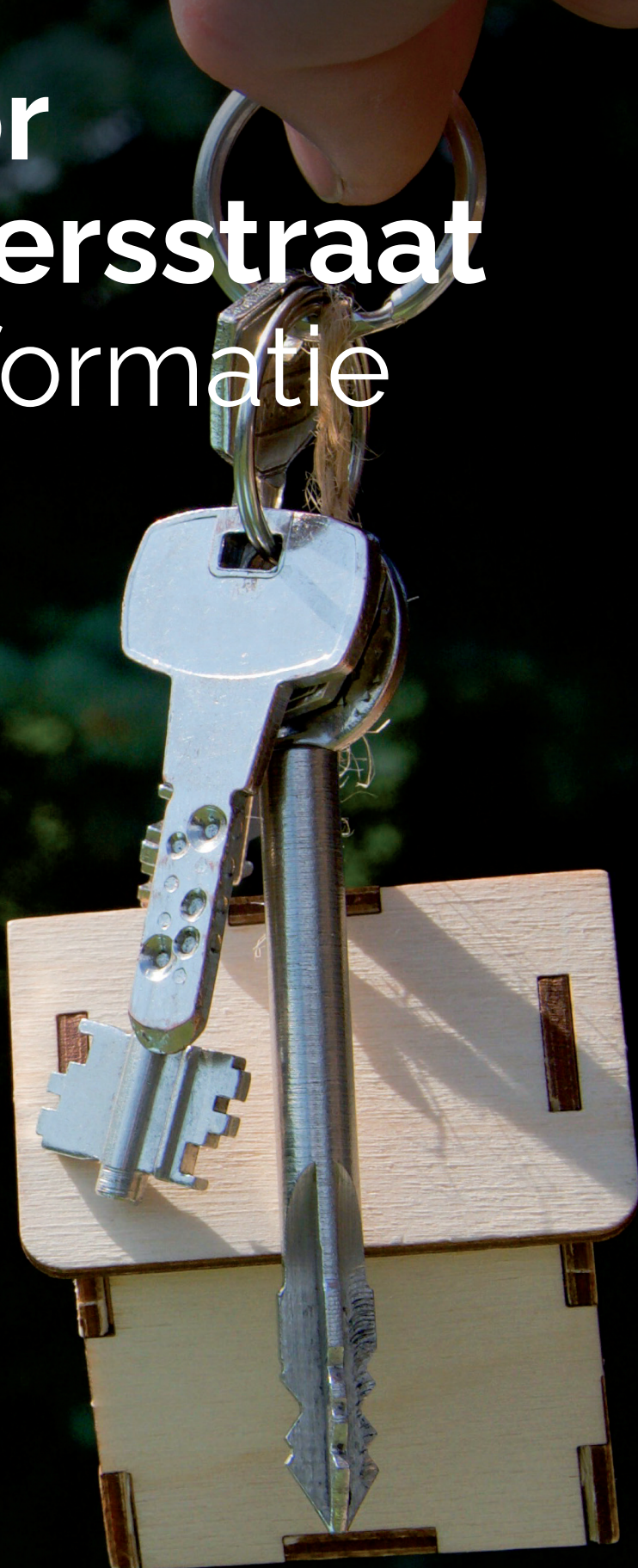


# Pastoor Smoldersstraat Huurinformatie



# Huurinformatie

21 zeer energiezuinige  
**huurwoningen** voor  
senioren, onderdeel  
van 42 woningen  
Pastoor Smolderstraat  
Vlijmen

**Pastoor Smoldersstraat**

1, 3, 5, 7, 9, 11, 13

29, 31, 33, 35, 37, 39, 41

57, 59, 61, 63, 65, 67, 69

Begane grond

# inhoud

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Het dorp                                                                         | 5         |
| Dorpswijk                                                                        | 5         |
| Ruimte rondom de woning en landelijk wonen                                       | 5         |
| EPV woningen                                                                     | 5         |
| Zeer energiezuinig                                                               | 6         |
| Kwaliteit                                                                        | 6         |
| Constructie                                                                      | 6         |
| De huurwoningen                                                                  | 6         |
| Ligging van de huurwoningen in de wijk                                           | 6         |
| Planning                                                                         | 6         |
| Oppervlakte en ligging                                                           | 7         |
| Situatieschets                                                                   | 8         |
| Tuin en berging                                                                  | 9         |
| Wat is een energieprestatievergoeding en<br>wat betekent dit voor de woonlasten? | 9         |
| Maximale vergoeding                                                              | 9         |
| Krijg ik nog wel een energierekening?                                            | 9         |
| Wat is een zeer energiezuinige woning?                                           | 10        |
| Hoeveel ga ik nou verbruiken?                                                    | 10        |
| Heb ik ook stroom als de zon niet schijnt?                                       | 10        |
| Hoe kom ik in aanmerking voor een woning?                                        | 11        |
| Passend toewijzen                                                                | 11        |
| De 65plus-doorstroomregeling                                                     | 11        |
| Voorangsregeling inwoners gemeente Heusden                                       | 11        |
| Toewijzen woningen                                                               | 11        |
| <b>Woonlasten; Huurprijs, servicekosten en EPV</b>                               | <b>11</b> |
| Zorg dat uw gegevens bij Thuispoort kloppen                                      | 12        |
| Inkomensverklaring nodig en aanvragen                                            | 12        |
| <b>Hoe zit het met de huurtoeslag?</b>                                           | <b>12</b> |
| <b>Afwerking van de woning</b>                                                   | <b>12</b> |
| Muren en wanden                                                                  | 12        |
| <b>Uitrustingsniveau van de woning</b>                                           | <b>13</b> |
| <b>Afwerkstaat woningen</b>                                                      | <b>13</b> |
| Binnenmuren van gipsplaten                                                       | 14        |
| Houten plafonds                                                                  | 14        |
| Vloerbedekking                                                                   | 14        |
| Sanitair/Keuken                                                                  | 14        |
| Kozijnen                                                                         | 14        |
| Plinten                                                                          | 15        |
| Elektra                                                                          | 15        |
| Gasinstallatie                                                                   | 15        |
| <b>De techniek omschreven</b>                                                    | <b>15</b> |
| TV-aansluiting                                                                   | 15        |
| Rookmelders                                                                      | 15        |
| Verwarming middels warmtepomp met bodembron                                      | 15        |
| Koeling door warmtepomp met bodembron                                            | 15        |
| Ventilatie                                                                       | 15        |
| Zonnepanelen                                                                     | 15        |

