

KROONENBURG ZAANDAM

Bouwdeel C en D



15 senioren serviceappartementen

Geachte lezer,

Dicht tegen het centrum van Zaandam aan de Twiskeweg bevindt zich het nieuwbouwproject Kroonenburg. Kroonenburg wordt gerealiseerd door Zaan Kristal bv, een samenwerkingsverband van woningcorporatie ZVH en projectontwikkelaar Kristal.

In deze brochure leest u meer over dit nieuwbouwproject, met specifieke aandacht voor de opgeleverde gebouwen C en D, twee kleinschalige wooncomplexen met ieder 9 ruime driekamer serviceappartementen.

Heeft u vragen na het lezen van deze brochure, neemt u dan gerust contact op met onze medewerkers van de afdeling Verhuur/Verkoop. Zij zijn bereikbaar op telefoonnummer (075) 68 11 711 of via info@zvh.nl

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH

Inhoudsopgave

1. Projectbeschrijving	4
1.1 Het project Kroonenburg.....	4
1.2 Ligging van Kroonenburg.....	4
2. Omschrijving woningtypes, huurprijzen en servicekosten	5
2.1 Appartementen gebouwen C en D.....	5
2.2 Huurprijzen.....	5
2.3 Servicekosten.....	5
2.4 Parkeerplek.....	6
2.5 Toewijzingscriteria.....	6
2.6 Huurtoeslag.....	6
3. Beheer van het complex	7
3.1 Totaalcomfort installatie.....	7
3.2 Eisen serviceappartementen.....	7
3.3 Beheer.....	7
4. Contact met ZVH	8
5. Bijlagen	9
a. Project Kroonenburg in vogelvlucht.....	10
b. Plattegronden met verhuurtype en adressen.....	11

1. Projectbeschrijving

1.1 Het project Kroonenburg

In het zuidoosten van Zaandam is het nieuwe project Kroonenburg gerealiseerd. Kroonenburg ligt in de vierhoek M.L. Kingweg, Twiskeweg, De Weer en Noorderven. Kroonenburg is genoemd naar de molen die hier ooit heeft gestaan.

Het project Kroonenburg bestaat uit een aantrekkelijke mix van 28 royale eengezinswoningen, 52 3- en 4- kamerappartementen, een verzorgingshuis, huurwoningen, commerciële ruimtes en een prachtige binnentuin. Onder de tuin bevindt zich een parkeergarage. Hiermee worden twee vliegen in één klap geslagen: de auto's zijn aan het zicht onttrokken en er wordt tegelijkertijd een binnentuin gecreëerd die voor een prettig uitzicht zorgen.

Met het gedifferentieerde woningaanbod richt Kroonenburg zich op een gevarieerde doelgroep in verschillende leeftijdscategorieën en uiteenlopende gezinssituaties; starters, tweeverdieners, alleenstaanden, gezinnen met/zonder kinderen, senioren etc. De visie achter Kroonenburg is dan ook het creëren van een dorps situatie in een stedelijke omgeving. Een fijne, aantrekkelijke woonomgeving waarin veiligheid en onderlinge betrokkenheid een belangrijke rol spelen. De stijlvolle, onderscheidende architectuur, waarin de nadruk ligt op kleinschaligheid en de individuele woonplek maakt dat Kroonenburg een woonlocatie is waar je je thuis voelt.

In bijlage a is een vogelvlucht artist impression opgenomen waarin de verschillende bouwblokken in zijn aangegeven.

1.2 Ligging van Kroonenburg

Kroonenburg ligt in de ruim opgezette en groene wijk Vennenbuurt in het zuidoostelijk deel van Zaandam, in de vierhoek Twiskeweg, De Weer, Noorderven en de M.L. Kingweg.

Het project grenst aan het langgerekte recent gerenoveerde Darwinpark en de Gouw waar zich onder meer diverse thematuinen, de grootste kinderboerderij van Nederland en een natuurmuseum bevinden. Op loopafstand van Kroonenburg vind je onder meer winkels, de bibliotheek, scholen, kinderopvangmogelijkheden, zwembad De Slag en sporthal De Vang. Het stadshart van Zaandam ligt slechts 1,5 kilometer verderop, ongeveer 15 minuten lopen, en biedt een scala aan voorzieningen. De buurt is goed bereikbaar via doorgaande verkeersroutes. Met de bus, trein en auto zit je bovendien zo in Amsterdam.

