtemaatvoering. De totale gebruiksoppervlakte is inclusief inpandige bergingen en verkeersruimten zoals de gangen en de hal.



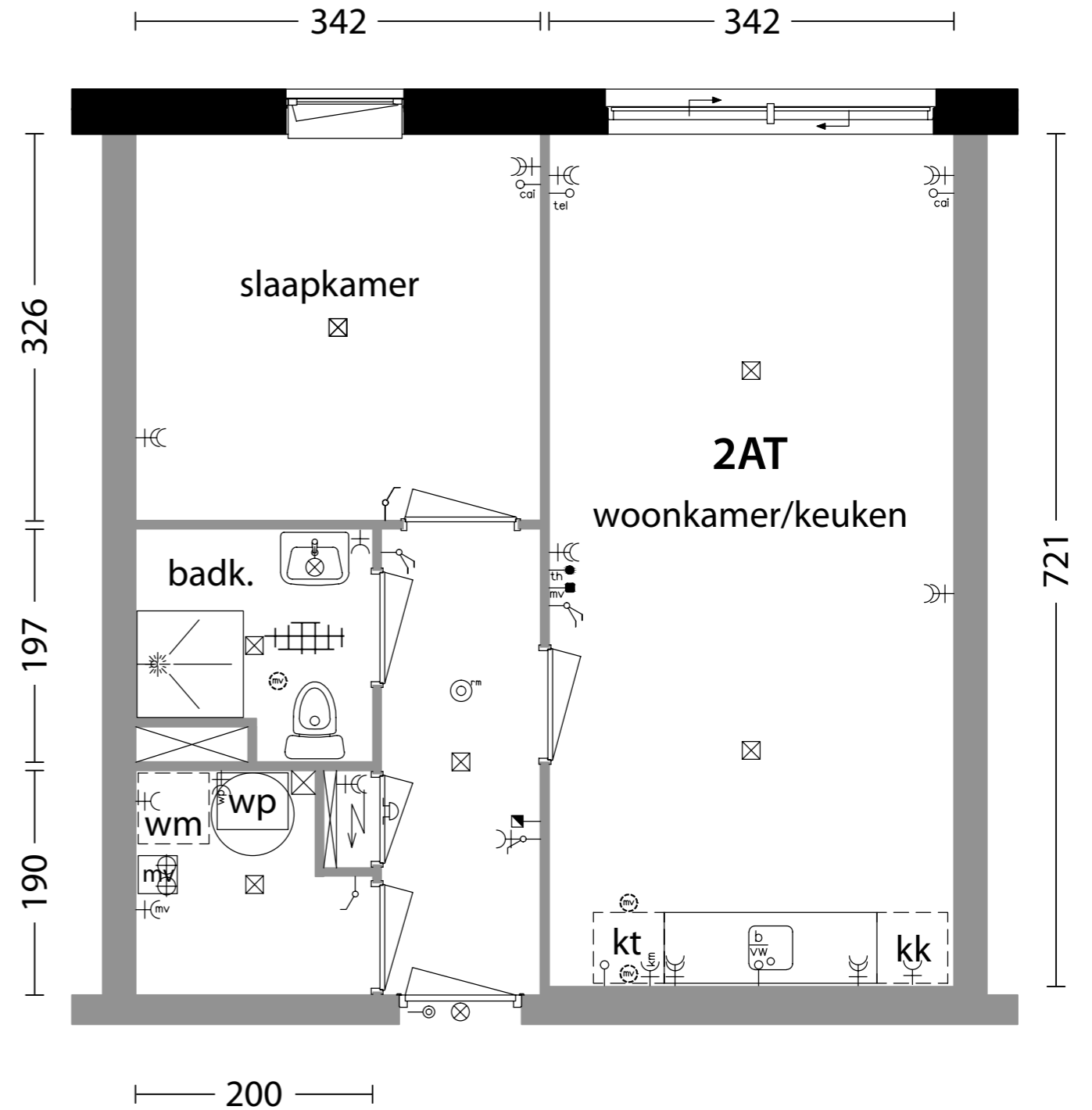
# TYPE 2AT

8 STUKS

## Categorie Jong-A

- 2-Kamer tussenwoning/appartement
- Ligging op begane grond (aan gemeenschappelijke tuin) of 1<sup>e</sup> etage (met Frans balkon)
- Woonoppervlak van circa 38 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>
- Woonkamer met open keuken van circa 25 m<sup>2</sup>
- Een slaapkamer van circa 11 m<sup>2</sup>
- Compleet ingerichte badkamer met wastafel, douche en toilet.
- Bergruimte/wasmachineruimte
- Intercom
- Waterpomp in de woning