# Welkom in Vliedberg

In deze brochure vindt u de informatie over 21 zeer zuinige huurwoningen. Deze huurwoningen liggen op de begane grond van de 42 beneden-bovenwoningen in hout.

De nieuwe huurwoningen hebben een vrij en groen uitzicht op 'de Spielberg' in Vliedberg. Vliedberg is een wijk in het zuiden van Vlijmen. De huurwoningen liggen dichtbij winkelfaciliteiten, uitvalswegen en het openbaar vervoer. Vlijmen en de wijk Vliedberg liggen in een landelijke omgeving en daarmee veel ruimte en rust.

Bouwbedrijf Hendriks Coppelmans uit Oss realiseert voor Woonveste de 42 beneden-bovenwoningen. De bouw is in januari 2025 gestart.

De woningen worden vanaf september 2025 opgeleverd. Deze planning is onder voorbehoud van onder andere weersomstandigheden.

De woningen worden op Thuispoort aangeboden voor senioren (65+).

Speciaal voor 65-plussers, geldt voor een deel van deze woningen 'de 65plus-doorstroomregeling'. Voor de andere woningen geldt een lokale voorrang voor gemeente Heusden.

Aannemer Hendriks Coppelmans uit Oss realiseert voor Woonveste 42 woningen waarvan 21 senioren geschikte woningen aan de Pastoor Smoldersstraat in Vlijmen. De 21 woningen zijn verdeeld over 3 blokken, liggen allemaal op de begane grond en boven deze woningen worden 21 appartementen gebouwd. De bouw is in januari 2025 gestart, het is de (prognose)planning dat de 21 woningen vanaf september 2025 worden opgeleverd. Deze planning is onder voorbehoud van onder andere weersomstandigheden.



*Impressie voorgevel*

## Het dorp

Vlijmen ligt in de gemeente Heusden. Vlijmen is een fijne plek om te wonen en te werken. Met een gezellig verenigingsleven en veel mogelijkheden op sport en recreatiegebied. Het dorp Vlijmen ligt in een mooie groene omgeving. In de omgeving zijn veel wandel- en fietsroutes. En bossen, zoals het natuurgebied Loonse en Drunens Duinen. Een mooi dorp in het Brabantse land. Vlijmen ligt dichtbij de snelweg A59 waardoor Den Bosch en Tilburg met openbaar vervoer en de auto om de hoek liggen.

## Dorpswijk

Vliedberg ligt in het zuiden van Vlijmen en grenst aan Nieuwkuijk, sportpark De Hoge Heide en de A59. In deze wijk vindt u de Multifunctionele Accommodatie Caleidoscoop, een winkelcentrum aan het Burgemeester van Houtplein en twee basisscholen. Aan de Nassaulaan, het Burgemeester van Houtplein, de Deken van Baarstraat en de Onsenoortsestraat vindt u de bushaltes.

## Ruimte rondom de woning en landelijke omgeving

Tegenover de nieuwe huurwoningen ligt 'de Speelberg', een groot groen speelveld met speelvoorzieningen en activiteiten voor jong en oud. De woningen liggen aan een autoluwe straat met voldoende parkeerplaatsen. Er is dus veel ruimte en rust.

Vlijmen en de wijk Vliedberg liggen in een landelijke omgeving.

## EPV woningen

Alle woningen aan de Pastoor Smoldersstraat zijn EPV-woningen. EPV betekent Energie Prestatie Vergoeding. Dit betekent dat de bewoner een vergoeding betaalt voor de door de woning opgewekte energie die nodig is voor verwarming, warm water en (een deel van) het huishoudelijke verbruik. In deze woningen heb je dus geen of een erg lage energierekening. De opgewekte energie is afkomstig van de zon en grondwater warmtebronnen.



*De ligging van de 21 huurwoningen aan de Pastoor Smoldersstraat in Vlijmen.*

De woningen zijn zeer goed geïsoleerd en er wordt gebruik gemaakt van een bodemwarmtepomp. In deze huurwoningen doe je dus iets goeds voor je portemonnee en ook voor het milieu.