2. Omschrijving woningtypes, huurprijzen en servicekosten

2.1 Appartementen gebouwen C en D

Van de 18 appartementen worden nu nog 15 ruime en lichte driekamer senioren serviceappartementen te huur aangeboden. Deze appartementen zijn verdeeld over twee torens en vijf woonlagen met een woonoppervlak van 59 m² tot 90 m² respectievelijk een totaal oppervlak van 99 m² tot 108 m². Alle appartementen beschikken over een balkon. De twee appartementen hebben daarnaast zelfs een dakterras van 16 m². De appartementen worden afgebouwd opgeleverd en zijn voorzien van een (zuster)alarmoproepsysteem en videofoon. Plattegronden van de diverse aangeboden huurappartementen vindt u in bijlage b.

De keuken bestaat uit drie onderkasten en twee bovenkasten met kunststof werkblad. Er is geen gasaansluiting in de woning aanwezig. De badkamer is geschikt voor invaliden en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een apart toilet. De wasmachineaansluiting zit in de binnenbergruimte. Tevens heeft u op de begane grond een berging.

De appartementen voldoen aan de eisen die gesteld worden aan serviceappartementen. Het zijn zelfstandige woningen waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn geschikt voor rolstoelgebruik. Door middel van een zusteroproepinstallatie is er zorg op afroep beschikbaar vanuit het verzorgingshuis dat aan de achterzijde van de complexen is gesitueerd. Bewoners kunnen gebruik maken van de dienstverlening en de faciliteiten van Evean zoals gebruik van de multifunctionele ruimte en restaurant. Deze faciliteiten zijn binnendoor bereikbaar. Wanneer u gebruik wilt maken van deze diensten en andere diensten die aan huis worden geleverd zoals maaltijdvoorziening, alarmopvolging en verpleegzorg, dan kunt u hiervoor met Evean een serviceovereenkomst afsluiten.

De woning wordt in 2010 voorzien van een Totaalcomfort installatie, ook wel de zogeheten Warmte koude opslaginstallatie. Dit is een duurzame vorm van collectieve verwarming waarbij ook (beperkte) koeling mogelijk is. Meer hierover kunt u lezen onder 3.1.

Zoals u mag verwachten van nieuwbouw, zijn de appartementen goed geïsoleerd. De appartementen in gebouw C hebben een energielabel A en de appartementen in gebouw D hebben zelfs een energielabel A+. Dat zult u merken in uw warmteverbruik!

In de parkeergarage zijn individuele parkeerplaatsen voor dit complex gereserveerd, welke bij huishoudelijk reglement via ZVH aan u kunnen worden toegewezen. U dient deze parkeerplek apart te huren van ZVH.

2.2 Huurprijzen

De huurprijzen zijn voor alle appartementen hetzelfde, ongeacht het oppervlakte. De maandelijkse netto huurprijs bedraagt € 647,52. Boven op deze huurprijs zal jaarlijks de huurverhoging worden toegepast met het in dat betreffende tijdperk vastgestelde percentage.

Boven op de netto huurprijs komt maandelijks een bedrag voor de servicekosten. De diensten die u van Evean afneemt, worden door hen in rekening gebracht en vallen dus niet onder de huurprijs of de servicekosten.

2.3 Servicekosten

De servicekosten bedragen maandelijks € 137,79. In de servicekosten zijn opgenomen een bedrag voor schoonmaak algemene ruimten, glasbewassing, elektra algemene ruimten, water algemene ruimten, huismeester, glasverzekering en administratiekosten.

Naast deze kostenposten is er in de servicekosten ook een tijdelijk voorschotbedrag opgenomen voor de tijdelijke installatie die warmte en tapwater levert. Dit bedrag zal medio 2010 uit de servicekosten worden verwijderd. Vanaf dit moment zal de huurder met de leverancier een contract afsluiten voor levering zonder tussenkomst van ZVH.

Wanneer de binnentuin volledig is ingericht wordt er nog een bedrag toegevoegd aan de servicekosten voor het onderhoud van de tuin. Verwacht wordt dat dit vanaf 2011 zal plaatsvinden. De afrekening van de servicekosten vindt jaarlijks rond mei/juni plaats.

2.4 Parkeerplek

Onder de gemeenschappelijke daktuin bevindt zich een afgesloten parkeergarage die door de vereniging van eigenaren wordt beheerd. Via ZVH kunt u een parkeerplaats in deze garage huren voor € 40,00 per maand. Bovenop dit bedrag wordt jaarlijks de huurverhoging toegepast met het in dat betreffende tijdperk vastgestelde percentage.

