

WONINGCORPORATIE  
**NEYNSEL**

**Van Neynsel**



# WIJ ZIJN ZUIDERSCHANS

*Doe je mee?*

Verhuur van

**83 APPARTEMENTEN | SWEELINGCKPLEIN**

MAART 2021



# INHOUD

- 
- 3 | *Wonen in Zuiderschans*
  - 4 | *De wijk Zuidoost*  
| *Het gebouw*
  - 5 | *Maak van je huis een thuis*
  - 6 | *Afwerking van de appartementen*
  - 7 | *Huurprijs en servicekosten*
  - 8 | *Heb je zin in Zuiderschans?*
  - 9 | *Huisnummers*
  - 10 | *Plattegronden en tekeningen*
  - 18 | *Over Zayaz en Van Neynsel*



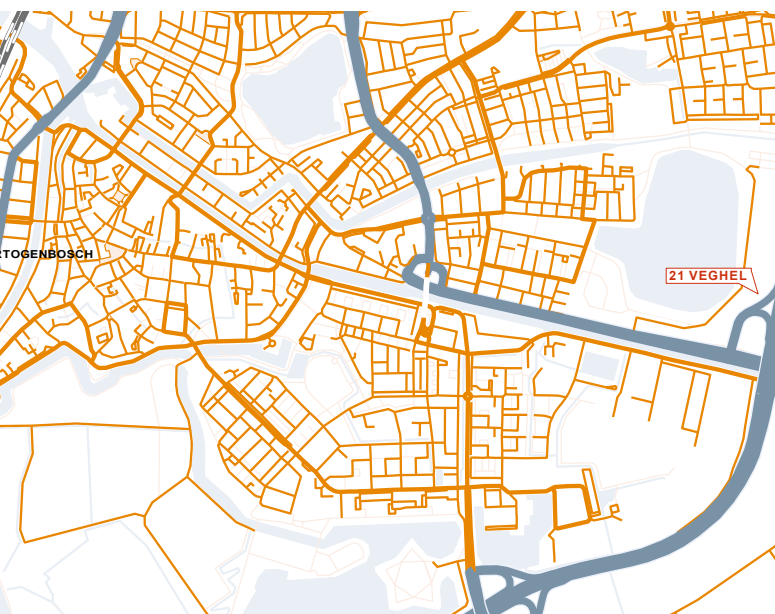
## WONEN IN ZUIDERSCHANS

### Wij zijn Zuiderschans

Wij zijn Zuiderschans: een plek waar je gezien wordt en waar je jezelf kunt zijn. Elke dag weer. Jij bent tenslotte uniek met je eigen karakter, levensverhaal en vaardigheden. En die verdienen aandacht, want mede dankzij jou wordt Zuiderschans een levendige en kleurrijke plek. Wie in Zuiderschans woont, leeft met aandacht en maakt herinneringen met elkaar.

Zuiderschans is een plek waar iedereen elkaar groet. Hier ben je thuis. Hier ken je je burens. Hier mag je zijn wie je bent. De ene keer uitbundig, de andere keer wat meer teruggetrokken. Wie in Zuiderschans woont zorgt voor elkaar en helpt een handje mee. In Zuiderschans doe je mee, word je gezien en gehoord. En word je gemist als je er niet bent.

*Jouw unieke eigenschappen maken Zuiderschans een levendige en kleurrijke plek*



### Jij en de wijk

Zuiderschans staat midden in de Bossche wijk Zuidoost op een aantrekkelijke locatie. Het Ontmoetingsplein in Zuiderschans is de schakel tussen buiten en binnen. De plek waar ontmoetingen plaatsvinden tussen verschillende werelden. Een broedplaats en open atelier. Hier kun je initiatieven en ideeën tot leven laten komen. Door je talent te delen, samen te koken of muziek te maken. Je kunt natuurlijk ook meedoen aan de activiteiten van je Zuiderschansburens of mensen uit de wijk. Dankzij diverse samenwerkingsprojecten met scholen, instellingen, winkels en ondernemers is er steeds weer iets nieuws te ontdekken.

### Zorg dichtbij

Heb je zorg of ondersteuning nodig, dan is zorgorganisatie Van Neynsel altijd dichtbij. Bij Van Neynsel kun je zorg op maat afnemen. Je woning is van alle technologische gemakken te voorzien en makkelijk in te richten voor zorg, mocht dit nodig zijn. Daarnaast is er in Zuiderschans een beschermde woonomgeving voor mensen met dementie. Hiervoor zijn 44 studio's ingericht.

# DE WIJK ZUIDOOST

*Het complex Zuiderschans ligt centraal in de wijk Zuidoost en de buurt Zuid. De binnenstad van 's-Hertogenbosch is dichtbij en natuurgebied Bossche Broek en het Zuiderpark liggen op loopafstand.*

## Dagelijkse boodschappen

Aan de overkant van het Sweelinckplein ligt het winkelcentrum Pettelaarse Poort met een groot aanbod aan winkels voor je dagelijkse boodschappen.

## Bereikbaarheid en openbaar vervoer

Zowel met de auto als met het openbaar vervoer is de wijk goed te bereiken. Vanaf de Pettelaarseweg pak je eenvoudig de bus naar het centraal station. En met de auto ben je binnen enkele minuten op de A2.

## Zorg en welzijn

In de directe nabijheid zitten onder meer een apotheek, huisartsenpraktijk en tandartsenpraktijk. Ook Van Neynsel levert zorg en faciliteert welzijn, samen met partners rondom het Ontmoetingsplein.

# HET GEBOUW

*In het gebouw komen 83 appartementen, 44 beschermd wonen studio's voor mensen met dementie én een Ontmoetingsplein met algemene ruimten. Er zijn twee entrees voor de appartementen: een nabij de Pettelaarseweg en een aan het Sweelinckplein. Vanuit beide entrees zijn de appartementen met een lift bereikbaar. De appartementen liggen aan het Sweelinckplein en zijn verdeeld over de begane grond en de 4 verdiepingen. De appartementen zijn gelijkvloers en hebben 1 of 2 slaapkamers.*

## Appartementen

Er zijn 8 verschillende typen woningen. De appartementen op de begane grond hebben een terras aan de voorzijde van het gebouw. Op

de verdiepingen heeft elk appartement een balkon. Deze bevinden zich aan de kant van de straat en zijn gericht op het zuiden of het westen. Vanaf de galerij kijk je uit op het binnenterrein. Alle woningen zijn via de twee centrale entrees en de galerij aan de achterzijde van het gebouw bereikbaar.

## Binnenkomst

Het gebouw heeft in totaal 3 ingangen: 2 centrale ingangen voor de appartementen en 1 ingang voor het Ontmoetingsplein en de zorglocatie van Van Neynsel. Voor de appartementen met huisnummers 22A t/m 26K is er een entree nabij de Pettelaarseweg en voor de appartementen met huisnummer 17A t/m 21N een entree aan het Sweelinckplein. Via de entreehal kom je bij de lift en trappen naar de verschillende verdiepingen.

## Ontmoetingsplein

Het Ontmoetingsplein is het hart van Zuiderschans en de wijk en dé plek om mensen te ontmoeten. Iedereen is er welkom: van bewoners tot ondernemers, en van scholieren tot buurtbewoners. Diverse partners zorgen samen met bewoners voor een gevarieerd aanbod aan voorzieningen en activiteiten. Zo wordt het Ontmoetingsplein een broedplaats van initiatieven en activiteiten. Een huiskamer voor de wijk.

Vanuit de appartementen is het Ontmoetingsplein via de galerij en de lift te bereiken. Het zorggedeelte van Van Neynsel ligt direct aan het Ontmoetingsplein. Je kan er een heerlijk kopje koffie drinken en je kan er samen koken. Er is structureel geen restaurant, maar wel mogelijkheden op gebied van eten & drinken, bijvoorbeeld een pop-up restaurant.