### **Zeer energiezuinig**

Alle woningen worden zeer energiezuinig gebouwd. De woning wekken voldoende energie op om te voorzien in verwarming, warm water en (een deel van de) elektriciteit. Een gasaansluiting is niet meer nodig. De bewoner krijgt de garantie dat de woning de beloofde prestatie blijft halen.

Wilt u duurzaam en betaalbaar wonen, dan is dit iets voor u!

### **Kwaliteit**

De zeer energiezuinige maatregelen bij deze huurwoningen hebben een positieve invloed op de hoogte van de totale woonlasten en de stabiliteit hiervan in de komende jaren. Door het zeer lage energieverbruik heeft een bewoner van een duurzame woning veel minder last van prijsstijgingen in elektra. Deze duurzaamheid gaat om de keuze van de juiste materialen en een gezonde woonomgeving.

### **Constructie**

De woningen worden opgebouwd uit hout. Dat betekent dat de wanden, vloeren (behalve de begane grondvloer), plafonds en het dak van hout zijn. De houten wanden worden afgewerkt met gipsplaten en behangklaar afwerkt. Bouwen in hout draagt op verschillende manieren bij aan het verduurzamen van woningbouw: De uitstoot van CO<sub>2</sub> wordt fors verlaagd, zo is er een besparing van meer dan 300.000 kg CO<sub>2</sub> door het gebruik van hout in plaats van traditionele

materialen en heeft het hout tijdens het groeien ook nog eens bijna 380.000 kg CO<sub>2</sub> opgenomen. Daarnaast is het hout, als de woningen misschien ooit nog eens worden gesloopt heel goed herbruikbaar.

### **De huurwoningen**

De 21 huurwoningen hebben een gebruiksoppervlakte in de woning van ongeveer 80 m<sup>2</sup>. De buitenberging van 6 m<sup>2</sup> zit daar niet bij. De achtertuin van tuin van de woningen is varieert van 45 tot ongeveer 90 m<sup>2</sup>. Alle ruimten zijn gelegen op de begane grond: een woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, badkamer met douche, wastafel en toilet, hal, toilet, meterkast en een installatiekast. In de installatiekast is er een opstelplaats voor een wasmachine en een droger en zit de verdeler van de vloerverwarming.

### **Ligging van de huurwoningen in de wijk**

De 21 woningen aan de Pastoor Smoldersstraat zijn ingetekend in de plattegrond. Er worden drie blokken gebouwd. Per blok zijn er 7 senioren geschikte woningen. De voordeuren liggen aan de autoluwe woonstraat en hebben een achtertuin die op het noorden is georiënteerd.

### **Planning**

Woonveste heeft in samenwerking met KdV architectuur en Hendriks Coppelmans deze 42 woningen ontwikkeld. Hendriks Coppelmans is begin 2025 gestart met de bouw. Het is de planning om in september 2025 het eerste blok, in oktober 2025 het tweede blok en in november 2025 het derde en laatste blok op te leveren.

Deze planning is onder voorbehoud en onder andere afhankelijk van weersomstandigheden.

# Oppervlakte en ligging

| straat                 | huisnr | postcode | plaats  | blok   | woningtype    | woonk/keuk m² | slaapkamer 1 m² |
|------------------------|--------|----------|---------|--------|---------------|---------------|-----------------|
| Pastoor Smoldersstraat | 1      | 5251 RD  | Vlijmen | blok 1 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 3      | 5251 RD  | Vlijmen | blok 1 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 5      | 5251 RD  | Vlijmen | blok 1 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 7      | 5251 RD  | Vlijmen | blok 1 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 9      | 5251 RD  | Vlijmen | blok 1 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 11     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 1 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 13     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 1 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
|                        |        |          |         |        |               |               |                 |
| Pastoor Smoldersstraat | 29     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 2 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 31     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 2 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 33     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 2 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 35     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 2 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 37     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 2 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 39     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 2 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 41     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 2 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
|                        |        |          |         |        |               |               |                 |
| Pastoor Smoldersstraat | 57     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 3 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 59     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 3 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 61     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 3 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 63     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 3 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 65     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 3 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 67     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 3 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |
| Pastoor Smoldersstraat | 69     | 5251 RD  | Vlijmen | blok 3 | benedenwoning | 36,3          | 13,5            |

| straat                 | huisnr | slaapkamer 2 m² | badkamer m² | toilet aantal | berging buiten m² | tuin ca m² | ligging tuin |
|------------------------|--------|-----------------|-------------|---------------|-------------------|------------|--------------|
| Pastoor Smoldersstraat | 1      | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 81,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 3      | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 66,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 5      | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 70,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 7      | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 37,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 9      | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 77,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 11     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 80,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 13     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 109,0      | Noord        |
|                        |        |                 |             |               |                   |            |              |
| Pastoor Smoldersstraat | 29     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 59,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 31     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 45,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 33     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 45,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 35     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 45,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 37     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 45,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 39     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 45,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 41     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 59,5       | Noord        |
|                        |        |                 |             |               |                   |            |              |
| Pastoor Smoldersstraat | 57     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 59,5       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 59     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 49,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 61     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 49,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 63     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 49,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 65     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 49,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 67     | 7,8             | 4,9         | 2             | 6                 | 49,0       | Noord        |
| Pastoor Smoldersstraat | 69     | 5,3             | 4,9         | 2             | 6                 | 63,0       | Noord        |

## Situatieschets

[Klik hier voor plattegronden per woning](#)



Plankaart Nieuwbouw Pastoor Smoldersstraat.

