

Vragen & Antwoorden nieuwbouwproject De Wendelhof Infoavond 21 mei 2025

versie: 28-05-2025

V: Hoe wordt geadverteerd en kan ik reageren per woning?

A: We hebben 3 type woningen. We adverteren per woningtype

1. Eindwoning (2 stuks)
2. Tussenwoning (11 stuks);
3. Hoekwoning (1 stuks).

Na de selectie vindt toewijzing plaats per woning.

V: Hoe werkt het passend toewijzen?

A: Het benodigd inkomen (prijspeil 2025) voor de huur van deze woningen is voor een:

- 1 persoonshuishouden : € 28.376,-- t/m € 57.143,--
- 2 persoonshuishouden : € 38.501,-- t/m € 66.126,--
- 3 en meer persoonshuishouden: : € 38.501,-- t/m € 66.126,--

“Let op: op basis van het inkomen op uw inkomensverklaring wordt doorberekend wat uw huidige inkomen is (het inkomen wordt geïndexeerd).”

Zie ook <https://www.woninginzicht.nl/vraag-antwoord/huur-inkomenstabel#/>

V: Hoe zit het met passend toewijzen als ik spaargeld/overwaarde van mijn (te verkopen) woning heb?

A1: Heeft u en/of uw medeaanvrager op 1 januari 2024 de AOW gerechtigde leeftijd bereikt en beschikt u/ beschikken jullie over een vermogen van min. € 141.896,- (1 persoonshuishouden, prijspeil 2024) of min. € 179.426,- (meerpersoons huishouden, prijspeil 2024) dan is het wellicht mogelijk om in een duurdere prijsklasse te reageren.

A2: Heeft u en/of uw medeaanvrager op 1 januari 2024 nog niet de AOW gerechtigde leeftijd bereikt, dan telt uw vermogen niet mee bij de toewijzing en gelden de inkomenseisen zoals vermeld bij de voorgaande vraag over passend toewijzen.

De volgende documenten zijn in geval van antwoord A1 belangrijk:

- Definitieve aanslag inkomstenbelasting van de Belastingdienst
- Meest recente WOZ-verklaring (verstrekkt de gemeente aan iedereen in het 1e kwartaal van ieder jaar)
- Meest recente hypotheekoverzicht (levert hypotheekverstrekker jaarlijks of een aflossingsnota van de bank.
- Bewijs van (aanstaande) verkoop van de woning. Bijvoorbeeld een opdracht tot verkoop van de makelaar.
- Als de woning al is verkocht: afgeronde verkoop een akte van verkoop.
- Eventueel recente bankafschriften (waar het vermogen op vermeld staat of het ontbreken van betalingen rondom hypotheek)

Nacontrole van Leystromen dat u aan de voorwaarden voldoet wordt op uw inschrijving ingesteld dat u mag reageren tot aan de grens van de vrije sector (huurprijs tot en met € 900.07).

Bovenstaande staat ook op Woning in Zicht (<https://www.woninginzicht.nl/vraag-antwoord/huur-inkomenstabel#/>).

V: Welke leeftijd is de doelgroep voor het project?

A: De leeftijd moet bij het aangaan van de huurovereenkomst minimaal 55 jaar zijn. Bij een samenwonend stel/ echtpaar moet één van hen bij het aangaan van de huurovereenkomst (dit zal zijn begin 2026) minimaal 55 jaar zijn. Wij zoeken naar een groep huurders waarbij er een evenwicht is in leeftijden.

V: Wat zit er in de servicekosten?

A: Hierin zitten kosten voor dekking vanuit het glasfonds en ontstoppingsfonds, maar ook voor een complexbeheerder en kosten voor gebruik elektra, water en internet in het gemeenschappelijke paviljoen. De servicekosten worden jaarlijks afgerekend op basis van werkelijke kosten.

V: Welke duurzame/energiezuinige installaties zitten er in de woningen?

A: De woningen zijn erg energiezuinig en voldoen aan de huidige BENG bouwregelgeving. Naast een hoge isolatiewaarde van de schil van de woning wordt de woning voorzien van een warmtepompinstallatie met vloerverwarming- en koeling (dit is geen volwaardige airco) en er komen 5 of 6 (afhankelijk van doorrekening BENG) zonnepanelen op het dak te liggen.

V: Heb ik keuze bij wie ik een energie- of internetcontract afsluit

A: Ja, iedere woning is voorzien van een eigen elektra en internetaansluiting. Elke bewoner kiest zelf zijn leverancier.

V: Als er na verloop van tijd een bewoner verhuist, mag de rest van de bewoners dan meebeslissen wie er dan komen te wonen?

A: Dit zal in samenspraak zijn met verhuurder en bewoners maar de exacte afspraken hierover staan nog niet vast.

V: Mogen bewoners van omliggende woningen ook gebruik maken van het paviljoen?

A: In basis is het gebruik van het paviljoen en de omliggende tuin voor de bewoners van de 14 sociale huurwoningen én de 8 vrije sector patio huurwoningen. In de toekomst kunnen deze bewoners besluiten om het gebruik breder te trekken en/of activiteiten te organiseren voor andere omwonenden en/of de wijk.

