

Huurwoningen Kooistraat, Gameren



*Huurprijs van 950,00 t/m
1050,00 euro per maand*



INHOUD

- 03** Wonen in Gameren
- 04** Woningtoewijzing
- 06** Huurprijzen & indeling
- 07** Plattegronden & tekeningen
- 16** Algemene informatie
- 18** Technische informatie
- 21** Onder voorbehoud
- 22** Contact



WONEN IN GAMEREN

Gameren is een gezellig dorp in de gemeente Zaltbommel. Er wonen ongeveer 2.285 mensen. Het dorp ligt vlak bij de Waal, in een groene en rustige omgeving. U woont hier landelijk, met veel ruimte om u heen.

In Gameren vindt u een basisschool, een supermarkt en sportverenigingen. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd, waar u andere bewoners kunt ontmoeten. Voor meer winkels en voorzieningen kunt u naar Zaltbommel of Kerkdriel. Deze plaatsen liggen vlakbij.

De A2 en het station van Zaltbommel zijn goed bereikbaar. Zo bent u snel in Den Bosch, Utrecht of Geldermalsen.



Welke nieuwe woningen komen er?

Er komen 20 nieuwe woningen:

- Blok A: 6 woningen.
- Blok B: 6 woningen
- Blok C: 8 woningen.

In deze brochure leest u alles over de nieuwe woningen van **Blok A**.

Reageren

De woningen staan geadverteerd op www.woongaard.com. Het is noodzakelijk dat u ingeschreven bent bij Woongaard om te kunnen reageren op een woning.

Passend toewijzen

Voor alle toekomstige huurders geldt dat wij verplicht zijn om de landelijke regels van woningtoewijzing te hanteren. Dit betekent dat uw **inkomen** passend moet zijn bij de

huurprijs. De toewijzing van de woningen gebeurt op basis van uw inschrijftijd en passend inkomen. Nadat de reactietermijn is verlopen, kunt u zien welk kandidaatnummer u heeft.

Tevreden klant

Woonstichting De Kernen zet de klant centraal in alles wat ze doet. Wij vinden het belangrijk om goed en duurzaam wonen mogelijk te maken voor mensen met een bescheiden inkomen. Het hele jaar door meet De Kernen de klanttevredenheid. Op deze manier is het mogelijk de dienstverlening te verbeteren. Ook hebben we veel aandacht voor leefbare buurten en duurzaamheid.



WONINGTOEWIJZING

We kunnen woningen pas definitief toewijzen, als we uw gegevens hebben ontvangen. Leg deze alvast voor u en uw eventuele partner klaar, voordat u een voorlopige toewijzingsbrief van ons ontvangt.

Dit is wat we nodig hebben van u:

- Een Verklaring geregistreerd inkomen 2024. Dit document van de Belastingdienst is verplicht. U kunt dit document downloaden via de website van de Belastingdienst, log in met uw DigiD. Kunt u geen Verklaring geregistreerd inkomen downloaden? Deze kunt u gratis opvragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543;
- BRP-uitreksel gemeente;
- Heeft u geen inkomen? Ook dan is een Verklaring geregistreerd inkomen nodig;
- Een kopie van uw laatste jaaropgaaf;
- Een kopie van uw laatste drie salarisstroken/uitkeringsstroken;
- Bent u zelfstandige? Dan hebben we ook een ondertekende accountantsverklaring nodig met een prognose ondernemersinkomen;
- Een verhuurders- of hypotheekhoudersverklaring.

Uitnodiging kijk- en meetuurtje

Tijdens de bouw nodigen wij u één keer uit om de woning te bekijken en eventueel de maten op te nemen.

Zodra de aannemer de woningen aan De Kernen heeft opgeleverd, ontvangt u van ons een bericht voor het tekenen van de huurovereenkomst en voor het ontvangen van de sleutel(s).