## Veiligheid

Het gebouw, de appartementen en bergingen hebben inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Deze voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. In de woning is een videofooninstallatie aanwezig, zodat je kunt zien wie er bij je aanbelt. Ook de lift heeft een spreek-luisterverbinding voor alarmering bij storingen. De appartementen zijn gekoppeld aan een brandmeldinstallatie. De brandmeldinstallatie is doorgeschakeld naar een alarmcentrale die wordt beheerd door Van Neynsel. Daarnaast is er de mogelijkheid om een abonnement te nemen op zorgtechnologie. Een extra veilig gevoel.



## Duurzaamheid

Het wooncomplex voldoet aan het label BENG. Dat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Het wooncomplex wordt helemaal gasloos gebouwd en zeer goed geïsoleerd. De appartementen hebben geen cv-ketel maar zijn aangesloten op een zogenoemde collectieve warmteopslag (wko). Een warmtepomp in je eigen woning vervangt hierbij de traditionele cv-ketel. Ieder appartement heeft vloerverwarming en vloerkoeling.

Elk appartement heeft 2 zonnepanelen op het dak, die zijn aangesloten op de individuele meterkast van elk appartement. Zo gebruik je minder elektriciteit. De appartementen hebben ook een warmte-terugwin (wtw)-installatie ventilatiesysteem. Dat draagt bij aan een prettig en gezond binnenklimaat.

## Energiebesparende maatregelen

Woonlasten bestaan voor een belangrijk deel uit energiekosten. Daarom hebben we zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen toegepast, zoals extra veel isolatie, dubbel- of tripleglas, ledverlichting, waterbesparende voorzieningen en zonnepanelen.

## Parkeren

Er is een afgesloten parkeerterrein aan de achterzijde met 44 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen. Wil je hiervan gebruik maken, dan kun je een parkeerplaats huren. Mochten er meer gegadigden zijn dan parkeerplaatsen, dan wordt er geloot. De kosten bedragen € 25 per maand. Als je de woning verlaat, eindigt ook de huurovereenkomst van je parkeerplaats. Rondom het gebouw is parkeren alleen mogelijk met een parkeervergunning.

## Berging

De meeste appartementen hebben een in pandige berging in het appartement. Een klein aantal appartementen heeft een losse berging op de begane grond. In de hal van de eigen woning is een plek voor het stallen van een scooter. Verder is er een gezamenlijke fietsberging op de begane grond. Daar zijn ook 4 extra plekken voor

scootmobielen. Er zijn geen voorzieningen voor het opladen van accu's van elektrische fietsen. Dat doe je in je eigen woning.

## Huismeester

Het wooncomplex heeft een huismeester. Hij of zij zorgt dat de algemene ruimtes schoon, heel en veilig blijven. De huismeester is aanspreekpunt voor bewoners en kan kleine klusjes doen zoals het vervangen van lampen. Deze service is niet gratis. De kosten voor de huismeester zijn in de servicekosten opgenomen.



# MAAK VAN JE HUIS EEN THUIS

*Je gaat reageren op een nieuwbouwappartement. Dat betekent dat je - als je het appartement aangeboden krijgt - de eerste bewoner wordt. Daarom mag je een aantal keuzes maken.*

## Inrichten naar eigen smaak

Als toekomstige huurder krijg je de mogelijkheid om een deel van het appartement naar eigen smaak in te richten. Concreet betekent dit dat je keuzemogelijkheden hebt voor de keuken, de badkamer en het toilet. In een gesprek nemen we met jou de verschillende keuzemogelijkheden door. Je ontvangt een uitnodiging voor dit keuzegesprek via de firma Bruynzeel.

## Bestelling materialen

Na het keuzegesprek geef je je definitieve keuzes door. Hierna kun je je keuzes niet meer veranderen of opties annuleren. De aannemer gebruikt deze informatie namelijk om zijn materialen te bestellen.

# AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

*De gemeenschappelijke hal heeft een tegelvloer met schoonloopmat. De trappen, balkons, bordessen en galerijen hebben een betonvloer met antislipmotief.*

*De woningen zijn aangesloten op de centrale antenne-installatie en het telefoonnet. Alle kosten die de leveranciers in rekening brengen, zijn voor eigen rekening.*



## Hal, woonkamer, slaapkamer(s)

- » Vloer: zwevende cementdekvloer
- » Wanden: behangklaar (vlak afgewerkt, verder onbehandeld)
- » Plafond: wit spuitwerk
- » Verwarming: vloerverwarming
- » Koeling: vloerkoeling
- » Woonkamer/keuken: in de woning kun je zelf kiezen voor een aanbieder voor aansluitingen voor telefoon en centrale antenne installatie (bedraad). Verder zijn aanwezig: thermostaat, videofooninstallatie, bediening ventilatiesysteem en aansluitingsmogelijkheden voor zorgdomotica. Alle woningen zijn voorbereid op zorgtechnologie en zijn brandveilig.
- » De slaapkamer grenzend aan het balkon heeft een zonnescreen.

## Keuken

- » Wanden: Wandtegels boven aanrechtblad en kookplaat.
- » Inrichting: 3 onder- en bovenkastjes, 3 lades, RVS spoelbak, 1 handmengkraan, inductie kookplaat en kunststof aanrechtblad
- » Ventilatie: centrale afzuiginstallatie. Je kan zelf een keuze maken om een recirculatie afzuigkap te plaatsen.
- » Verwarming: vloerverwarming
- » Koeling: vloerkoeling

## Inpandige berging appartement

- » Vloer: zwevende cementdekvloer
- » Wanden: behangklaar
- » Plafond: wit spuitwerk
- » Opstelling: warmte-terugwin (wtw)-installatie, buffervat warmwater en warmtepomp
- » Aansluiting: wasmachine en droger

## Toilet (als niet in badkamer)

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels tot 120 cm hoog met daarboven spuitpleisterwerk
- » Sanitair: zwevend toilet met bril en deksel, fonteintje
- » Ventilatie
- » Verwarming: vloerverwarming

## Badkamer

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels tot plafond
- » Inrichting: thermostatische douchemengkraan en wastafel met spiegel en planchet
- » Sanitair: zwevend toilet met bril en deksel
- » Ventilatie: warmte-terugwin (wtw)-installatie
- » Verwarming: vloerverwarming

## Balkon

- » Beton: betonvloer met antislipprofiel
- » Elk balkon heeft een uitvalzonnescherm



# HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

*De kale huurprijs en bijkomende servicekosten vormen samen de totale huurprijs. Dat is het bedrag dat je per maand gaat betalen.*

## Kale huurprijs

De kale huur is het bedrag voor het gebruik van de woning, zonder servicekosten. De kale huurprijs van het tweekamerappartement is € 613,25 en van het driekamerappartement € 633,25 per maand.

## Servicekosten

Servicekosten zijn extra kosten naast de kale huur. Als bewoners betaal je elke maand servicekosten voor:

- » Zonnepanelen
- » Elektra gemeenschappelijke ruimten
- » Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
- » Huismeester
- » Glasfondos
- » Rioolfondos
- » Tuinonderhoud
- » Glasbewassing
- » Huur kooktoestel
- » Zorginfrastructuur
- » Brandveiligheid
- » Zonwering

De verwachting is dat de hoogte van de servicekosten tussen de € 95 en € 125 per maand bedraagt. Een exacte berekening hiervan is onderdeel van de huurovereenkomst die wordt aangeboden.

## Afrekening servicekosten

Voor een aantal onderdelen betaal je een voorschot. De werkelijke kosten weten we pas na gebruik. Je krijgt elk jaar een eindafrekening

van ons. Daarin staat of je iets moet bijbetalen, of dat je geld terugkrijgt. Blijkt je voorschot te hoog of te laag? Dan passen wij het aan.