SCHAAL 1:50



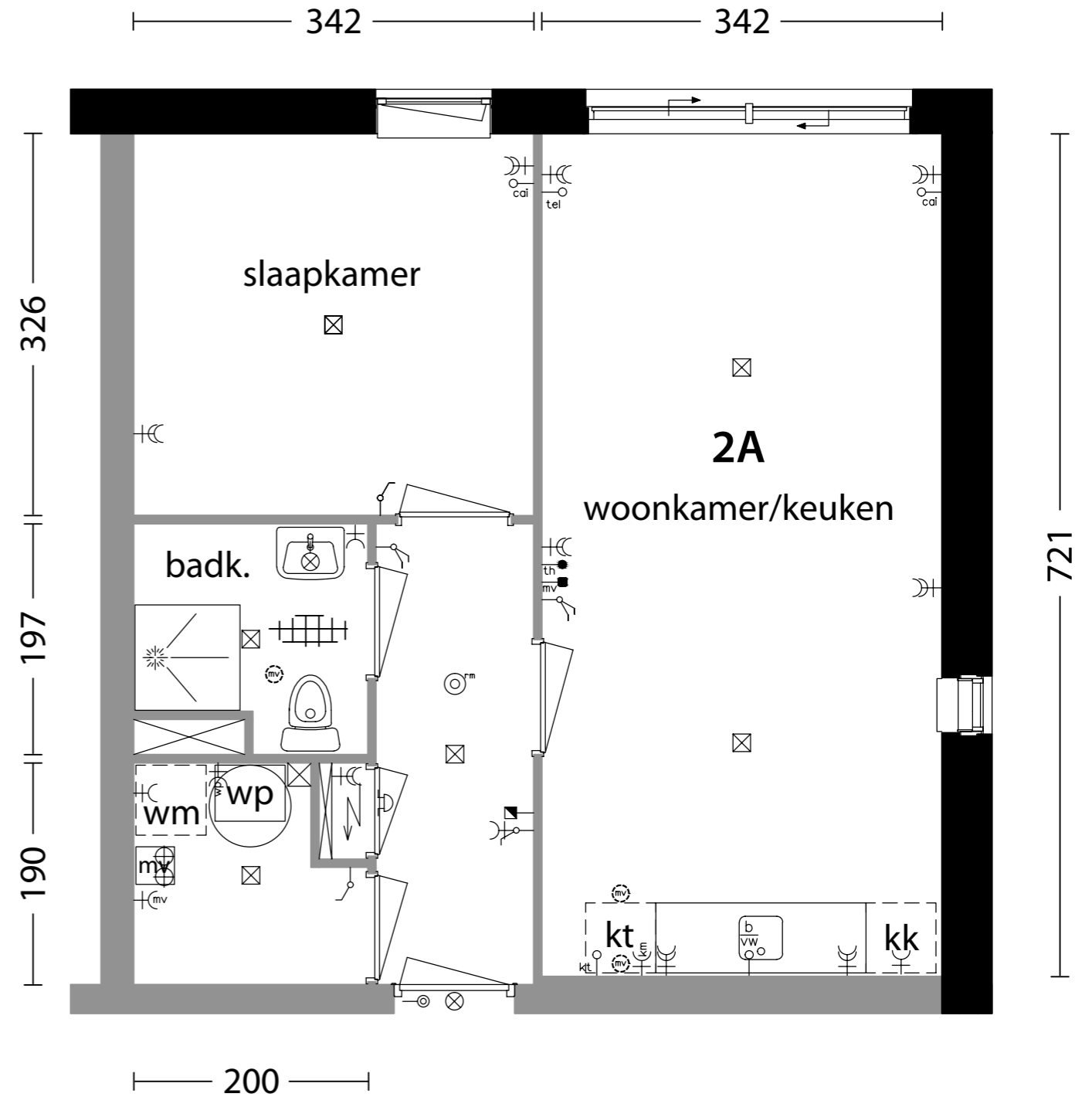
# TYPE 2A

16 STUKS

## Categorie Jong-A

- 2-Kamer hoekwoning/appartement
- Ligging op begane grond (aan gemeenschappelijke tuin) of 1<sup>e</sup> etage (met Frans balkon)
- Woonoppervlak van circa 38 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>
- Woonkamer met open keuken van circa 25 m<sup>2</sup>
- Een slaapkamer van circa 11 m<sup>2</sup>
- Compleet ingerichte badkamer met wastafel, douche en toilet.
- Bergruimte/wasmachineruimte
- Intercom
- Waterpomp in de woning