2.5 Toewijzingscriteria

De senioren serviceappartementen worden aangeboden via het woning verdeelsysteem WoningNet. Doormiddel van uw registratienummer kunt u reageren op de appartementen.

De minimale leeftijd om te kunnen reageren is 55 jaar. De woningzoekende met een GEB-indicatie (geringe ergonomische beperking) hebben voorrang op de overige woningzoekenden.

Uw inschrijving bij WoningNet komt te vervallen wanneer u wordt bemiddeld voor een woning.

2.6 Huurtoeslag

U komt met deze appartementen niet in aanmerking voor huurtoeslag. De rekenhuur bedraagt € 683,52. Dit bedrag is hoger dan de maximale subsidiabele huur en daardoor is het dus niet mogelijk huurtoeslag te krijgen. Meer informatie over huurtoeslag en de berekening daarvan vindt u op de website van de belastingdienst, www.toeslagen.nl.

3. Beheer van het Complex

3.1 Totaalcomfort installatie

Het complex Kroonenburg wordt in 2010 aangesloten op een Totaalcomfortinstallatie zogenaamde warmte-koude opslaginstallatie. Dit is een speciale duurzame vorm van stadsverwarming waarbij:

1. uw woning wordt verwarmd d.m.v. vloerverwarming welke gevoed wordt door met aardwarmte voorverwarmd water. Door middel van warmtepompen en een centrale verwarmingsinstallatie wordt het water tot de gewenste temperatuur verhit.
2. doormiddel van een kamerthermostaat kan de gewenste warmte en comfortkoeling worden ingeregeld.
3. in de zomer is comfortkoeling mogelijk door het water in de installatie te koelen met aardwarmte. (geen volledige koeling)
4. dit systeem heeft als voordelen de mogelijkheid tot koeling, een laag energie verbruik en een lage CO2 uitstoot. Bovendien worden de ruimtes gelijkmatiger verwarmd, waardoor er minder luchtcirculatie is binnen de woning. Dit laatste is vooral prettig voor mensen met een allergie en voor mensen die snel koude voeten hebben.
5. uw woning is voorzien van warm en koud tapwater vanuit deze Totaalcomfortinstallatie. U sluit daarom geen contract af met de PWN voor de levering van drinkwater. Ook sluit u geen contract af met een gasleverancier zoals Eneco. U sluit een overeenkomst met de leverancier van het warm en koud water. Daarnaast sluit u een overeenkomst af met een elektraleverancier voor de levering van elektriciteit.

De leverancier van de warmte en koude is Zaan Kristal bv. In 2010 vind er mogelijk nog een naamswijziging plaats, waarover u in dat geval geïnformeerd zal worden. Op dit moment levert de Totaalcomfortinstallatie alleen warmte en warm- en koud drinkwater. Naar verwachting zal de comfortkoeling in de loop van 2010 worden opgeleverd.

Daarnaast heeft de leverancier zowel de kopers als de huurders van het complex Kroonenburg nog geen leveringsovereenkomst aangeboden. Daarom heeft ZVH tijdelijk een voorschot op de leveringskosten in de servicekosten opgenomen. Deze zullen worden verrekend met de werkelijke kosten zodra u als huurder een leveringsovereenkomst met een eerste afrekening hebt ontvangen. Vanaf dat moment zult u rechtstreeks met de leverancier een overeenkomst sluiten en vervalt deze post uit de servicekosten.

3.2 Eisen serviceappartement

Uw woning wordt verhuurd als serviceappartement. Inpandig voldoet uw woning hier volledig aan. Omdat het verzorgingshuis nog niet gereed is, kunt u echter nog niet gebruik maken van de dienstverlening en de faciliteiten van Evean. De verwachting is dat in de tweede helft van 2010 het gebouw, de voorzieningen en de dienstverlening van Evean volledig beschikbaar zijn voor u.

3.3 Beheer

U huurt uw woning van Woningcorporatie ZVH. Het beheer van de algemene ruimten en de buitenkant van de complexen vallen onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van eigenaren van Kroonenburg, waar ZVH lid van is. Het administratief en technisch beheer hiervan is ondergebracht bij Noord-Hollands Vastgoedbeheer. De vereniging van eigenaren heeft een medewerker complexbeheer (huismeester) aangesteld die de bewoners ondersteunt bij het beheer van hun leefomgeving. Afspraken over zijn takenpakket worden gemaakt binnen de Vereniging van eigenaren. U kunt bij de complexbeheerder terecht wanneer u vragen heeft over het beheer van het complex.