Situatietekening, tuin-, terreininrichting zijn op deze tekening indicatief weergegeven.



Situatietekening 21 woningen Pastoor Smoldersstraat 1 t/m 13, 29 t/m 41 en 57 t/m 69.

Deze tekening is een indicatieve weergave van de werkelijkheid. Exacte maten en perceelsgrenzen kunnen niet uit deze tekening gehaald worden.

## Tuin en berging

Alle benedenwoningen hebben een tuin met daarin een houten berging.

In de voortuin komt een tegelpad vanaf de straat naar de voordeur.

In de achtertuin komt een woningbreed betegeld terras van circa 2,4m diep, tegen de achtergevel en een tegelpad vanaf het terras naar de houten berging. Elke tuin is omheind met een gaashekwerk met hederabegroeiing.



Voorgevel



Achtergevel

## Wat is een energieprestatievergoeding en wat betekent dit voor de woonlasten?

Deze woning zet energie vanuit de bodem en de zon om naar bruikbare energie voor de woning. Dit vergt voor Woonveste een hogere investering.

Als bewoner betaalt u hiervoor elke maand een energieprestatievergoeding (EPV) aan Woonveste. De energieprestatievergoeding van deze woningen is gebaseerd op een prijs per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Voor de woningen hanteren we een tarief van € 0,93 per m<sup>2</sup> (prijsspeil 1 juli 2024).

## Maximale vergoeding

De hoogte van de energieprestatievergoeding wordt berekend aan de hand van de gebruiksoppervlakte van uw woning. De maximale hoogte van de tarieven per m<sup>2</sup> zijn wettelijk vastgesteld.

Het bedrag dat u aan Woonveste voor uw energie betaalt (de energieprestatievergoeding) wordt jaarlijks gecorrigeerd met de hoogte van de inflatie volgens de zogeheten CPI-index\* conform wetgeving. Deze correctie vindt gelijktijdig plaats met de jaarlijkse huurverhoging. De EPV is niet gekoppeld aan de energieprijzen en verandert dus niet bij een daling of stijging van energieprijzen.

*\* De CPI is de gemiddelde prijs van een standaardpakket goederen die door huishoudens aangeschaft kunnen worden voor consumptie. De inflatie wordt dan gemeten als de procentuele stijging van de CPI in een bepaalde periode ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. De CPI wordt jaarlijks gepubliceerd door het CBS en wordt gezien als een belangrijke indicator voor de prijsontwikkeling.*

De EPV vervangt het grootste deel van de kosten die u anders zou betalen aan de energieleverancier. Als u de woning optimaal gebruikt is het zelfs mogelijk dat de nota van de energieleverancier nul is. De woning biedt namelijk alles wat nodig is om zeer energiezuinig te leven. In het beeld op pagina 9 laten we zien hoe de geldstromen lopen bij een traditionele woning en bij een woning met een energieprestatievergoeding.

## Krijg ik nog wel een energierekening?

Er is altijd een aansluiting bij een elektraleverancier en de warmteleverancier nodig. De jaarlijkse eindafrekening van de elektraleverancier blijft dus bestaan. De leverancier kiest u helemaal zelf. Daarbij is het wel belangrijk om te melden dat de woning zonnepanelen heeft. De hoogte van de eindafrekening is mede afhankelijk van uw energieverbruik en eventuele terugleverkosten.

Wilt u weten hoe uw rekening is opgebouwd, kijk op: [www.enexis.nl/consument/aansluiting-en-meter/tarief/uitleg-tariefopbouw](http://www.enexis.nl/consument/aansluiting-en-meter/tarief/uitleg-tariefopbouw).

## Wat is een zeer energiezuinig woning?

**Een zeer energiezuinige beschikt over een slimme combinatie van energiemaatregelen:**

- De woning is buitengewoon goed geïsoleerd, waardoor er nauwelijks warmte verloren gaat.
- De woning is voorzien van een slim ventilatiesysteem. Dit systeem zorgt ervoor dat de woning altijd goed geventileerd is, zonder dat hiermee veel warmte verloren gaat.
- Als bewoner bent u verzekerd van een perfect binnenklimaat dat ook nog eens extreem energiezuinig is. Voor frisse lucht hoeft het raam niet meer open, maar het mag wel.
- De warmte voor de verwarming en warm water uit de kraan wordt opgewekt door een warmtepomp met boiler. Deze warmtepomp haalt zijn energie uit de bodem rondom de woning. De boiler werkt in combinatie met de warmtepomp en werkt daarnaast ook op stroom. Waar de bodem in de winter zorgt voor verwarming, werkt deze in de zomer juist verkoelend. Daardoor houdt de woning in de zomer een aangename temperatuur, enkele graden onder de buitentemperatuur.
- De zon is een onuitputtelijke bron van schone energie, waar we hier ook gebruik van maken. Op de woning liggen zonnepanelen, die uw elektraverbruik voor een groot deel compenseren.
- De woning heeft géén gasaansluiting. De kosten voor deze aansluiting, zoals vastrecht, verdwijnen hiermee als kostenpost op de energierekening.