## Subsidiabele servicekosten

Een aantal onderdelen van de servicekosten (tot een maximumbedrag) mag je aan de Belastingdienst opgeven voor huurtoeslag. Deze kosten noemen we 'subsidiabel'. De kale huur en de subsidiabele servicekosten samen noemen we de 'subsidiabele huurprijs'. Op basis van dat bedrag wordt je huurtoeslag berekend.

Voor deze appartementen geldt dat de kosten voor de elektra en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten plus de kosten voor de huismeester 'subsidiabel' zijn. De overige servicekosten kun je dus niet opgeven bij de Belastingdienst.

## Huurtoeslag

Je hebt mogelijk recht op huurtoeslag. Dat is een bijdrage van de overheid aan de kosten van het huren van een woning. Of je hier recht op hebt, hangt af van je inkomen. Op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) kun je zien of je recht hebt op huurtoeslag. Wij raden je aan om altijd een proefberekening te maken voordat je een nieuwe woning accepteert. Heb je de huurovereenkomst met ons getekend? Vergeet dan niet om zelf huurtoeslag aan te vragen bij de Belastingdienst.

## De Zuiderschanspas

Als je in Zuiderschans komt wonen krijg je een Zuiderschanspas. Met deze pas krijg je voordelen bij het gebruik van voorzieningen, activiteiten, diensten en producten. Op het moment dat je in Zuiderschans komt wonen krijg je daar meer informatie over.





| Ik doe mee!

## HEB JE ZIN IN ZUIDERSCHANS?

Een deel van de appartementen wordt aangeboden op de website van WoonService Regionaal en een deel via zorgorganisatie Van Neynsel. Heb jij zin in Zuiderschans en wil je reageren? Houd er dan rekening mee dat er enkele voorwaarden gelden waar je aan moet voldoen.

### Voorwaarden

Om te kunnen reageren op een appartement, moet je 65 jaar of ouder zijn en ingeschreven staan bij WoonService Regionaal ([www.woonserviceregionaal.nl](http://www.woonserviceregionaal.nl)). Verder zijn er verschillende aanvullende voorwaarden, die verschillen per woning. Dit kan bijvoorbeeld inkomen of zorgbehoefte zijn. Lees daarom de advertentie op WoonService goed.

### Inkomensverklaring

Zorg voor een inkomensverklaring (IBRI) voordat je reageert. Deze heb je nodig om een aangeboden woning te kunnen accepteren. Je vraagt je inkomensverklaring gratis aan via de Belastingdienst. Doordat de verhuur van de woningen in 2022 start, vragen wij je later nogmaals om een inkomensverklaring. Wij hebben namelijk uiteindelijk een inkomensverklaring van 2020 of 2021 nodig. Meer informatie vind je op de website van de Belastingdienst [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

### Heb je behoefte aan zorg?

Via Van Neynsel worden ook enkele appartementen aangeboden. Deze huur je zelfstandig, maar zijn bedoeld voor mensen met een grotere zorgvraag. Dan gelden de volgende selectiecriteria:

- » een leeftijd van minimaal 65 jaar.
- » een indicatie voor minimaal 10 uur zorg per week.

Hiervoor kun je je aanmelden bij de klantenservice van Van Neynsel. Je bereikt hen via 073 – 822 80 00 of mail naar [klantenservice@vanneynsel.nl](mailto:klantenservice@vanneynsel.nl).

### Beschermd wonen

De 44 studio's in de beschermde woonomgeving zijn bedoeld voor mensen met dementie. De voorwaarde is dat je een indicatie dementie Zorgzwaartepakket (ZZP) 5 of 7 hebt.

Ook hiervoor kun je je aanmelden bij de klantenservice van Van Neynsel.

Heb je vragen? Bel dan de klantenservice van Van Neynsel: 073 – 822 80 00 of mail naar [klantenservice@vanneynsel.nl](mailto:klantenservice@vanneynsel.nl).

### Woningen voor vrijwilligers

Een aantal woningen wordt verhuurd aan mensen jonger dan 65 jaar die zich vrijwillig inzetten in Zuiderschans. Deze verhuur gaat via Van Neynsel.

### Gesprek

Als je in aanmerking komt voor een woning nodigen we je uit voor een gesprek. Samen verkennen we dan of Zuiderschans de plek voor jou is. En kijken we wat jij kunt betekenen. Doe je mee?

Je bent van harte welkom!



# HUISNUMMERS

## Begane grond

Sweelinckplein 17A, 17B en 17C

Sweelinckplein 22A t/m 22E

## Eerste verdieping

Sweelinckplein 12A, 12B en 12C

Sweelinckplein 18A, 18B en 18C

Sweelinckplein 23A t/m 23H en 23K

## Tweede verdieping

Sweelinckplein 19A t/m 19H, 19K, 19L en 19N

Sweelinckplein 24 A t/ 24H en 24K

## Derde verdieping

Sweelinckplein 20A t/m 20H, 20K, 20L en 20N

Sweelinckplein 25A t/m 25H en K

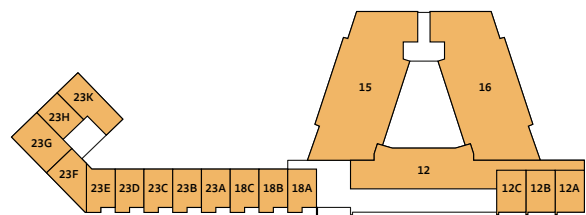
## Vierde verdieping

Sweelinckplein 21A t/m 21H, 21K, 21L en 21N

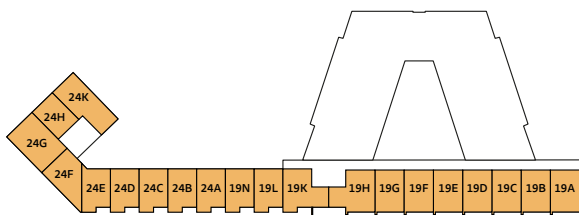
Sweelinckplein 26A t/m 26H en 27K



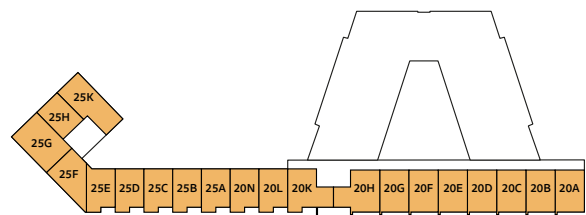
Begane grond



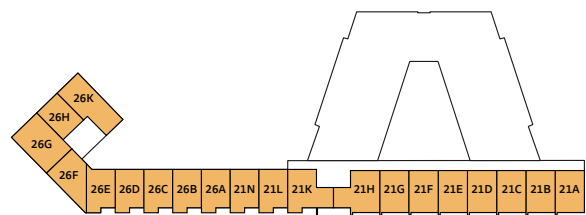
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