4. Contact met ZVH

Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met een van onze medewerkers klantcontact van de afdeling Verhuur. Wij helpen u graag verder. Wij zijn telefonisch bereikbaar op (075) 68 11 711 optie 2. Of kom langs op de Peperstraat 86 te Zaandam,. Onze openingstijden zijn va_maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur. Meer informatie kunt u ook vinden op onze website, www.zvh.nl.

Woningcorporatie ZVH
Peperstraat 86
1502 AK Zaandam
Tel : (075) 68 11 711
(bereikbaar van 8:30 uur tot 17:00 uur)
Fax : (075) 68 11 710
E-mail: info@zvh.nl
Internet: www.zvh.nl

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

5. Bijlagen

Bijlage a: Project Kroonenburg in vogelvlucht

A = 15 appartementen (koop)

B = 11 eengezinswoningen (koop)

C = 9 *sociale huur serviceappartementen (55+ huur)*

D = 9 *sociale huur serviceappartementen (55+ huur)*

G = 11 eengezinswoningen (koop)

H = Verzorgingshuis en bedrijfsruimte +

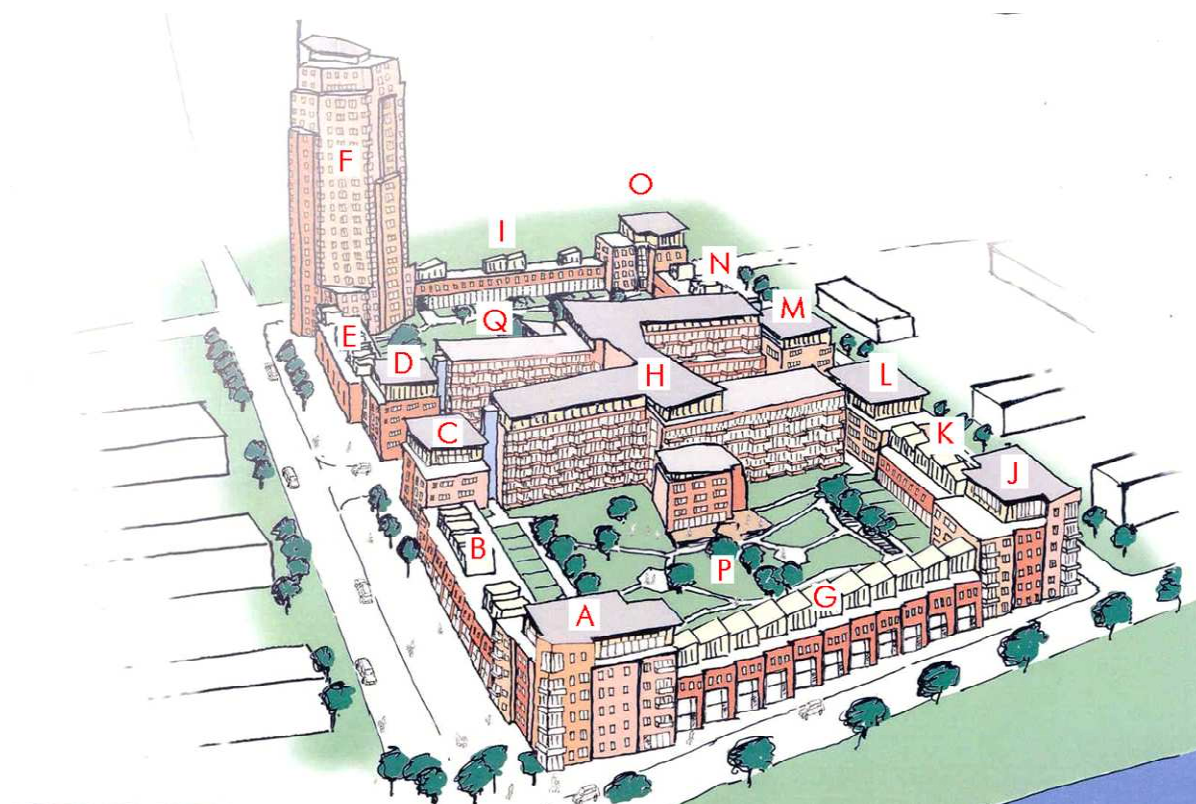
69 sociale huur serviceappartementen (Rioindicatie zorg of aanleun huur)
prognose: start verhuur 2/3^{de} kwartaal 2010

J = 15 appartementen (koop)

K = 6 eengezinswoningen (koop)

P = Gemeenschappelijke afsluitbare parkeergarage met daktuin

E, F, I, O, N, Q = Fase 3 en 4 van nieuwbouwproject Kroonenburg, allen koopwoningen.
prognose: Vanwege de recessie voorlopig uitgesteld.