## Hoeveel ga ik nou verbruiken?

Dat is moeilijk te zeggen, want dit is afhankelijk van allerlei factoren. Zoals uw gezinssamenstelling en uw leefpatroon. Een alleenstaande verbruikt waarschijnlijk minder energie dan een groot gezin. Iemand die veel thuis is, verbruikt vermoedelijk meer energie dan iemand die veel weg is. Natuurlijk speelt ook het weer een rol: vooral in strenge winters hebben we onze verwarming hard nodig. Tot slot zijn het eigen 'energiegedrag' en de aanwezige apparatuur bepalend voor het energiegebruik.

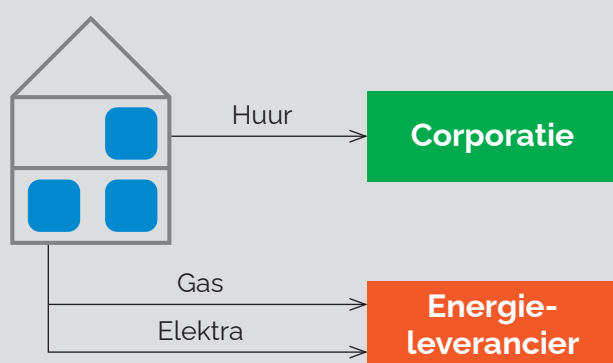
## Heb ik ook stroom als de zon niet schijnt?

Zonnepanelen hebben daglicht nodig om energie op te wekken. Dit kan een felle zon aan een blauwe hemel zijn, maar ook op een minder stralende dag wordt er stroom opgewekt. De opgewekte stroom zult u niet altijd direct verbruiken. Het overschot aan stroom wordt automatisch terug geleverd aan de elektraleverancier. De vergoeding hiervoor is gelijk aan de vergoeding van de stroom die u afneemt. Deze regeling heet 'salderen'. (Deze regeling stopt in 2027, maar ook zonder salderingsregeling blijft het gebruik van zonnepanelen interessant. En bespaar je op energie.)

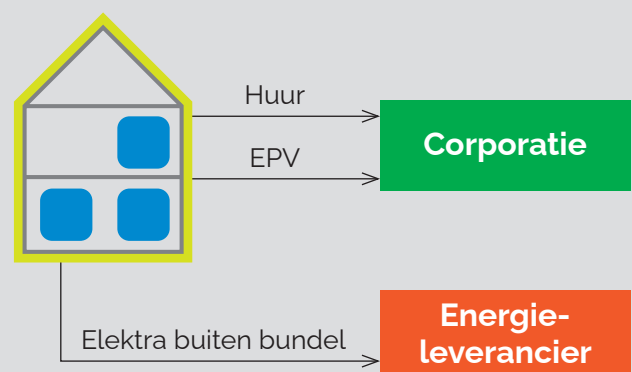
Natuurlijk is ook het opwekken van stroom van een aantal factoren afhankelijk:

- De weersomstandigheden. Hoe meer zonuren, hoe meer stroom er wordt opgewekt.
- Zonnepanelen gaan jaarlijks iets minder presteren. Dit noemen we de degradatie van panelen. In de berekeningen van de hoogte van de EPV is hiermee rekening gehouden.
- Schaduw. Bomen en gebouwen in de directe omgeving kunnen schaduw op de panelen werpen. Hierdoor wordt er minder stroom opgewekt.

## Traditionele woning



## Woning met energieprestatievergoeding



# Hoe kom ik in aanmerking voor een woning?

De woningen worden via [www.thuispoort.nl](http://www.thuispoort.nl) geadverteerd. Deze benedenwoningen zijn speciaal voor senioren zonder kinderen. Woningzoekenden van 65 jaar en ouder kunnen reageren.

## Passend toewijzen

Deze woningen met twee slaapkamers zijn geschikt voor seniorenhuishoudens van 1 of 2 personen. Voor deze woningen met een kale huurprijs van € 682,96 (prijspeil 2025) geldt een maximum inkomen.

- Voor een eenpersoonshuishouden is dat maximaal € 28.375 / 27.776 (AOW-leeftijd);
- Voor een huishouden van twee of meer personen is dat maximaal € 38.500 / 37.351 (AOW-leeftijd).

## De 65plus-doorstroomregeling

Speciaal voor 65-plussers die nu een eengezinswoning huren bij Woonveste en de stap naar een kleinere woning willen maken heeft Woonveste 'de 65plus-

doorstroomregeling'. Deze doorstroomregeling is voor 12 van deze 21 woningen (4 woningen per blok van 7) van toepassing.

## Voorrangsregeling

Voor de overige 9 woningen (3 woningen per blok van 7) geldt dat 65plus inwoners uit de Gemeente Heusden voorrang hebben ten opzichte van andere kandidaten.

## Toewijzen woningen

Toewijzen gebeurt in de volgorde:

**4 woningen per blok van 7**, in totaal 12 van de 21 woningen:

### 1. Allereerst aan 65plus-doorstromers

Dat zijn dus de 65-plus kandidaten die een eengezinswoning huren van Woonveste;

# Woonlasten; Huurprijs, servicekosten en EPV

| straat                 | huisnr | Postcode | Huurprijs* | Glasverzekering | EPV 2.0** | totaal   |
|------------------------|--------|----------|------------|-----------------|-----------|----------|
| Pastoor Smoldersstraat | 1      | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,42   | € 758,38 |
| Pastoor Smoldersstraat | 3      | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 5      | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 7      | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 9      | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 11     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 13     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
|                        |        |          |            | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 29     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 31     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 33     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 35     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 37     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 39     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 41     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
|                        |        |          |            | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 57     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 59     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 61     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 63     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 65     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 67     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,48   | € 758,44 |
| Pastoor Smoldersstraat | 69     | 5251 RD  | € 682,96   | € 1,00          | € 74,42   | € 758,38 |

Prijzen per maand, \*prijspeil huurprijs 2025, \*\*prijspeil EPV (energieprestatievergoeding) juli 2024

**2. Vervolgens op volgorde van inschrijfduur voor 65plus**

De eventuele overige woningen worden aan de resterende 65-plus kandidaten op basis van inschrijfduur toegewezen.