V: Heeft een woning een eigen parkeerplaats?

A: Nee, parkeren kan in de openbare ruimte. Er zijn voldoende parkeerplaatsen.

V: Is er bewust voor badkamer met toilet gekozen bij de 13 woningen met één verdieping?

A: Ja, dit is een bewuste keuze. Er is wel een klein wasbakje naast het toilet voor het wassen van de handen.

V: Vanaf moment dat de huurder er woont, hoe gaan jullie mensen begeleiden in het gemeenschappelijk wonen?

A: Zodra bekend is welke groep mensen er gaat wonen, is Leystromen actief betrokken bij het groepsproces en er een groepsproces wat door Leystromen gemonitord wordt.

V: Is dit een nieuwe manier van wonen voor Leystromen?

A: Ja, dit is een nieuwe manier van wonen voor Leystromen en wij zijn hier erg enthousiast over.

V: Als er na de selectie achteraf nog aanpassingen nodig zijn (WMO), kan dat nog daarna?

A: De woningen zijn in basis als geschikt voor langer thuis blijven wonen (zoals slapen en badkamer op begane grond, draaicirkel in badkamer). Mochten er aanvullende voorzieningen nodig zijn dan kan dat zeker. Deze aanpassingen lopen via de WMO vanuit de gemeente.

V: Komt de vragenlijst digitaal of op papier, oftewel kan ik reageren op papier?

A: Nee, het is helaas niet mogelijk om op papier te reageren. Reageren kan alleen digitaal via de advertentie in Woning in zicht. Heeft u hier hulp bij nodig? Neem dan contact met ons op (tel. 088 - 031 33 00). Wij helpen u graag.

V: Wat is de oppervlakte van de woning?

A: De woningen hebben een oppervlakte van 91 m2 (gebruiksoppervlakte, 13 stuks met verdieping) en 78 m2 (gebruiksoppervlakte, 1 stuks op de hoek).

V: Komt de huismeester ook in deze huurwoningen te wonen?

A: Nee, de huismeester/complexbeheerder is in dienst bij Leystromen en werkt vanuit het kantoor van Leystromen. Naast de Wendelhof heeft hij ook andere complexen die hij bezoekt.

V: Kunt u iets meer vertellen over de 8 woningen in de vrije sector, zijn die ook 1^e kwartaal 2026 klaar?

A: Informatie kunt u opvragen via Kin Makelaars (<https://www.kinmakelaars.nl/nl/projecten>).

V: Vraag over de tuin: Heeft iedere woning een privétuin en hoe is dit afgeschermd?

A: Alle woningen hebben een eigen voortuintje, die u zelf kunt inrichten. Alle woningen hebben ook een eigen terras aan de achterzijde met uitkijk op de gemeenschappelijke tuin met het paviljoen. Behalve de ene woning op de hoek is er voor het slaapkamerraam ook nog een klein tuinstrookje (van circa 1,5 m diep), die u zelf kunt inrichten. Het plaatsen van een schutting hoger dan circa 1 meter is niet gewenst/de bedoeling.

V: Betaalt iedereen die gebruik maakt van de gemeenschappelijke tuin en het paviljoen voor het gezamenlijke verbruik (van o.a. elektra, water en internet)?

A: Ja, alle huurders van de 14 seniorenwoningen en de 8 patiowoningen betalen mee aan het gemeenschappelijke verbruik. Dit verbruik wordt jaarlijks afgerekend op basis van de werkelijke kosten.

V: Is er een laadpaal in de buurt voor het opladen van elektrische auto's?

A: Dit is niet opgenomen in het bouwproject. Het opladen moet bij een laadpaal in de openbare ruimte. Leystromen informeert bij de gemeente of er in de buurt van het project openbare laadpalen komen.

V: Wordt de gemeenschappelijk tuin aangelegd?

A: Er is vanuit het project een budget voor het ontwerp en de aanleg van de tuin. De inrichting van de tuin wordt samen met de bewoners verder uitgewerkt.

V: Hoe vindt de selectie van huurders plaats, waar wordt naar gekeken?

A: Om te reageren op de woningen wordt er in Woning in Zicht gevraagd een vragenlijst in te vullen. Op basis van de antwoorden op deze vragenlijst en de leeftijd vindt er een eerste selectie van kandidaten plaats. Vervolgens worden deze kandidaten uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Daarna vindt de definitieve selectie plaats op basis van persoonlijke motivatie, pionieren, leeftijdsverdeling en het passend toewijzen (inkomenstoets i.r.t. huurprijs).

V: Komt er een grote kookplaat in het paviljoen om voor groepen te koken?

A: De inrichting van de keuken moet nog worden uitgewerkt, maar dit nemen we hierin mee.

V: Zijn er voorzieningen/nestkasten opgenomen voor vleermuizen en andere diertjes in het project?

A: Nee, dit is nu niet het geval. Maar dit proberen we alsnog in te passen.