Bijlage b: Tekeningen met verhuurtypen met adressen

Appartementengebouw C

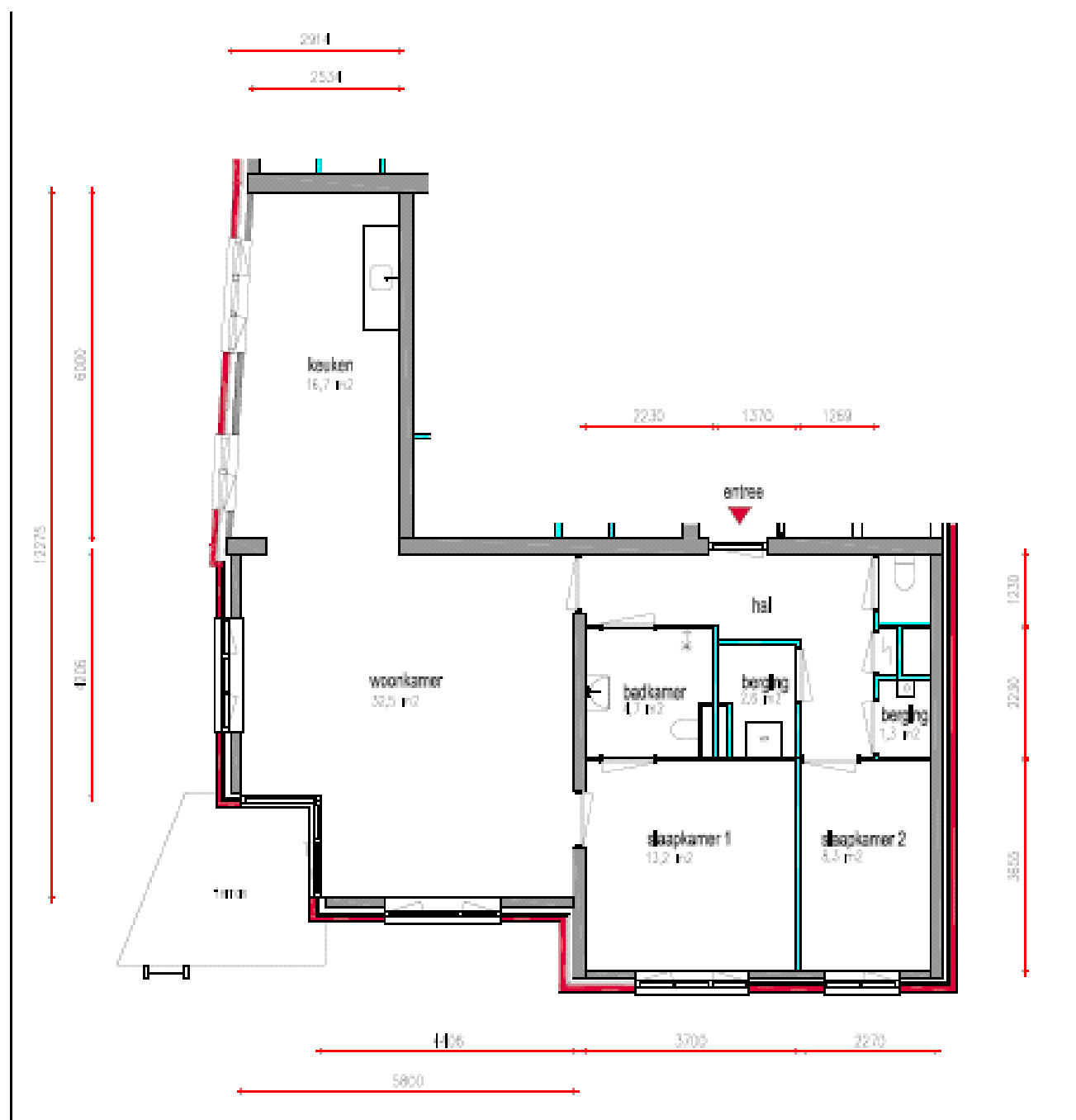
<i>VHE Adres:</i>	<i>Huisnr:</i>		<i>Verhuur- plattegrond</i>	<i>opmerkingen</i>
Twiskeweg	24	begane grond, 3 kamers	1	gespiegeld
Twiskeweg	26	1ste verdieping, 3 kamers	5	gespiegeld
Twiskeweg	28	1ste verdieping, 3 kamers	2	gespiegeld
Twiskeweg	30	2de verdieping, 3 kamers	4	gespiegeld
Twiskeweg	32	2de verdieping, 3 kamers	2	gespiegeld
Twiskeweg	34	3de verdieping, 3 kamers	3	gespiegeld verhuurd
Twiskeweg	36	3de verdieping, 3 kamers	2	gespiegeld
Twiskeweg	38	4de verdieping, 3 kamers	3	gespiegeld
Twiskeweg	40	4de verdieping, 3 kamers	2	gespiegeld