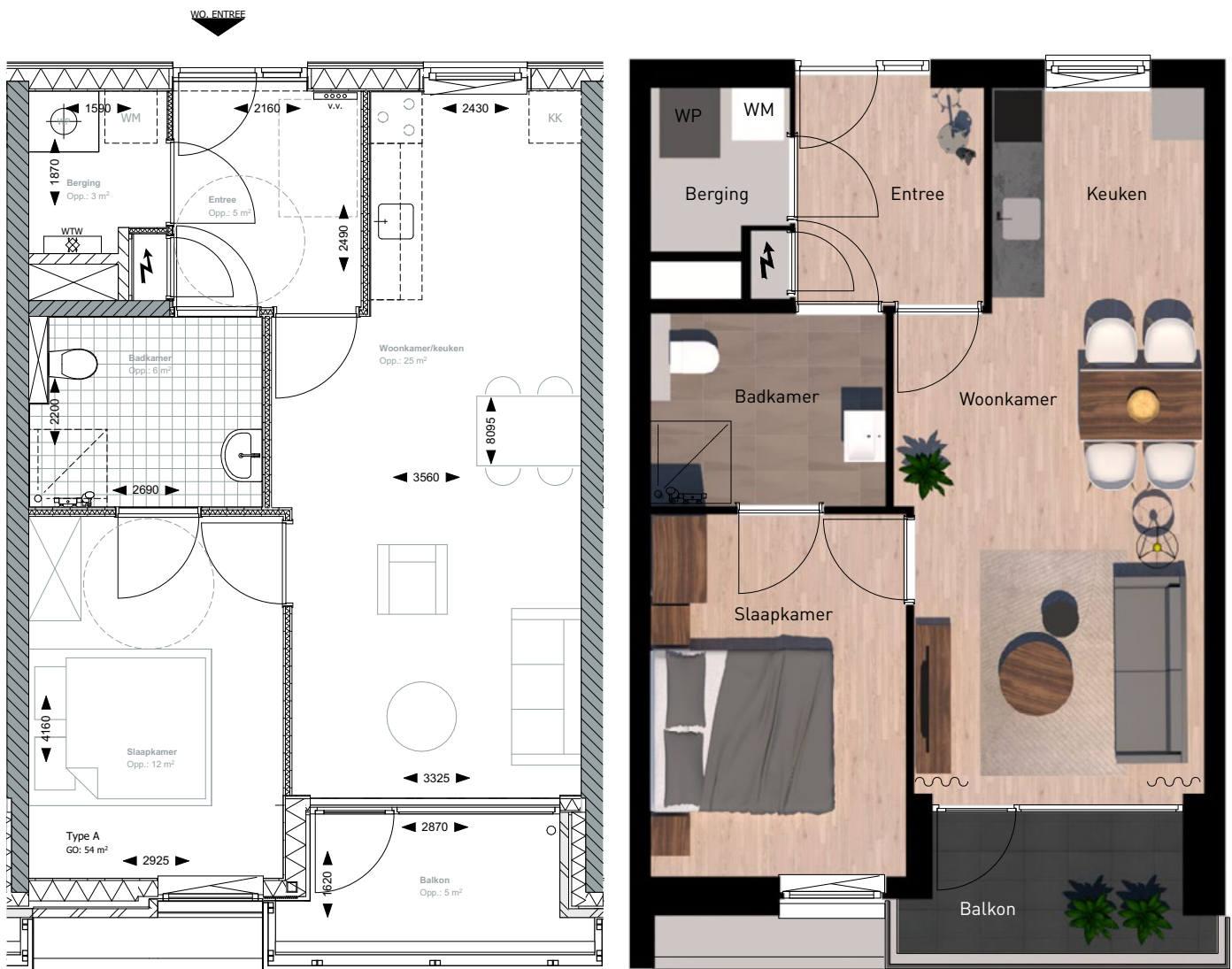


4e verdieping

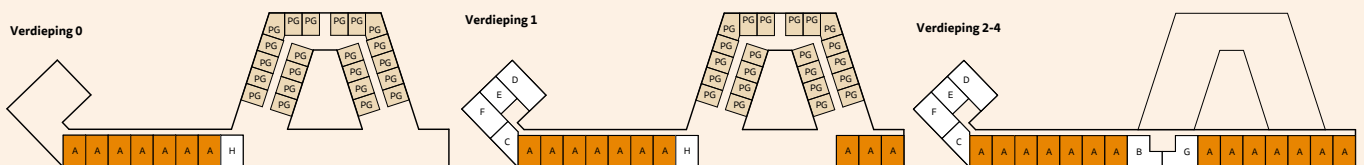
Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# APPARTEMENT A

54 M<sup>2</sup>



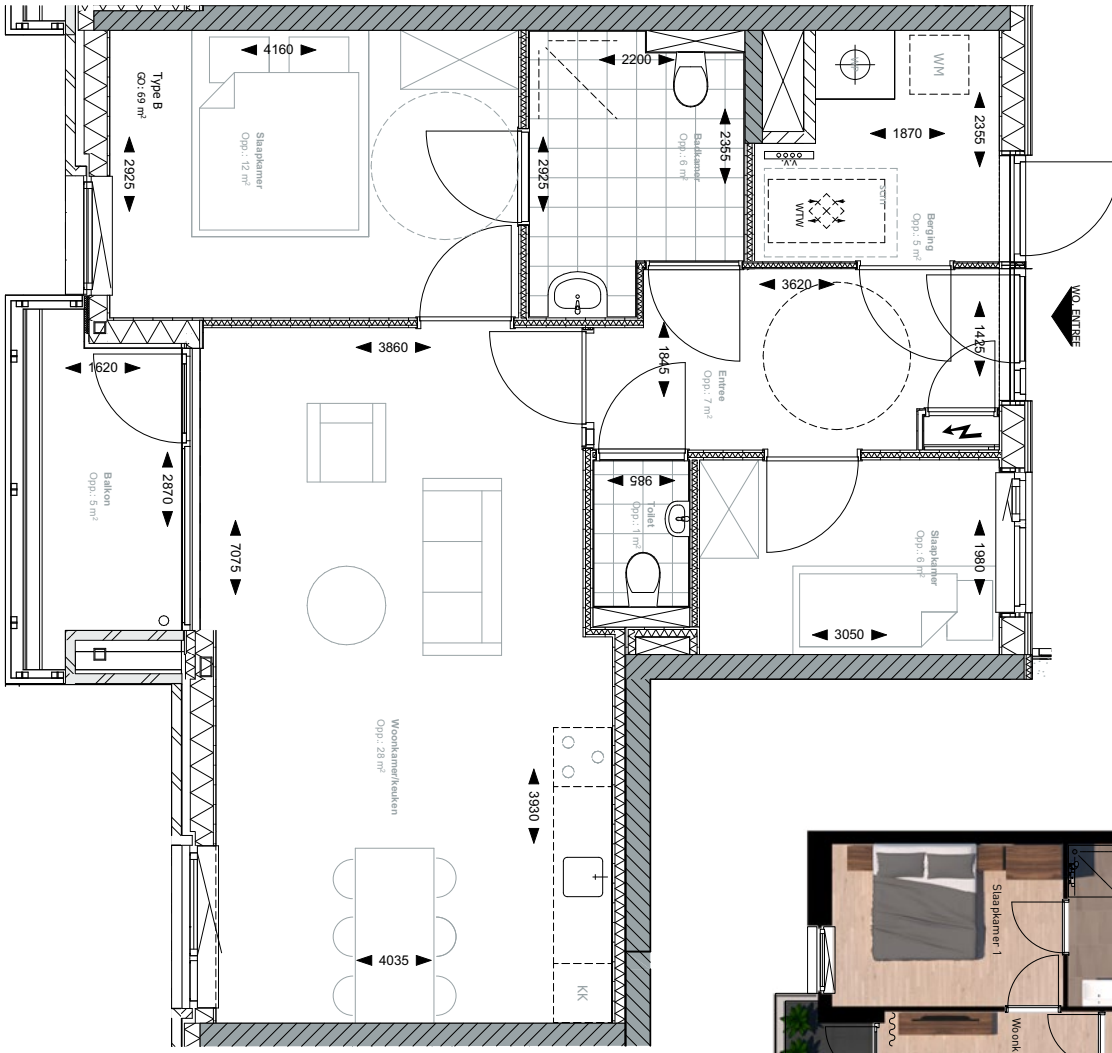
## Plaatsing woningtypes



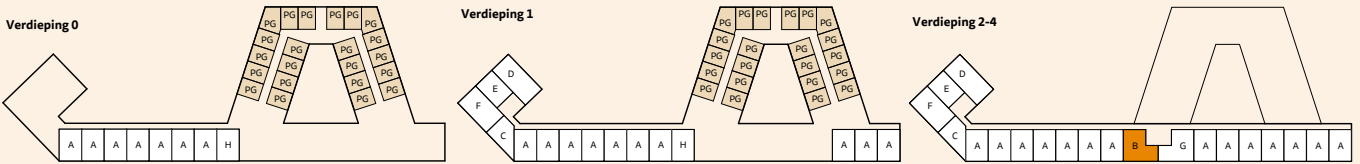
Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# APPARTEMENT B