Welke woning kun je met jouw inkomen huren? 2026

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

Dit is de huur voor de woning zelf, zonder extra kosten zoals servicekosten, kosten voor wijkbeheer, schoonmaak of energie.

		t/m € 713,02	van € 713,03 t/m € 764,14	van € 764,15 t/m € 932,93	vanaf € 932,94
		sociale huur	sociale huur	sociale huur	middenhuur en vrije sector
1 persoon	Tot en met € 29.400	✓	✗	✗	✗
	AOW t/m € 28.775*	✓	✓	✓	✗
	Van € 29.401 t/m € 51.537	✗	✗	✗	✓
2 personen of	Vanaf € 51.538	✗	✗	✗	✓
	Tot en met € 39.925	✓	✗	✗	✗
	AOW t/m € 38.650*	✓	✓	✓	✗
3 of meer	Van € 39.926 t/m € 56.910	✗	✗	✗	✓
	Vanaf € 56.911	✗	✗	✗	✓
	Tot en met € 39.925	✓	✓	✗	✗
3 of meer	AOW t/m € 38.650*	✓	✓	✓	✗
	Van € 39.926 t/m € 56.910	✗	✗	✗	✓
	Vanaf € 56.911	✗	✗	✗	✓

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 aangeven met een wit vinkje. Bij de laagste categorie (huurprijs en inkomen) mogen soms ook woning-zoekenden 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

HUURPRIJZEN & INDELING

De woningen zijn gezinswoningen en hebben drie lagen.

Op de begane grond vindt u de entree/hal, meterkast, toilet, trapopgang, trapkast waar een gedeelte van de installaties instaan en een woonkamer met open keuken.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer met douche en tweede toilet.

Verder heeft de woning een bergzolder met technische ruimte. In deze ruimte kunt u de wasmachine en droger plaatsen.

De zolder is bereikbaar met een vaste trap.

Adres	Woningtype	Huurprijs in euro's
Kooistraat 1	Hoekwoning	€ 1050,00
Kooistraat 3	Tussenwoning	€ 950,00
Kooistraat 5	Tussenwoning	€ 950,00
Kooistraat 7	Tussenwoning	€ 950,00
Kooistraat 9	Tussenwoning	€ 950,00
Kooistraat 11	Hoekwoning	€ 1050,00



PLATTEGRONDEN EN TEKENINGEN

Op de volgende pagina's vindt u de plattegronden van de woningen. Deze tekeningen geven u een beeld van de woningen van Blok A.

Hiernaast ziet u een bovenaanzicht van de woningen in de omgeving.