Appartementengebouw D

<i>VHE Adres:</i>	<i>Huisnr:</i>		<i>Verhuur- plattegrond</i>	<i>opmerkingen</i>
Twiskeweg	42	begane grond, 3 kamers	1	
Twiskeweg	44	1ste verdieping, 3 kamers	2	verhuurd
Twiskeweg	46	1ste verdieping, 3 kamers	5	
Twiskeweg	48	2de verdieping, 3 kamers	2	verhuurd
Twiskeweg	50	2de verdieping, 3 kamers	4	
Twiskeweg	52	3de verdieping, 3 kamers	2	
Twiskeweg	54	3de verdieping, 3 kamers	3	
Twiskeweg	56	4de verdieping, 3 kamers	2	
Twiskeweg	58	4de verdieping, 3 kamers	3	

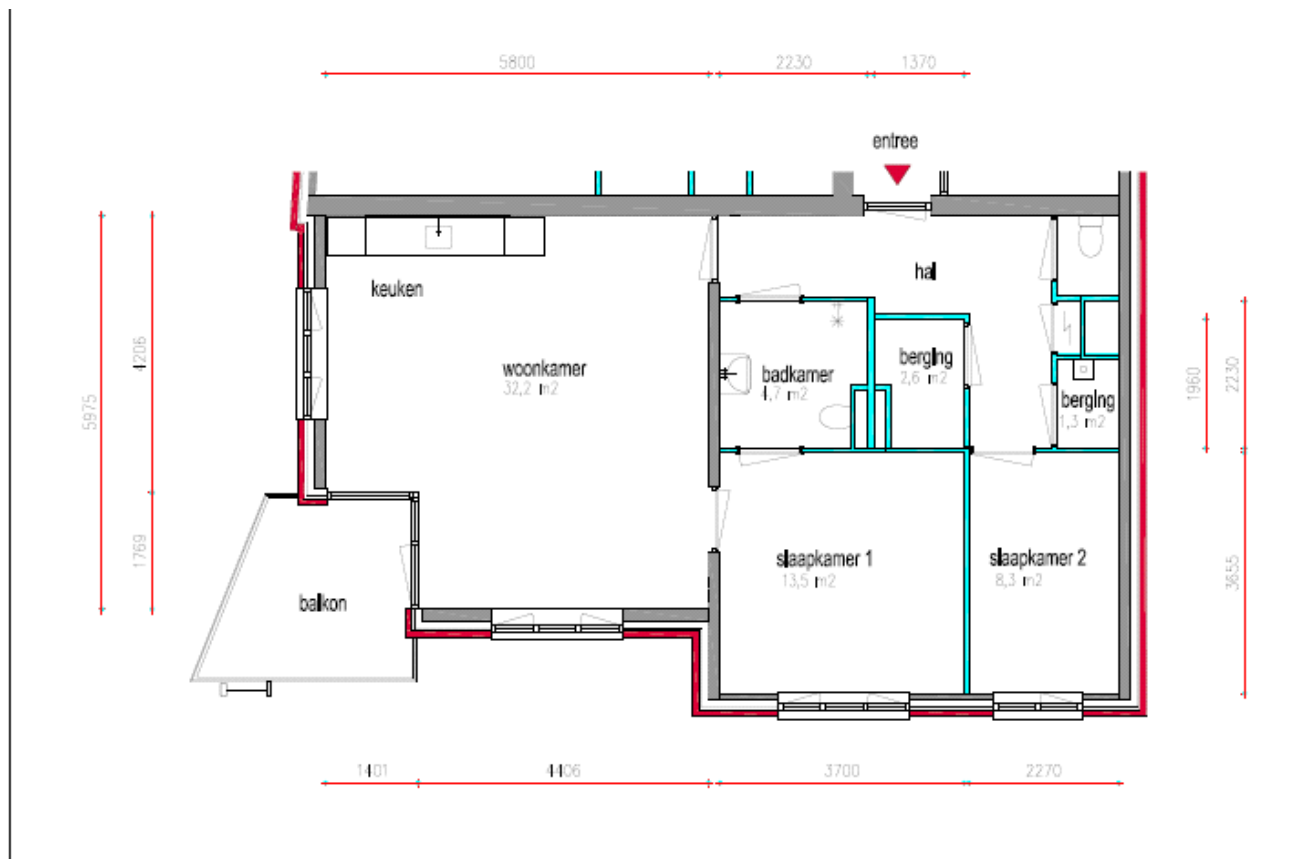
Woningtype 1

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



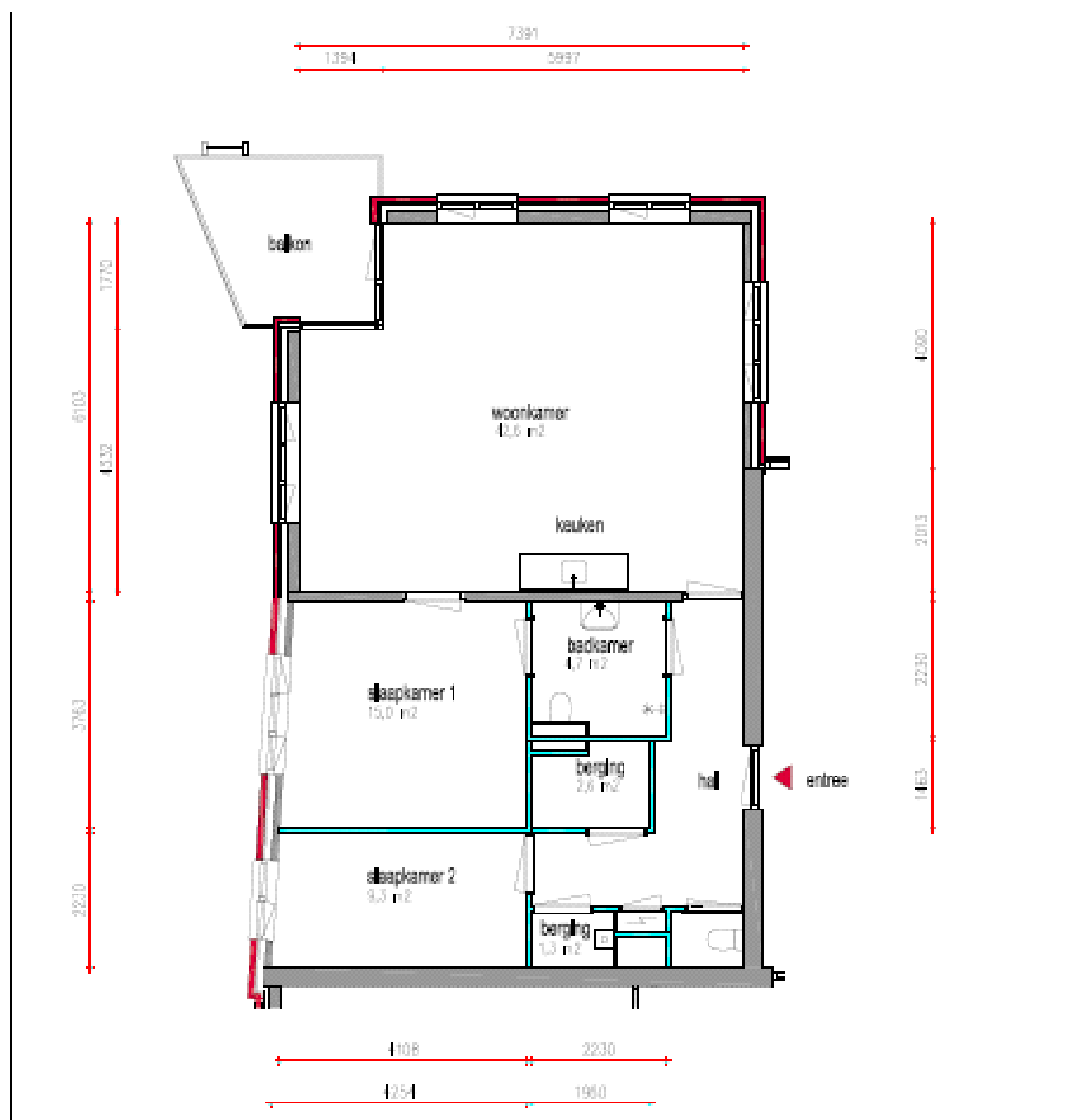