**3 woningen per blok van 7**, in totaal 9 van de 21 woningen:

**1. Allereerst aan 65-plus inwoners uit gemeente Heusden**

Dit zijn 65-plus kandidaten die met een uittreksel van de Gemeentelijke Basisadministratie kunnen aantonen dat zij inwoner zijn in de gemeente Heusden;

**2. Vervolgens op volgorde van inschrijfduur voor 65plus**

De eventuele overige woningen worden aan de resterende 65-plus kandidaten op basis van inschrijfduur toegewezen.

### Zorg dat uw gegevens bij Thuispoort kloppen

Als u gaat reageren op een woning is het belangrijk dat uw gegevens bij [Thuispoort](#) kloppen. Hebben wij uw verkeerde inkomen en/of huishoudgrootte op het moment dat de reactietermijn voor een woning sluit? Dan kan het zijn dat deze woning aan u voorbijgaat. U kunt uw gegevens op [www.thuispoort.nl](http://www.thuispoort.nl) zelf controleren en aanpassen.

### Inkomensverklaring nodig

Wilt u reageren op een woning? Zorg dan dat u en uw mede-aanvrager een inkomensverklaring Belastingdienst of definitieve aanslag inkomstenbelasting Belastingdienst (2023 en 2024) in bezit hebt voordat u reageert. Zonder een van deze verklaringen kunnen wij uw inkomen niet controleren. Ook als u in 2024 en 2023 geen inkomen heeft (gehad) vraagt u digitaal een inkomstenverklaring aan.

### De inkomensverklaring kunt u op twee manieren aanvragen:

1. Vraag deze online aan via **MijnBelastingdienst**. U kunt dan de inkomensverklaring meteen uploaden;
2. Bel de Belastingtelefoon, (0800) 05 43 (gratis). Vergeet niet uw Burgerservicenummer bij de hand te houden. Het duurt vijf tot tien dagen voordat u de verklaring ontvangt.

### Hoe zit het met de huurtoeslag?

De woningen vallen in het sociale segment. Dit wil zeggen dat huurtoeslag mogelijk is op basis van de huurprijs. Of u hiervoor in aanmerking komt, is afhankelijk van uw inkomen. Bent u benieuwd of u in aanmerking komt voor huurtoeslag? Kijk op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

## Afwerking van de woning



Opstelling keuken

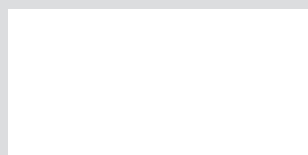
### Muren en wanden

De buitengevel wanden en de woning-scheidende wanden zijn uitgevoerd in hout. De niet-dragende binnenwanden zijn ook uitgevoerd in hout. De wanden worden afgewerkt met een gisplaat. De wanden worden opgeleverd conform de afwerking in de op pagina 13 vernoemde afwerkstaat woningen.

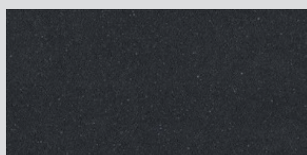
Afwerking van de wand wordt benoemd als "behangklaar", dat wil niet zeggen dat de muur direct gereed is voor het aanbrengen van behang, sauswerk of iets dergelijks. Voor alle wandafwerkingen is eerst een voorbehandeling van de wand nodig.

# Uitrustingsniveau van de woning

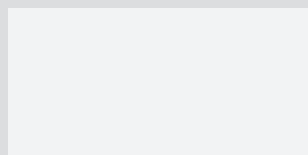
## Keuken



**Frontkleur**  
Wit EBU 300



**Keukenblad**  
Midnight dream 8340 MP



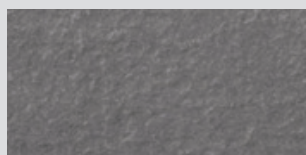
**Wandtegels**  
Wit mat (liggend tegelen)  
25x20cm code 0495 mat



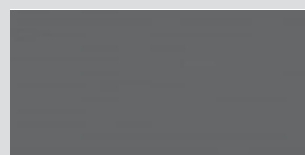
**Handgreep**  
Mat chroom code 0904

Keuken fabrikant Bribus ECO-lijn.