Blok A



Voorgevel



Achtergevel



Linker- en rechterzijgevel

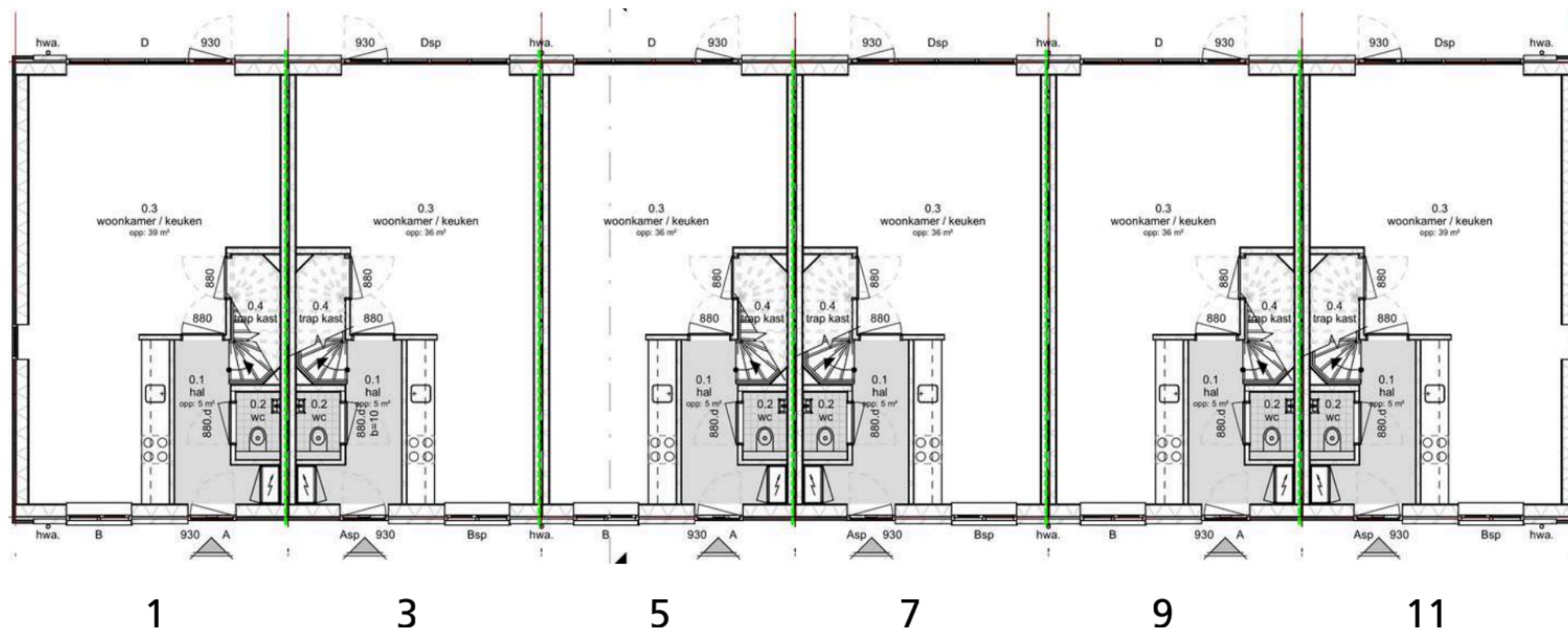


Links - 1

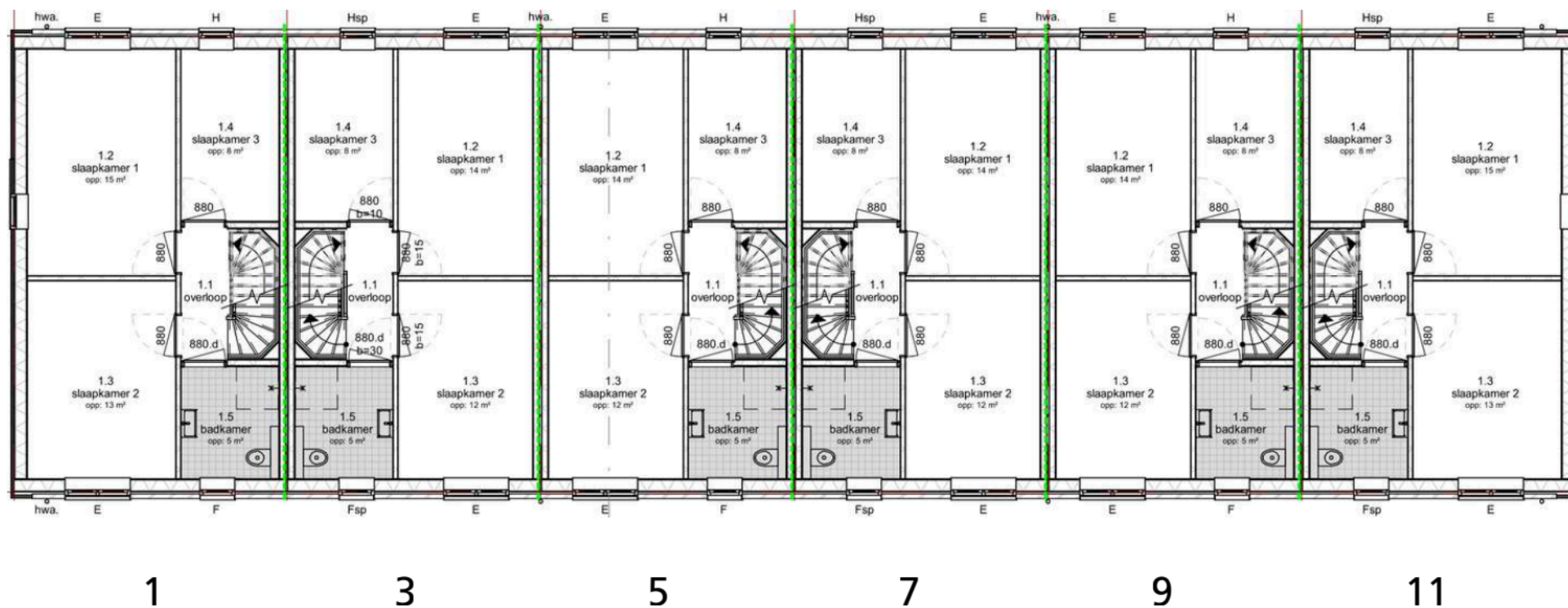


Rechts - 11

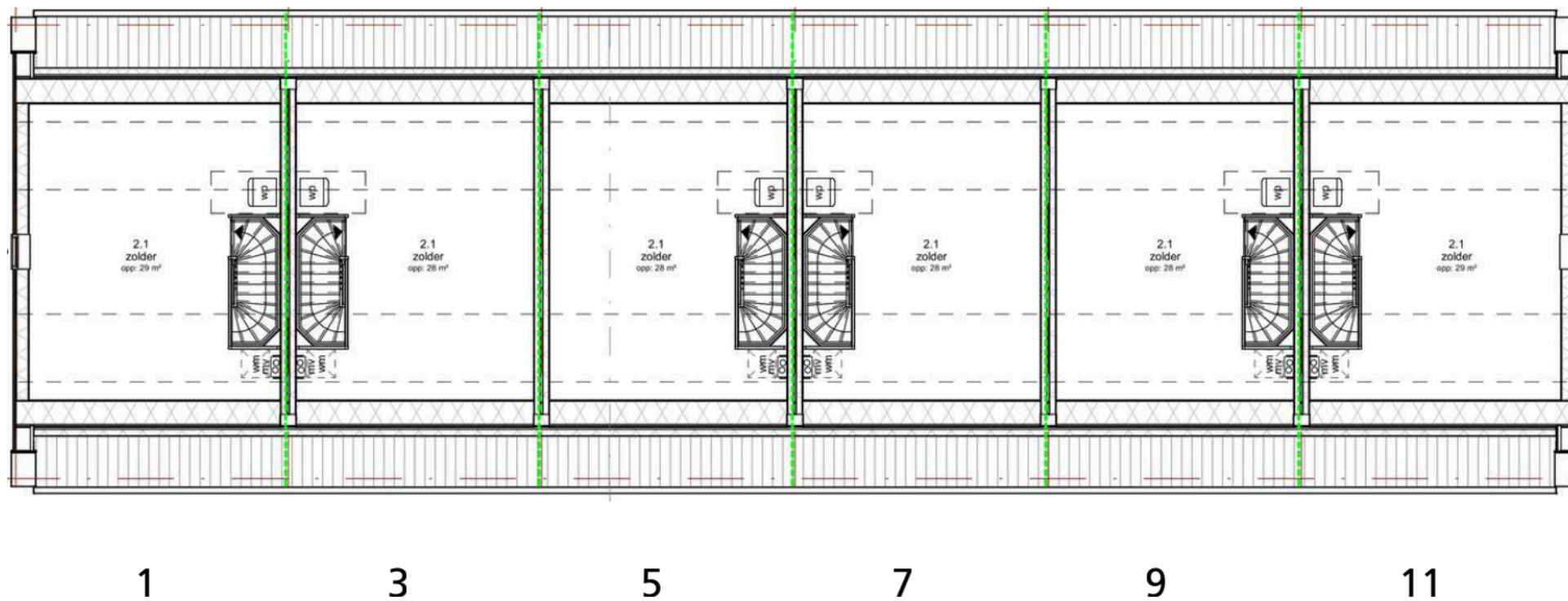
Begane grond



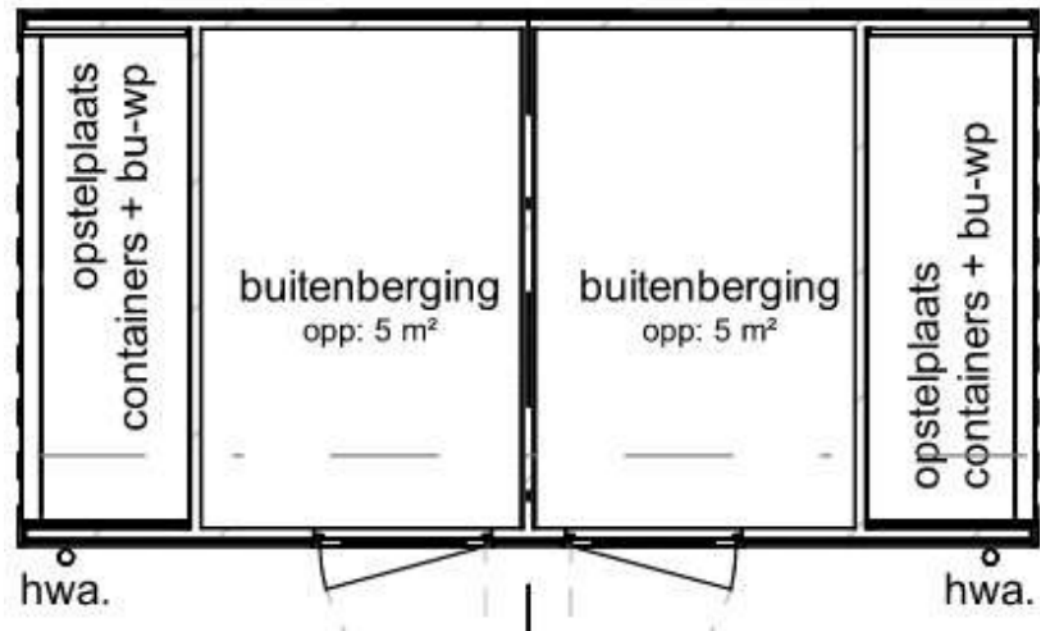
Eerste verdieping



Zolder



Bergring



ALGEMENE INFORMATIE

Tekeningen

Alle tekeningen zijn sfeerbeelden. U kunt geen rechten ontleen aan de indeling of de inrichting.

Maatvoering

Alle maten zijn in millimeters, tenzij anders staat aangegeven. Gaat het om een maat tussen twee wanden? Dan is de wandafwerking niet meegerekend.

De maten op de tekeningen zijn geschat. Er kunnen kleine verschillen zijn.

Situatieschets en huisnummers

De nummers bij de woningen zijn de officiële huisnummers. Deze gebruiken we in brieven en andere officiële documenten.

Alles wat buiten de erfgrens ligt, hoort niet bij de woning. Denk aan openbaar groen, straten, bomen en andere gebouwen. Tenzij in deze brochure anders staat, huurt u dit dus niet.



Woonwensen

U mag zelf een aantal dingen kiezen:

- de wand- en vloertegels in de douche en het toilet
- de kleur van de keuken
- de wandtegels in de keuken