69 M<sup>2</sup>



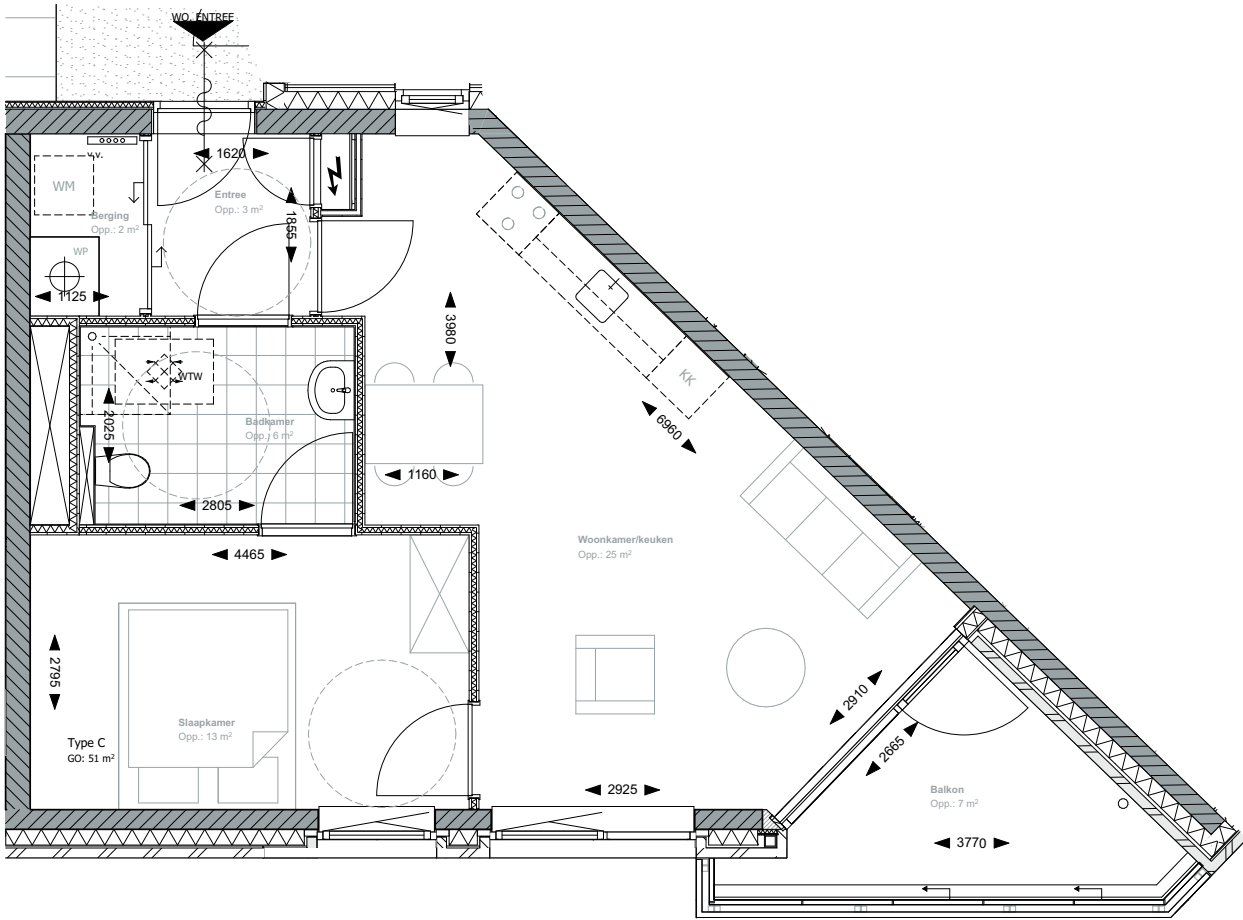
## Plaatsing woningtypes



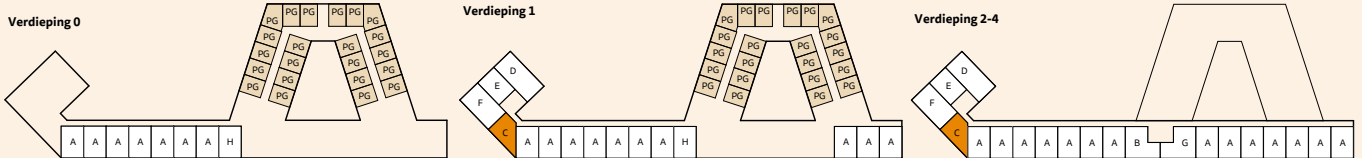
Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# APPARTEMENT C

51 M<sup>2</sup>



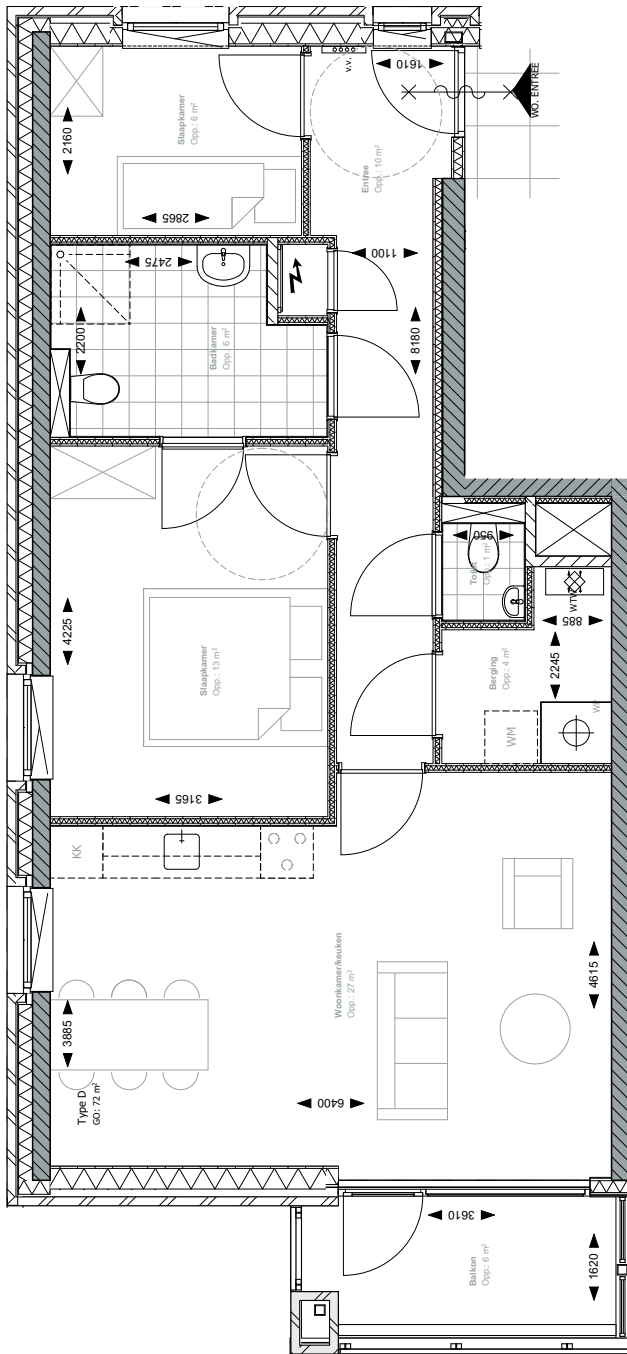
## Plaatsing woningtypes



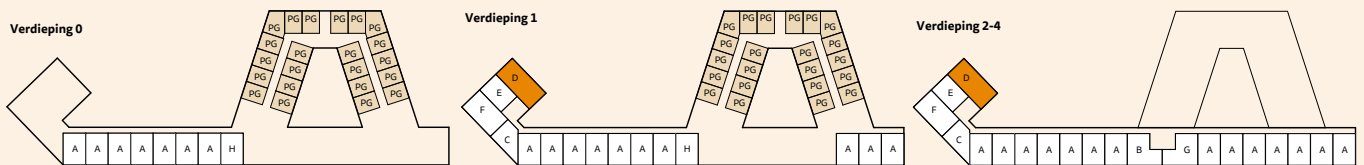
Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# APPARTEMENT D