SCHAAL 1:50



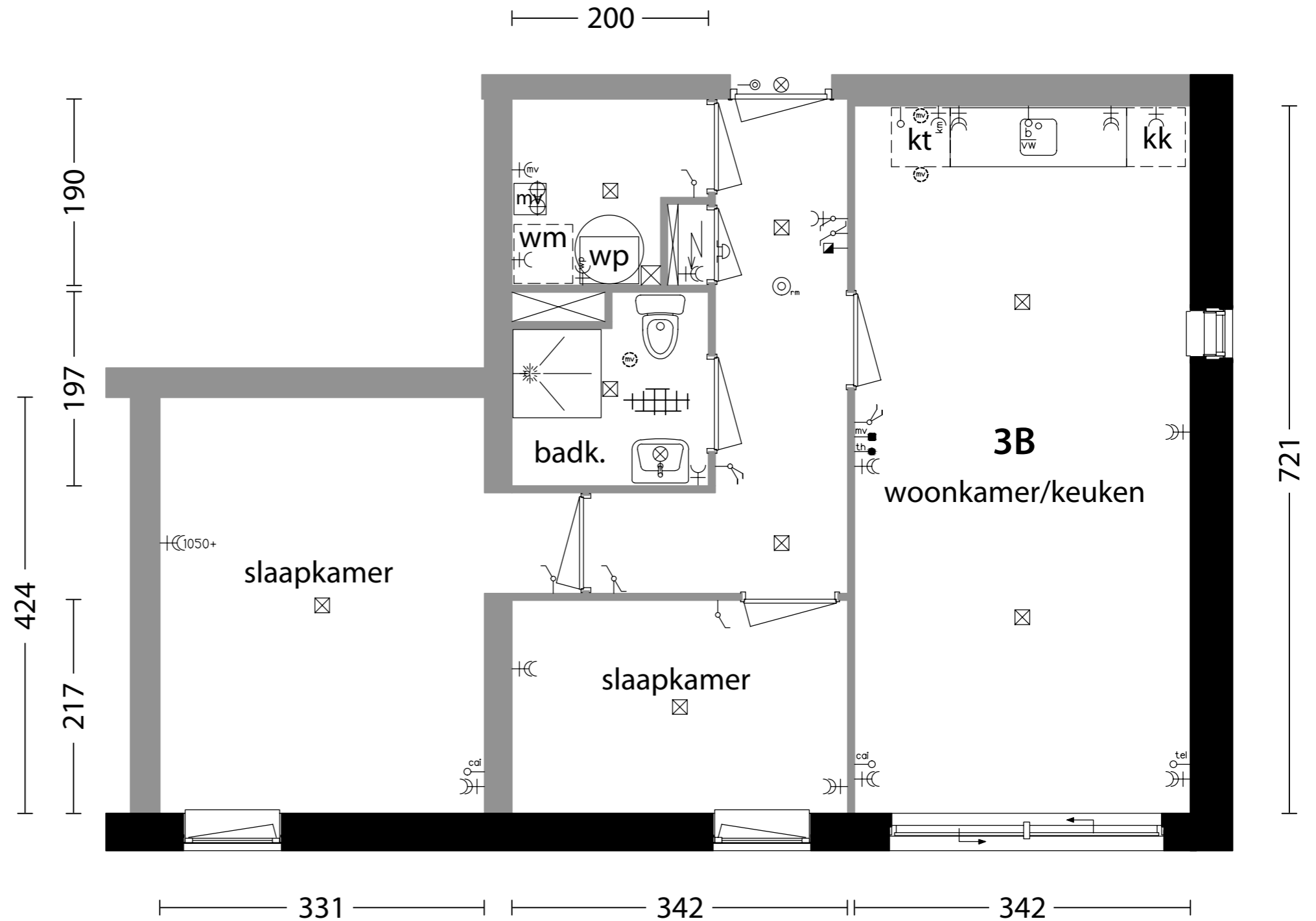
# TYPE 3B

16 STUKS

## Categorie Jong-B

- 3-Kamer hoekwoning/appartement
- Ligging op begane grond (aan gemeenschappelijke tuin) of 1<sup>e</sup> etage (met Frans balkon)
- Woonoppervlak van circa 49 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte van circa 66 m<sup>2</sup>
- Woonkamer met open keuken van circa 25 m<sup>2</sup>
- Twee slaapkamers van circa 14 m<sup>2</sup> en circa 7 m<sup>2</sup>
- Compleet ingerichte badkamer met wastafel, douche en toilet.
- Bergruimte/wasmachineruimte
- Intercom
- Waterpomp in de woning

SCHAAL 1:50



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Maatvoering

Alle genoemde maten zijn 'circa maten'. Maatwijzigingen die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden.

De netto verdiepingshoogte van de woning is ongeveer 2,65 m.

## Riolering en hemelwaterafvoeren

De diverse aansluitpunten van de riolering in de woning worden op het gemeenteriool aangesloten. De rioleringsleidingen zijn uitgevoerd in kunststof. De hemelwaterafvoeren in de schachten zijn van kunststof.

## Bestrating, terreininrichting en afscheiding

In het trottoir worden door de gemeente Zoetermeer ondergrondse afvalunits opgenomen als inzamelpunt ten behoeve van huishoudelijk afval. Eventuele wijzigingen, die door de gemeente Zoetermeer worden doorgevoerd, vallen buiten onze invloedssfeer.