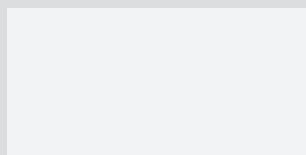
## Toilet en badkamer



**Vloertegel**  
Antraciet 30x30cm  
code 216RL



**Accenttegels**  
Lichtantraciet 15x20cm  
code 17050



**Wandtegels**  
Wit mat 25x20cm  
code 0495 mat

## Afwerkstaat woningen

### 21 woningen begane grond

| ruimte                   | vloer       | wanden                                         | plafond                           | overige                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| hal / entree             | dekvloer    | behangklaar                                    | verlaagd plafond, vzw<br>sauswerk | rookmelder                                                                                                                                |
| toilet ruimte            | vloertegels | wandtegels<br>tot ca.1,25 m daarboven sauswerk | verlaagd plafond, vzw<br>sauswerk |                                                                                                                                           |
| woonkamer/keuken         | dekvloer    | behangklaar                                    | houten plafond                    | rookmelder                                                                                                                                |
| slaapkamer 1             | dekvloer    | behangklaar                                    | houten plafond                    |                                                                                                                                           |
| slaapkamer 2             | dekvloer    | behangklaar                                    | houten plafond                    |                                                                                                                                           |
| badkamer                 | vloertegels | wandtegels tot plafond                         | verlaagd plafond, vzw<br>sauswerk |                                                                                                                                           |
| techniekruimte / berging | dekvloer    | behangklaar                                    | houten plafond                    | warmtepomp installatie, was-<br>machine en wasdrogeraansluiting,<br>ventilatie unit, omvormer zonne-<br>panelen, verdeler vloerverwarming |
| terras en paden          | betontegels |                                                |                                   |                                                                                                                                           |
| buitenberging            | betonvloer  | houten framework en<br>gevelbekleding          | balklaag; onafgewerkt             |                                                                                                                                           |

NB; de achtertuin is omheind met een gaashekwerk (met poort naast de berging) met hедера begroeiing. De hедера moet onderhouden en in stand gehouden worden door de huurder.

NB; de voortuintjes zijn voorzien een beukenhaag. De beukenhaag moet onderhouden en in stand worden gehouden door de huurder.

In het toilet (boven het tegelwerk) zijn de muren afgewerkt met sauswerk.

Wilt u iets bevestigen in de wanden, gebruik dan een boormachine en als bevestigingsmateriaal de voor de ondergrond geschikte pluggen en schroeven. Wanneer u gaat boren, boven of onder schakelaars en/of kranen, adviseren wij u gebruik te maken van een leidingdetector. U voorkomt hiermee schade aan leidingen, stroomstoringen of waterlekkages.

Boren in wandtegels moet worden vermeden, schades bij veranderingen van gebruiksartikelen kunnen bij verhuizingen grote gevolgen hebben. Gelieve zoveel mogelijk met plakhalen te werken (tegenwoordig zijn sterk klevende dubbelzijdige tape-artikelen verkrijgbaar bij de doe-het-zelfzaken).

### Binnenmuren van gipsplaten

#### Let op bij het bevestigen van spullen.

De binnenwanden in het appartement zijn afgewerkt met gipsplaat. Ter voorkoming van plaatschade is bij de volgende wanden speciale aandacht nodig wanneer u spullen aan de wanden gaat bevestigen. Op diverse plaatsen van de wanden wordt achterhout aangebracht. Dit doen we zodat u ook spullen aan de wanden kunt aanbrengen. In de welkomstbrochure, die u ontvangt met de sleuteluitreiking, kunt u per appartement zien waar achterhout is aangebracht. Als er geen achterhout zit, dit klinkt holler dan een wand met achterhout, dan moet u gebruik maken van metalen zelftappende gipskanton schroefpluggen, ook wel metalen holle wandplug genoemd. Deze metalen pluggen moeten u voorboren met een kleine boor ter voorkoming van schades aan de platen.



### Houten plafonds

Omdat de woningen zijn opgebouwd met een houten constructie zijn bijna alle plafonds in de woningen van hout. Deze plafonds zijn niet verder afgewerkt. Het is toegestaan om de houten plafonds te schilderen met een niet dekkende water gedragen verf (white wash) Voor het aanbrengen van verlichting dient zoveel

mogelijk gebruikt gemaakt te worden van de ophangmogelijkheden in de aanwezige centraaldozen. Behalve verlichting mag er niets aan de plafonds worden bevestigd.

In de hal/entree, toiletruimte en in de badkamer is een verlaagd plafond aangebracht. Hierover is sauswerk aangebracht. Ook hier mag er behalve verlichting niets aan de plafonds worden bevestigd.

### Vloerbedekking

Bij het ontwerp zijn we ervan uitgegaan dat bewoners vloerbedekking, tapijt, laminaat, vinyl of pvc plaatsen met een dikte van maximaal 15 mm, inclusief onderlaag.

Bedenk bij de aanschaf van de vloerbedekking dat de woningen voorzien zijn van vloerverwarming (let op de warmtedoorlatendheid!). Voor gladde vloerafwerkingen zoals vinyl en pvc dient de aanwezige ondergrond (dekvloer) nog door u, voor eigen rekening, extra te worden geëgaliseerd. Wilt u harde vloerbedekking aanbrengen, dan raden wij aan om de werkzaamheden uit te laten voeren door een erkend bedrijf. Er zijn strikte regels met betrekking tot het leggen van de vloerafwerking. Kijk voor meer informatie hierover op [www.woonveste.nl](http://www.woonveste.nl).

### Sanitair en keuken

De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje met koudwaterkraan. De badkamer is voorzien van een tweede toilet en een verdiepte douchehoek door gebruik te maken van een douchedorpel. Ook is een waterbesparende douchekop bevestigd op een glijstang en is een thermostaat douchemengkraan geplaatst. De wastafel is voorzien van een mengkraan, spiegel en planchet (kunststof).