71 M<sup>2</sup>



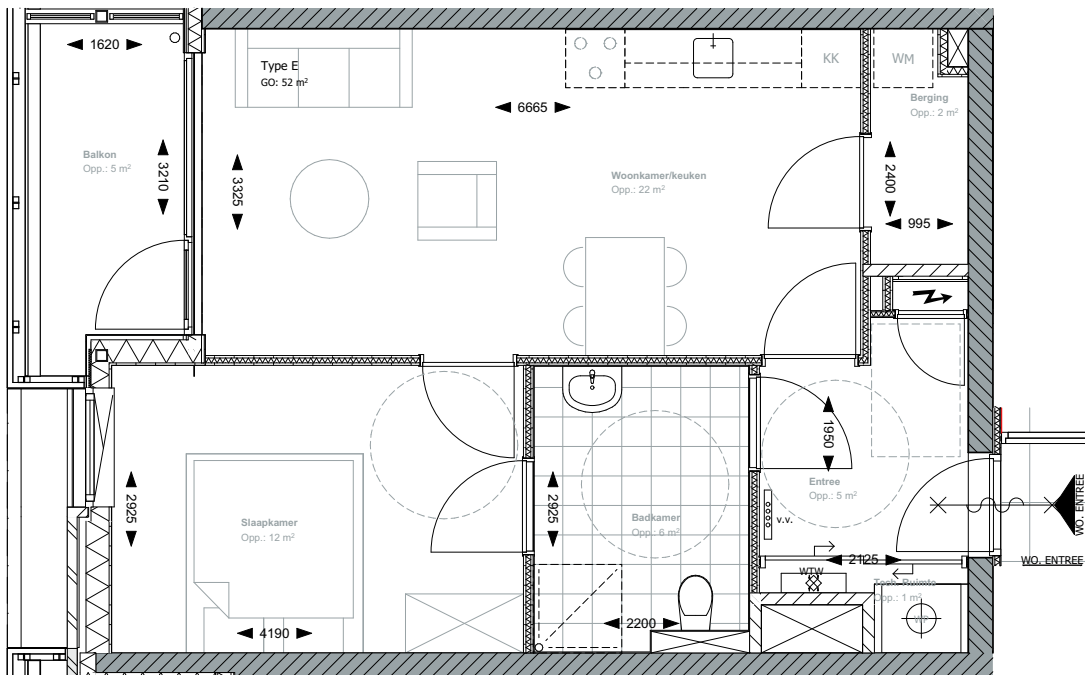
## Plaatsing woningtypes



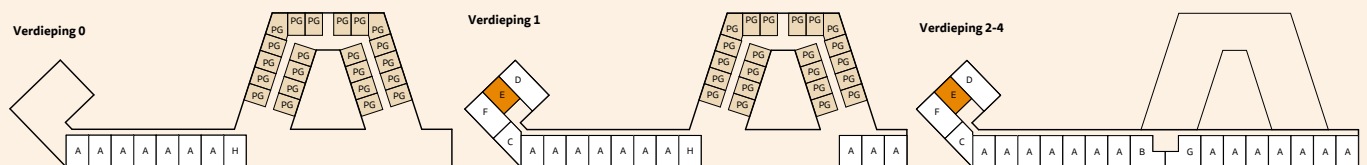
Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# APPARTEMENT E