- het keukenblad
- het model van de handgreep

Later in het bouwproces krijgt u hierover meer informatie.

Overige wensen / Zelf klussen

Wilt u iets anders in uw woning? Dat kan soms. U kunt een digitaal verzoek doen via onze website. Zoek op 'Zelf klussen'.

We bekijken dan of uw wens technisch mogelijk is en aan de regels voldoet. Is dat zo? Dan krijgt u van ons een brief met uitleg over de volgende stappen.

De Kernen mag uw verzoek ook weigeren.

Alles elektrisch

De woning heeft alleen een elektrische installatie. U kookt dus elektrisch. Bij de oplevering van de woning is er geen kookplaat, deze moet u zelf aanschaffen



Verzekeringen

Tot aan de oplevering is de woning verzekerd tegen brand en storm. Vanaf de sleuteloverdracht moet u zelf een inboedelverzekering afsluiten.

De woning zelf (de opstal) is verzekerd via Woonstichting De Kernen.

Schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

Noodzakelijke wijzigingen tijdens de bouw

We hebben deze brochure met zorg gemaakt. Toch kan het zijn dat er tijdens de bouw iets moet veranderen.

De Kernen mag het bouwplan aanpassen als dat nodig is. De woning moet daarbij wel goed bruikbaar blijven.