## Vloeren wanden en daken

De constructieve wanden en vloeren van de woning zijn van beton.

Niet dragende binnenwanden tussen verblijfsruimten zijn van lijmblokken van gips in een dikte van 70 mm.

De dakvloer van de woning is van beton met daarop een thermische isolatie. Hierop ligt een bitumineuze dakbedekking in twee lagen en een ballastlaag van grind.

## Gevels

De buitengevels zijn van baksteenmetselwerk in een lichte kleur. In de spouwen zijn isolatieplaten aangebracht. De binnenspouwbladen zijn geprefabriceerde, thermisch geïsoleerde houtskeletbouwelementen. Aan de binnenzijde zijn de elementen afgewerkt met gipsvezelplaten.

## Buitenkozijnen en -deuren

Alle buitenkozijnen van de woning, inclusief de draaiende delen, zijn van aluminium. Dit geldt ook voor de deuren van de (hoofd)toegangspui tot de algemeen toegankelijke ruimte en van de algemene toegang tot de tuin.

In de pui van de hoofdtoegang zijn de postkasten en het bellenpaneel met intercom ondergebracht.

## Terras of Frans balkon

Woningen op de begane grond hebben een terras dat is voorzien van betegels. Woningen op de verdieping hebben een Frans Balkon. Wel kun je gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin.

## Kozijnen, ramen en deuren

De deur en het kozijn van de woningtoegang en de berging buiten de woning zijn van geschilderd hardhout. Onder de entreedeur en de buitenkozijnen wordt een dorpel, respectievelijk een waterslag, van kunststeen aangebracht.