51 M<sup>2</sup>



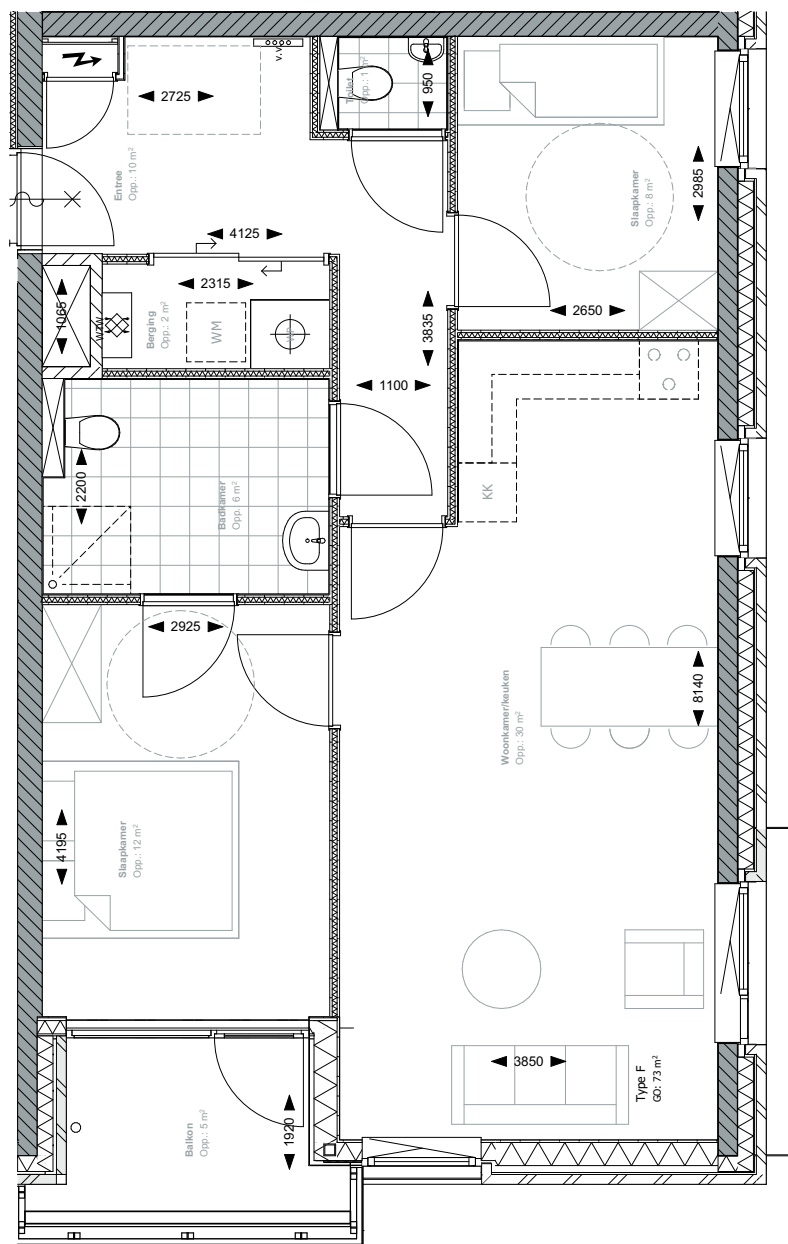
## Plaatsing woningtypes



Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

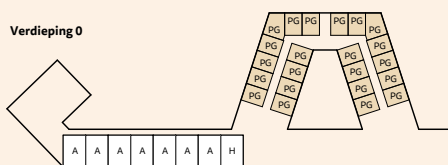
# APPARTEMENT F

74 M<sup>2</sup>

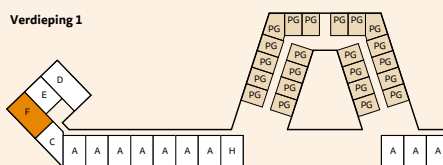


## Plaatsing woningtypes

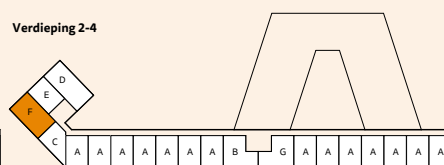
Verdieping 0



Verdieping 1



Verdieping 2-4



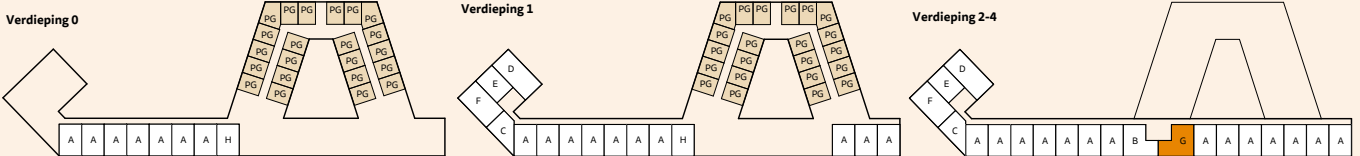
Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# APPARTEMENT G

68 M<sup>2</sup>



## Plaatsing woningtypes

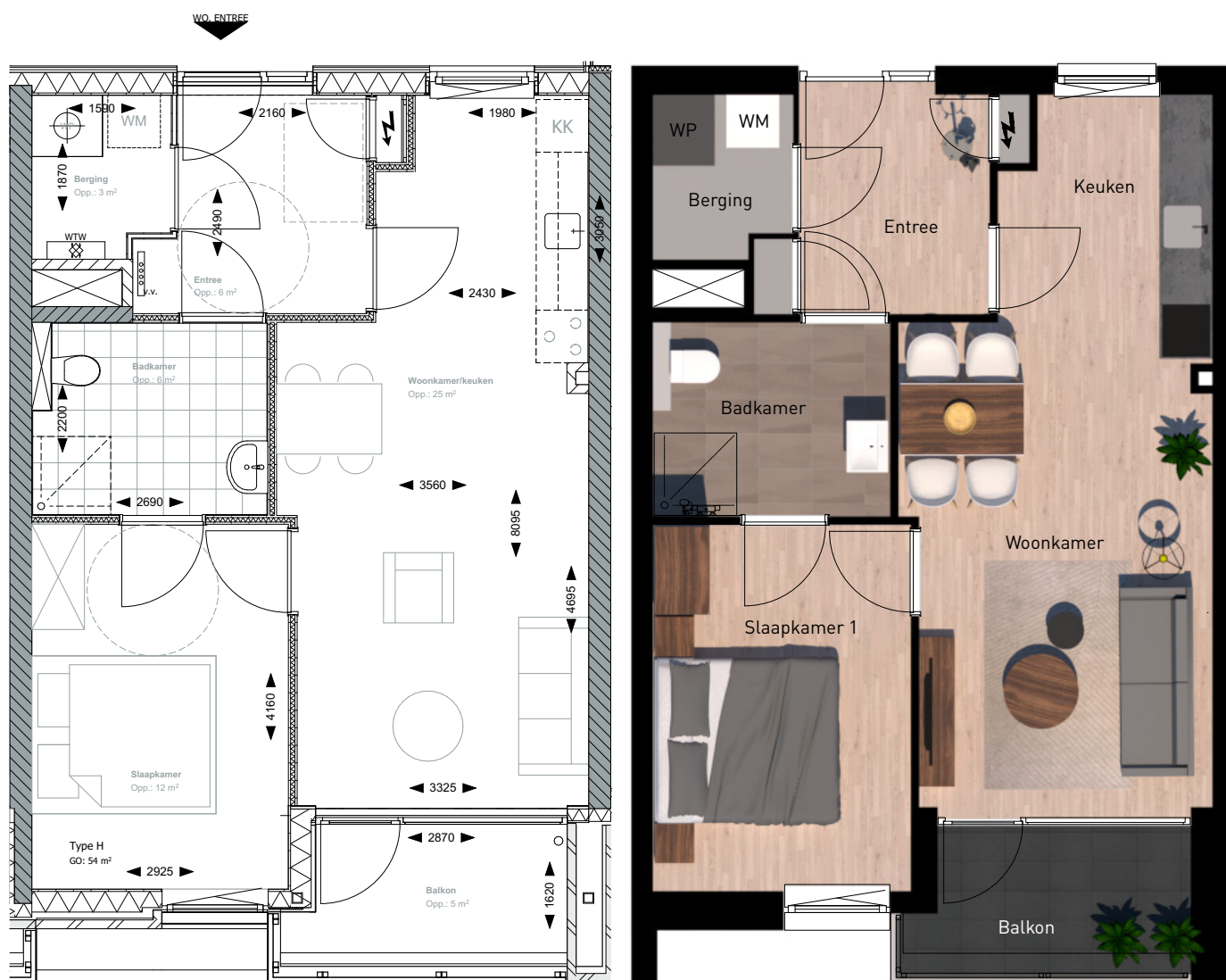


Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

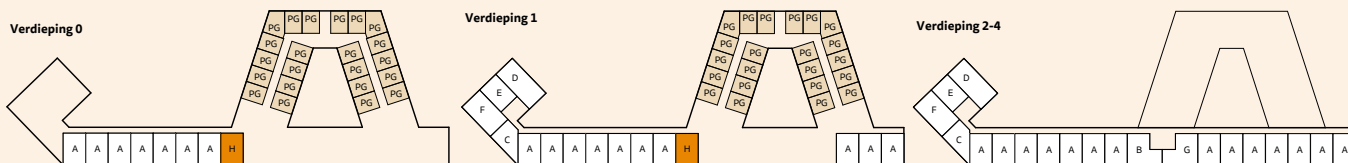


# APPARTEMENT H

53 M<sup>2</sup>



## Plaatsing woningtypes



Aan de tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De maten kunnen in de praktijk afwijken.

# OVER ZAYAZ EN VAN NEYNSEL

*Wij zijn Zuiderschans is een unieke samenwerking tussen woningcorporatie Zayaz en zorgorganisatie Van Neynsel in 's-Hertogenbosch. Wij bundelen onze krachten in een tijd die vraagt om andere woon- en zorgoplossingen. "Wij zijn Zuiderschans" is bijzonder in de realisatie van een levendige omgeving waarin mensen wonen, ontmoeten, werken, leven. Nu en in de toekomst.*

## **Informatie**

Heb je na het lezen van deze brochure nog vragen? Kijk dan op onze websites of neem contact met ons op. Wij zijn iedere werkdag telefonisch bereikbaar van 9.00 tot 16.30 uur. Je kan natuurlijk ook een bezoek brengen aan ons kantoor. Maak je afspraak eenvoudig online via [www.zayaz.nl](http://www.zayaz.nl) of [www.vanneynsel.nl](http://www.vanneynsel.nl) of bel met onze klantadviseurs.