U kunt geen vergoeding vragen voor zulke wijzigingen. Ook niet als iets meer of minder kost.

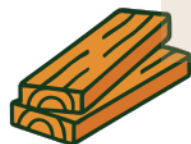
Sleuteloverdracht

U krijgt uiterlijk twee weken van tevoren bericht van De Kernen. Daarin staat wanneer u de sleutel krijgt en wanneer u het huurcontract tekent



TECHNISCHE INFORMATIE

Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de tekeningen is de technische omschrijving van toepassing.



Houtbouw

Deze woningen zijn gemaakt van hout. Dat betekent dat sommige dingen net anders zijn dan bij traditionele bouw met stenen.

Bij De Kernen kiezen we voor houtbouw omdat het beter is voor het milieu. Houten huizen hebben ook veel voordelen. Ze ademen en ventileren goed, wat zorgt voor een aangenaam en constant binnenklimaat.

Klussen gaat in een houten huis ook net anders dan bij een stenen huis.

Dit heeft invloed op het schilderen, behangen, kiezen van een vloer of iets ophangen. We zullen u hier later in het proces meer over informeren.

Binnenwanden

De binnenwanden zijn behangklaar. Deze mag u ook verven met dampopen verf. Let op: er kan dan oneffenheid in de ondergrond zichtbaar blijven.