De plaatstalen binnendeurkozijnen (zonder stofdorpel) zijn fabrieksmatig afgelakt en voorzien van een opdekspanning en een bovenlicht. De binnendeuren van de woningen zijn fabrieksmatig afgelakt. De paneelvulling in het kozijn van de meterkast is voorzien van een ventilatiesleuf.

## Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voldoet waar nodig aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

## Trappen

De trappen in de algemeen toegankelijke ruimte zijn van prefab beton. Hekken en leuning zijn van gecoat staal.

## Tegelwerk, natuur- en kunststeen

Onder de woningtoegangsdeur wordt een dorpel van kunststeen aangebracht. Ook onder de binnendeuren van de betegelde ruimten is de dorpel van kunststeen. Onder de overige binnendeuren wordt geen dorpel aangebracht. De vensterbanken zijn van kunststeen.

## Afwerking van plafonds, wanden en vloeren

Alle plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk met een korrelige structuur, met uitzondering van de meterkast.

Vloer, wanden en plafond van de berging buiten de woning zijn niet afgewerkt.

Het plafond van de algemeen toegankelijke ruimte is voorzien van in kleur gespoten akoestisch plaatmateriaal. In het dak is een drietal lichtkoepels ter plaatse van de woningtoegangen opgenomen.

De wanden boven wandtegels worden voorzien van spuitwerk met een korrelige structuur.

De wanden van de verblijfsruimten zijn behangklaar, maar worden zonder behang opgeleverd. Langs de wanden van de niet betegelde ruimten wordt een fabrieksmatig transparant gebeitste hardhouten plint aangebracht met uitzondering van de bergruimten en de meterruimte. De wanden van de algemeen toegankelijke ruimte hebben een wandbekleding van plaatmateriaal met een toplaag van kunststof.

De vloeren hebben een afwerkvloer van gietmortel. Dit geldt niet voor de vloer van de badkamer. Deze is van zandcement. De vloeren van de woningen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd als zwevende dekvloeren. Op de vloer van de begane grond van de algemeen toegankelijke ruimte liggen tegels. Achter de deur van de hoofdentree en de deur naar de tuin is een schoonloopmat aangebracht. De vloeren naar de woningen op de eerste verdieping zijn van prefab beton.

## Beglazing

De glasopeningen in de ramen en deuren van de gevelkozijnen worden voorzien van isolerend (hoog rendement) glas.

## Keuken

De keuken, van het fabrikaat Bruynzeel, is voorzien van een aanrechtblok met een RVS-aanrechtblad met enkele spoelbak, onder- en bovenkasten.

## Verwarming en warmwatervoorziening

De woningen worden verwarmd door een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming als hoofdverwarming. Een boiler van 150 l zorgt dat bij normaal gebruik voldoende warm water voorradig is. De badkamer kan bijverwarmd worden door een elektrische radiator.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken moeten de hieronder genoemde temperaturen bereikt kunnen worden.

▪ woonkamer	20°C
▪ keuken	20°C
▪ bergruimte /bergkast	onverwarmd
▪ toiletruimte	onverwarmd
▪ slaapkamer	20°C
▪ badkamer	22°C
▪ interne verkeersruimte	15°C
▪ berging buiten de woning	onverwarmd

## Elektra

Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd als inbouw en zijn van wit kunststof. In de berging buiten de woning wordt de installatie als opbouwinstallatie uitgevoerd.

In de woning bevinden zich daar waar noodzakelijk rookmelders, die op het lichtnet zijn aangesloten.

## LEGENDA

### Telefoon- en centrale antenne inrichting

Het nutsbedrijf voor telefoon en de centrale antenne inrichting brengt de kabelaanleiding tot in de meterkast. In de woning zijn de leidingen voor telefoon en de centrale antenne inrichting in de woonkamer en de hoofslaapkamer loos. Ook is er in de woning een intercom aanwezig.

### Waterinstallatie

De kranen van douche, wastafel en fonteintje zijn verchromde (meng)kranen.

### Sanitair

De sanitaire ruimte van de woning wordt standaard opgeleverd met wit keramisch sanitair (closetcombinatie, wastafel).

### Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een centraal mechanisch afzuigstelsel. Dit houdt in dat de lucht uit de keuken, de badkamer, het toilet en de berging / wasmachineruimte mechanisch wordt afgezogen. De aanvoer van ventilatielucht geschiedt op natuurlijke wijze via ventilatieroosters.

### Aansluit- en gebruikskosten

De aansluitkosten met betrekking tot energie, water en riolering en de kosten van gebruik van energie en water zijn tot op de dag van oplevering aan de huurder voor rekening van De Goede Woning.

De kosten voor telefoon en C.A.I. zijn voor rekening van de huurder.

### Opruimen en schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Cement- en verfresten, stickers en dergelijke worden verwijderd. Sanitair, glas en tegelwerk worden stofschoon opgeleverd.

	rookmelder
	loze buisleiding
	loze buisleiding tbv. telefoon
	loze buisleiding tbv. cai
	loze buisleiding tbv. boiler
	loze buisleiding tbv. vaatwasser
	buisleiding bedraad
	centrale antenne aansluitmogelijkheid
	telefoon aansluitmogelijkheid
	thermostaat
	nachtverlaging
	druknop deurbel
	zoemer deurbel
	plafondlichtpunt
	wandlichtpunt
	wandlichtpunt met armatuur
	schakelaar
	serieschakelaar
	wisselschakelaar
	hoofdbediening mechanische ventilatie
	keuken-/badkamerbediening mech. ventilatie
	wandcontactdoos enkel geaard
	wandcontactdoos dubbel geaard
	wandcontactdoos elektrisch koken
	wandcontactdoos afzuigkap (hoog geplaatst)
	wandcontactdoos mechanische ventilatie
	meterkast
	mechanische ventilatie afzuigpunt
	douche
	schuifdeur
	MV box
	warmtepomp
	plaatsingsmogelijkheid koelkast
	plaatsingsmogelijkheid kooktoestel
	plaatsingsmogelijkheid wasmachine
	plaatsingsmogelijkheid wasdroger

## CONTACT

### De Goede Woning

Bezoekadres: Storkstraat 6, 2722 NN Zoetermeer

Postadres: Postbus 11, 2700 AA Zoetermeer

**T** (079) 343 80 00

**E** woonservice@dgw.nl

**I** www.dgw.nl

### Informatiecentrum Oosterheem

Stephensonstraat 52, 2723 RN Zoetermeer.

Openingstijden: donderdag en vrijdag 09.00 tot 14.00 uur  
en zaterdag 12.00 - 16.00 uur

**T** (079) 346 80 30

**E** info.oosterheem@zoetermeer.nl

**I** www.oosterheem.nl

Het informatiecentrum Oosterheem is je vraagbaak voor alles wat met de bouw van de jonge woonbuurt Oosterheem te maken heeft. Je vindt er brochures en foldermateriaal over allerlei onderwerpen. Ook zijn hier flyers over alle voorzieningen in de buurt beschikbaar. Verder is er een maquette die je een goed overzicht geeft over de laatste stand van zaken in de buurt. Natuurlijk geven de medewerkers van het informatiecentrum je graag antwoord op specifieke vragen.

Buiten de officiële openingstijden kunt je het informatiecentrum bezoeken op afspraak.

Wil je op de hoogte blijven van ontwikkelingen in Oosterheem? Abonneer je dan op de digitale nieuwsbrief via [www.oosterheem.nl/contact](http://www.oosterheem.nl/contact)

### Colofon

Opdrachtgever: De Goede Woning  
Ontwikkeling: De Goede Woning  
Realisatie: BAM Woningbouw B.V. - Den Haag BAM W&R Amsterdam  
Architectuur: NEXT Architects, Amsterdam

### De brochure

Deze brochure is een uitgave van De Goede Woning  
Drukwerk: Bestezet Zoetermeer  
Vormgeving: helderwerkt.nl  
Met tekstbijdrage van: Eva Moerman  
Tekst en productie: Rusken PR & Communicatieadvies

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Goede Woning is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.  
© De Goede Woning 2011