Woningtype 2

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



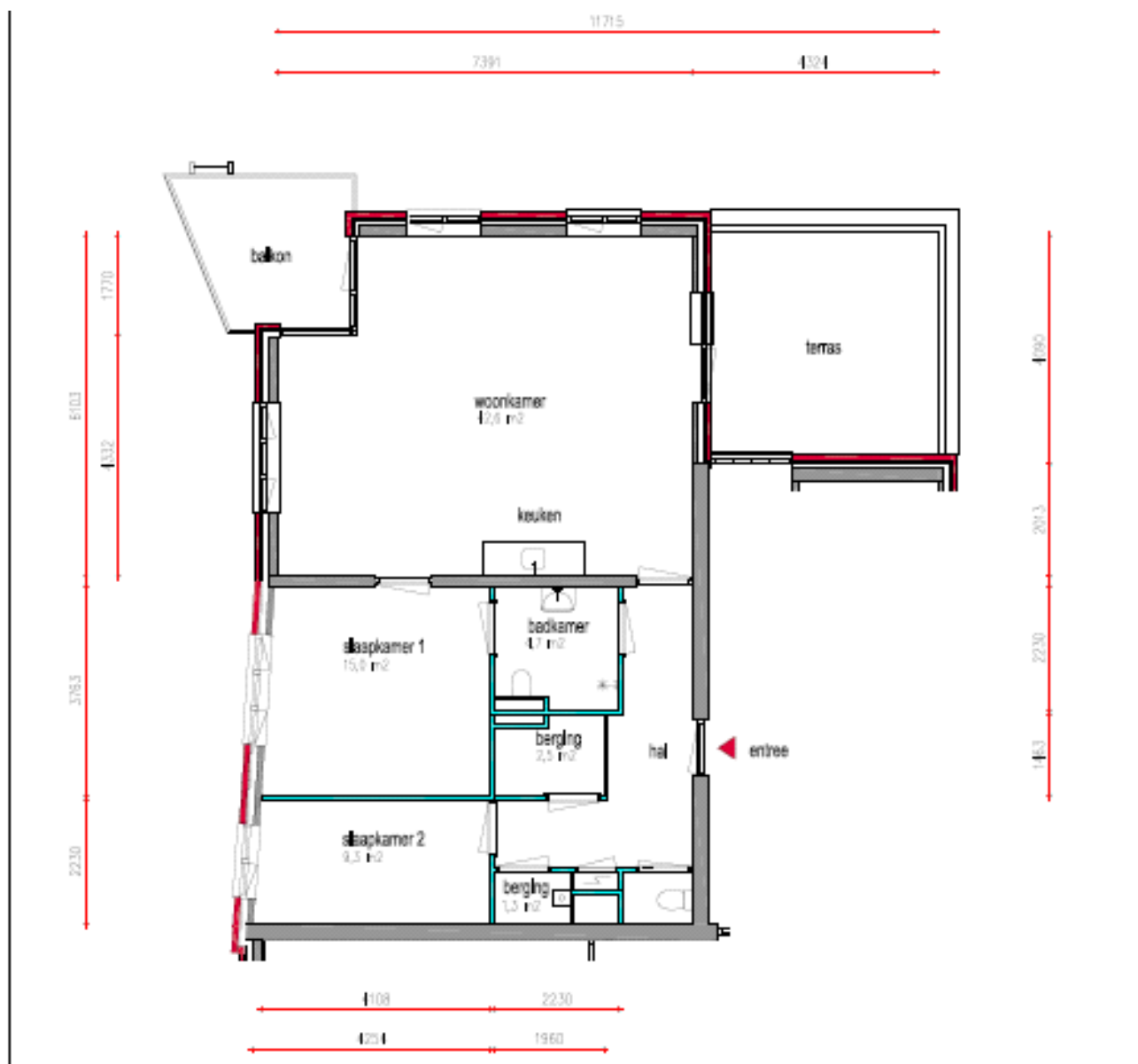
Woningtype 3

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Woningtype 4

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Woningtype 5

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