Badkamer en toilet

Het toilet is een hangend model. Beneden zit in de toiletruimte ook een kleine wastafel met kraan. De badkamer is op de eerste verdieping. Daar vindt u:

- een douchebak
- een wastafel met kraan
- een planchet
- een spiegel

- een tweede toilet

Tegels in badkamer en toilet

De vloer en wanden krijgen keramische tegels. U kiest zelf de kleur uit het standaardpakket van De Kernen. In de badkamer komen wandtegels tot aan het plafond. In het toilet komen de wandtegels tot ongeveer 1,50 meter hoog. Daarboven komt spuitwerk op de muur.

Keukeninrichting

De woning krijgt een standaardkeuken van De Kernen. U mag zelf kiezen uit het standaardpakket:

- de kleur van de keuken
- de grepen
- het aanrechtblad



In de keuken zit geen gasaansluiting. U kookt elektrisch.

Terrassen en tegelpaden

- Vanaf het openbare gebied tot de voordeur ligt een tegelpad van betontegels.
- Het terras krijgt ook betontegels.
- Van het terras naar de berging en de brandgang ligt weer een tegelpad van betontegels.

Erfafscheiding

De volgende afwerkingen worden gebruikt als erfafscheiding:

- Bij de erfgrenzen tussen de tuinen komt een houten schutting;
- Aan een gedeelte van de brandgang en bij de kopgevels komt een groene erfafscheiding;
- Bij de ingang van de tuin, naast de berging komt een houten hekwerk met een houten poort;

- Huisnummer 11 krijgt een kokowall aan de rechterzijde.

Zorg voor het groen

De groene afscheiding bij uw huis hoort bij het gehuurde en mag niet weggehaald worden. U moet dit groen aan beide kanten onderhouden.

Berging

De woningen hebben een houten berging. In de berging staat ook het buitendeel van de warmtepomp. Het is niet toegestaan om zaken aan te passen of te bevestigen aan de omkasting van de warmtepomp. Informeer voor de mogelijkheden bij De Kernen. Bij de berging is ook een plek voor de kliko's.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, inclusief de bewegende delen, van de woningen

zijn van hout. De bewegende ramen zijn naar binnendraaiende kiepramen.

Verwarmingsinstallatie

De woningen krijgen een lucht-/waterwarmtepomp. De begane grond wordt verwarmd met vloerverwarming. In de badkamer op de eerste verdieping komt een elektrische radiator.

Met de thermostaat in de woonkamer regelt u de temperatuur in de woning.

In verband met vloerverwarming als hoofdverwarming, raden we u aan de temperatuur in de nacht niet lager te zetten dan overdag. De thermostaat in de woonkamer moet dus op de ingestelde temperatuur blijven staan. Hierdoor ontstaat een beter wooncomfort.



De slaapkamers worden verwarmd doormiddel van convectoren. In de badkamer en op zolder komt een elektrische radiator.

Daarnaast is in verband met de vloerverwarming niet elke vloerbedekking geschikt. De warmte moet namelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking. Anders kan de dekvloer te warm worden en kan daardoor schade ontstaan. Laat u goed door uw vloerenleverancier informeren over het aanschaffen van de juiste vloerbedekking.

Mechanische ventilatie

De woning krijgt een ventilatiesysteem waarbij de lucht mechanisch wordt afgevoerd. Hiervoor worden er in de diverse ruimtes afvoerventielen geplaatst.



ONDER VOORBEHOUD

Deze brochure is gemaakt met de gegevens en tekeningen van de architect en andere adviseurs. Er kunnen nog veranderingen komen in het ontwerp en de bouw.

De exacte maten, plaatsen en aantallen worden later vastgesteld. De tekeningen in deze brochure zijn een voorbeeld. We proberen het zo goed mogelijk te laten zien.

De tuin en het openbare groen zijn ingevuld door de tekenaar. De definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt later bepaald.

Veranderingen kunnen geen reden zijn voor een schadevergoeding.

Vragen?

Als u vragen heeft, kunt u deze stellen aan onze woonservice-medewerker(s) van Regio West via telefoonnummer 088 - 582 4000 of via email: verhuur@dekernen.nl.



WILT U MEER WETEN?

CONTACT

Korenstraat 1
5321 GV Hedel

T 088 582 40 00
E verhuur@dekernen.nl
I www.dekernen.nl