Het keukenblok is voorzien van een spoelbak, mengkraan en recirculatie-afzuigkap. Deze recirculatie-afzuigkap is voorzien van metalen filters en koolstoffilters. De metalen filters kunt u met een sopje reinigen. De koolstoffilters dient u regelmatig te vervangen. De frequentie van reiniging en vervanging is afhankelijk van uw gebruik. De aansluiting voor het plaatsen van een vaatwasser is voorbereid.

### Kozijnen

De buitenkozijnen en -deuren van de woningen zijn uitgevoerd in hout. De te openen ramen zijn in draaikiëp uitgevoerd. De binnenkozijnen zijn van staal en voorzien van opdekdeuren.

## Plinten

In de woonkamer/keuken, hal, overloop en slaapkamers komen hardhouten blank gelakte plinten.

## Elektra

De woning is voorzien in lichtpunten en wandcontactdozen.

## Gasinstallatie

De woning heeft géén gasaansluiting. Er is een perilex aansluitpunt voor elektrisch koken.

# De techniek omschreven

## TV-aansluiting

In de woning in de meterkast bevindt zich de hoofdaansluiting.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een bedraad aansluitpunt aangebracht voor uw TV. In de 2e slaapkamer is een loze leiding opgenomen naar de meterkast.

## Rookmelders

In de woningen zijn enkele rookmelders aangebracht volgens wettelijke eisen. De posities zijn aangegeven in de tabel afwerkstaat op pagina 13.

De rookmelders worden gevoed met 230V (lichtnet). De batterijen, voor de noodstroomvoorziening, moet u zelf regelmatig controleren en indien nodig vervangen.

## Verwarming middels warmtepomp met bodembron

Verwarmen door een warmtepomp met bodembron is een zeer comfortabele, energiezuinige en schone manier van verwarmen. De warmte komt in de woning middels vloerverwarming. Het is belangrijk dat u deze manier van verwarmen op de juiste manier gebruikt. In de woonkamer en is een thermostaat aanwezig voor het regelen van de temperatuur. Wij adviseren u de thermostaten na het inbedrijfstellen na ca. 4-6 weken éénmalig op de door u gewenste temperatuur in te stellen. Over het algemeen is dit bij vloerverwarming ca. 2°C lager dan de gewenste ruimtetemperatuur. Advies: 20°C. De ingestelde temperatuur laat u minimaal 24 uur op dezelfde stand. De vloerverwarming reageert namelijk traag op de gewijzigde temperatuurinstelling. Het is dus niet mogelijk om snel de woning op te warmen. Door een constante temperatuur zal de energievraag ook beperkter zijn.

## Koeling door warmtepomp met bodembron

Behalve verwarmen kan een warmtepomp ook koelen. Op warme dagen gebruikt de bodemwarmtepomp de koelte van de bodem om een woning te koelen.

De bron van een bodemwarmtepomp zit metersdiep in de grond waar de temperatuur vrij constant is. De compressor hoeft in de zomer niet gebruikt te worden, omdat het water in de bodem al koel genoeg is om de woning te koelen. Alleen de circulatiepomp gebruikt stroom om dat koele water door de buizen van de vloerverwarming te verplaatsen.

## Ventilatie

Ook is de woning voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, bestaande uit afzuiging (ventielen) in de keuken, badkamer, toiletruimte in de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) zijn toevoerventielen aangebracht die gefilterde lucht van buiten in deze ruimte blazen die in balans is met de afgevoerde lucht. Omdat de afgevoerde lucht zijn warmte afgeeft aan de inblaaslucht, gaat er geen warmte verloren. In de warmere perioden zal het systeem zelf bepalen of deze warmteafgifte nodig is en eventueel door een "bypass" geen warmteafgifte laten plaatsvinden, maar de inblaaslucht alleen via filters rechtstreeks van buiten inblazen. De filters in dit systeem dient u regelmatig te controleren op vervuiling en zo nodig te reinigen (stofzuiger) of te vervangen. Bij het tweejaarlijks onderhoud zullen ook deze filters worden vervangen.

## Zonnepanelen

Uw woning is voorzien van zonnepanelen. In de woning hangt een omvormer die de opgewekte stroom omzet in de bekende 230V. U kunt de opwekking van de energie volgen. Dit wordt monitoring genoemd. Dit kan door het aflezen van de elektrameter of met de speciale app voor uw computer/iPad of smartphone. Ook is op de omvormer een controle indicator (lampje) aanwezig waar u kunt zien wanneer de omvormer in bedrijf is of wanneer deze een storing heeft. En de speciale app geeft ook aan wanneer de omvormer in storing is. Bij storing of vermoeden daarvan neemt u direct contact op met Woonveste.

## Vragen?

Heeft u nog vragen over deze verhuur-informatie? Dan kunt u bellen naar Woonveste via (0416) 37 87 80 (maandag t/m donderdag van 8.30 tot 17.00 uur en op vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur).

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.  
Woonveste behoudt zich het recht voor om af te wijken van  
hetgeen in deze brochure is omschreven.

Afrikalaan 92, 5152 MD Drunen | T (0416) 37 87 80 |  
medewerkersverhuur@woonveste.nl | [www.woonveste.nl](http://www.woonveste.nl)