## **Woningcorporatie Zayaz**

[www.zayaz.nl](http://www.zayaz.nl)

Eekbrouwersweg 8 's-Hertogenbosch

073 - 648 24 00 - [klantenservice@zayaz.nl](mailto:klantenservice@zayaz.nl)

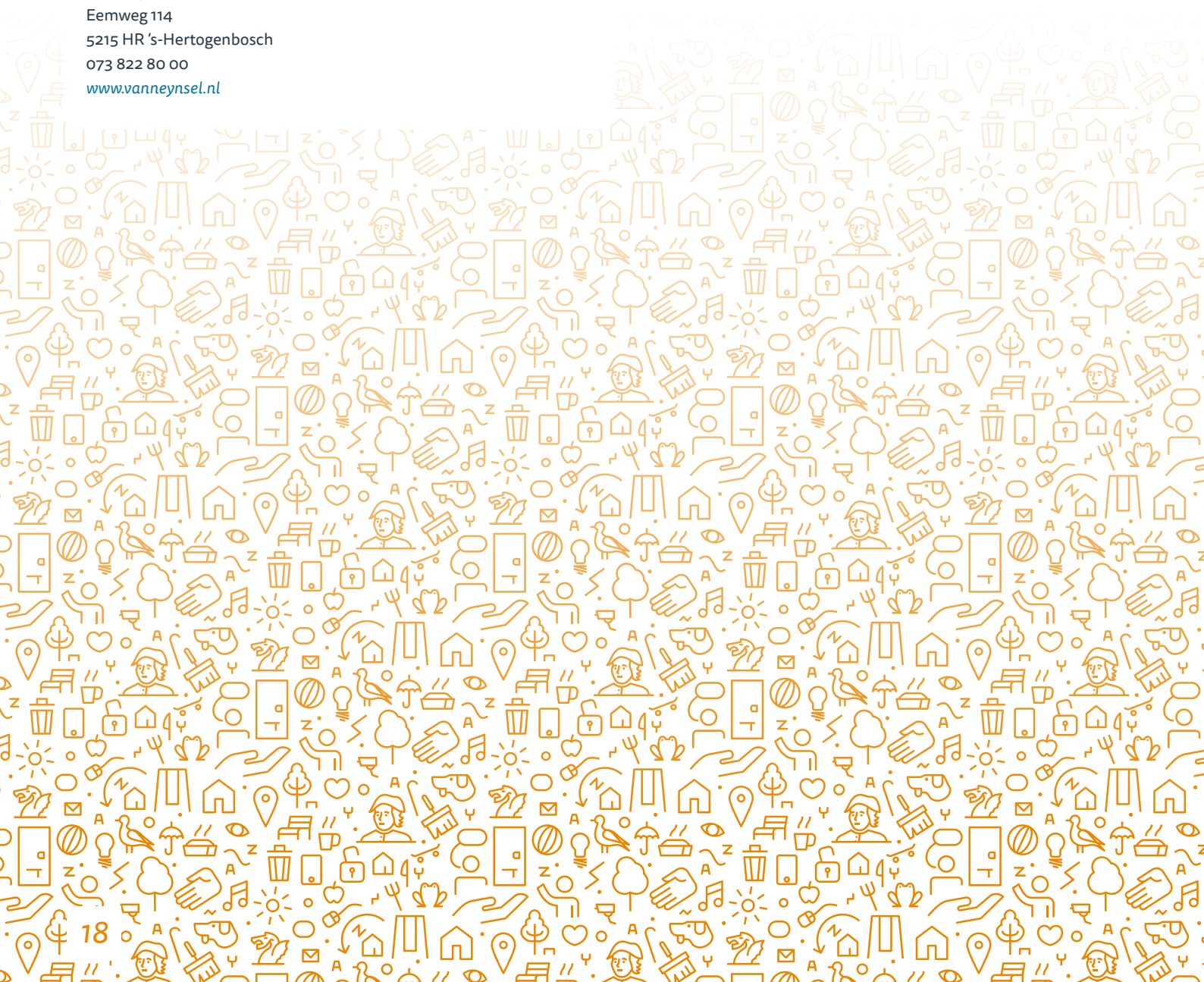
## **Van Neynsel**

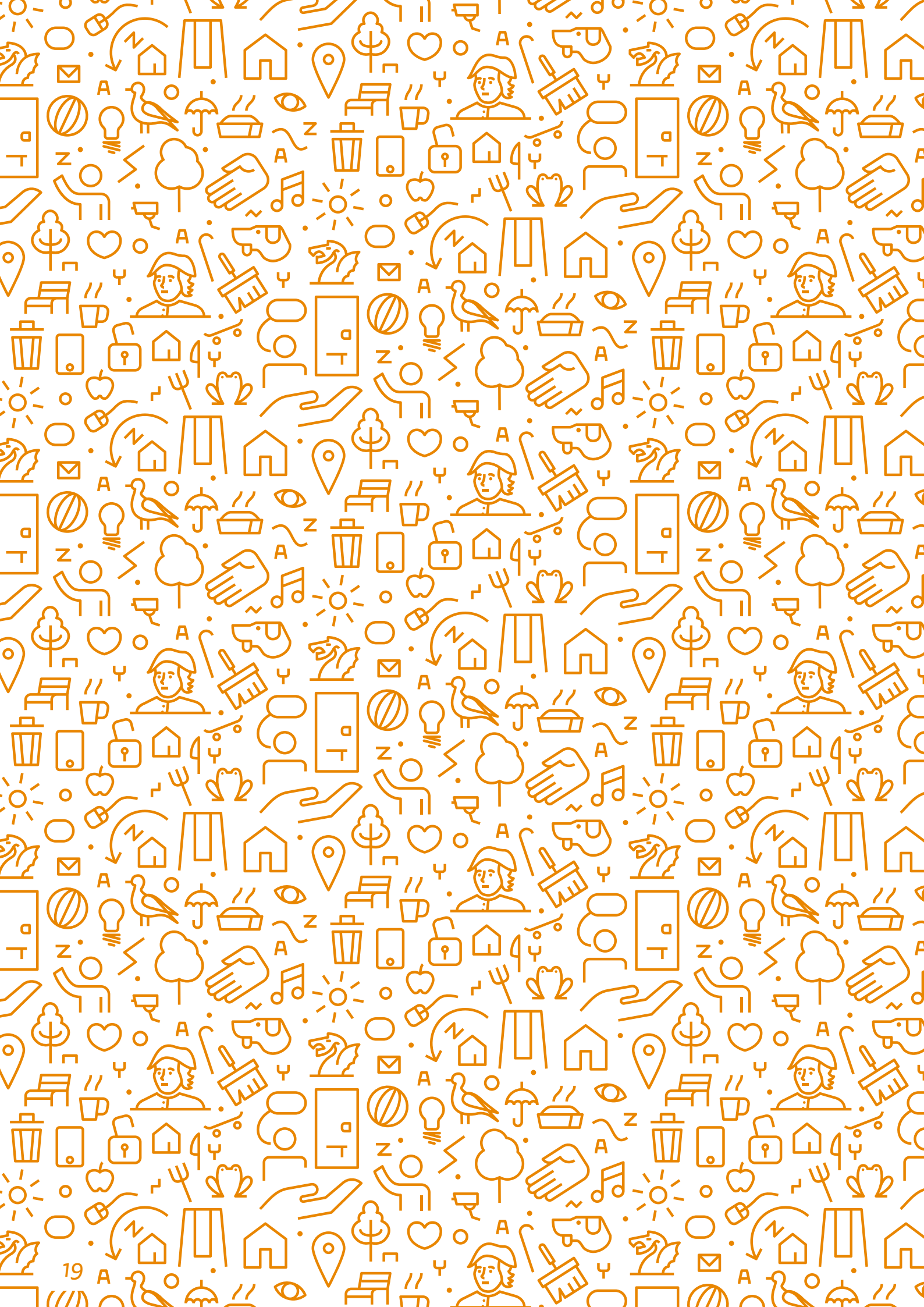
Eemweg 114

5215 HR 's-Hertogenbosch

073 822 80 00

[www.vanneynsel.nl](http://www.vanneynsel.nl)





WONINGCORPORATIE  
NEEVEN

Van Neynsel

WIJ ZIJN ZUIDERSCHANS



[WWW.ZAYAZ.NL](http://WWW.ZAYAZ.NL)