



Wonen aan de Johannes Vermeerstraat

De Dame en De Dienstbode

Nijestee biedt ruimte

Nijestee i

INLEIDING

In september 2020 zijn de woningen aan de Johannes Vermeerstraat afgebroken. Op deze plek bouwen we 58 nieuwe huurwoningen in twee gebouwen. De namen van de gebouwen verwijzen naar het schilderij 'Dame en Dienstbode' van de schilder Johannes Vermeer. 45 woningen vallen in de sociale huur en 13 woningen in de middenhuur. Alle woningen zijn gelijkvloers, goed geïsoleerd, gasloos en voorzien van vloerverwarming. De zonnepanelen op het dak zorgen voor energiebesparing.

Leuk dat je in de Johannes Vermeerstraat komt wonen. In dit boekje geven we een uitleg over alle voorzieningen in en om de woning.

BINNEN

Keuken

Kookplaat

De woning is gasloos. Je kookt op een elektrische-, inductie- of keramische kookplaat. De kookplaat met Perilex-stekker met een 2-fasen aansluiting (3680-7360 Watt) koop je zelf. Heeft de kookplaat een hoger Wattage? Je kunt de aansluiting gratis door Nijestee laten verzwaren naar een 3 fasen aansluiting (maximaal 11040 Watt). Vraag de verhuurmakelaar. Je kunt het ook op een later moment aanvragen door het klusformulier in te vullen op onze website www.nijestee.nl/klussen.

Let op: een kookplaat met een hoger wattage voor een 3-fasen aansluiting verbruikt mogelijk meer energie dan één voor de aanwezige 2-fasen aansluiting.

De aansluiting in de wandcontactdoos moet overeenkomen met de aansluiting in de kookplaat. Gebruik een rechte Perilex-stekker, deze past door de opening in het keukenkastje (zie foto).



De stekker kan maar op 1 manier in de wandcontactdoos. Vraag een erkend installateur om de kookplaat aan te sluiten. Een verkeerde manier van aansluiten kan leiden tot kortsluiting en schade aan jouw apparatuur.

Afzuigkap

Het is mogelijk een recirculatiekap te plaatsen in de keuken. De afzuigkap koop je zelf. Bij een recirculatiekap is er geen afvoerkanaal nodig. Het is een afzuigkap met een actief filter. De kookdamp wordt

aangezogen en de geuren worden geneutraliseerd. De schone lucht wordt vervolgens weer terug de keuken in geblazen. Een extra kastje boven de recirculatiekap is mogelijk. Voor het leveren en plaatsen betaal je een eenmalige bijdrage van € 149. Je kunt dit aanvragen door het klusformulier in te vullen op onze website via www.nijestee.nl/klussen.

Vaatwasaansluiting

In de keuken zit een aansluiting voor een vaatwasser. Een vaatwasser koop je zelf. Wil je de vaatwasser in het keukenblok verwerken? Vraag de verhuurmakelaar of dit mogelijk is. De vakman van Nijestee verwijdert dan één van de kastjes. Ook plaatst hij aan het uiteinde van het aanrechtblad een steunwand en past hij de plint aan. Je betaalt hiervoor een eenmalige bijdrage van € 165. Het verwijderde kastje moet je bewaren.

Verlengd aanrechtblad

Een verlengd aanrechtblad is mogelijk. Als de vakman het plaatst, kost dit € 3,25 per cm. Plaats je het zelf dan bestel je het blad bij Nijestee voor € 2,50 per cm. Voor een verlengd aanrechtblad is vaak ook een steunwand nodig aan het uiteinde van het aanrechtblad. Het plaatsen van een steunwand door Nijestee kost eenmalig € 95. Plaats je het zelf dan bestel je de steunwand bij Nijestee voor € 59. Nijestee kan ook een uitsparing maken in het verlengde aanrechtblad voor de elektrische kookplaat. De kosten van een verlengd aanrechtblad met een uitsparing zijn € 3,75 per cm.

Vloerkeuze

Je koopt zelf een vloer. Voor een goede werking van de vloerverwarming is een juiste vloer erg belangrijk. Kies een (onder)vloer die geschikt is voor vloerverwarming (weerstand: maximale Rc-waarde van 0,1 K/M per m²). Laat je goed informeren door een specialist. Kies voor een (onder)vloer die leefgeluiden dempt. Voor een goede geluidsisolatie is een ondervloer nodig met een minimale geluidsdemping van 10db. Wil je plavuizen of een vinylvloer? Dit is alleen toegestaan in de woningen op de begane grond. Vraag naar de voorwaarden.

Wand- en plafdrafwerking

De wanden zijn behangklaar. Dit betekent dat de wanden niet glad genoeg zijn om te sausen, maar wel om te behangen. In de praktijk betekent dit dat je kleine oneffenheden op de wanden kunt tegenkomen in de vorm van kleine gaten of bulten. Hier kun je prima overheen behangen. We adviseren de wanden licht op te schuren voordat je gaat behangen.

De wanden bestaan uit verschillende materialen. In de overgang van de verschillende materialen kunnen droogtescheuren ontstaan, dit noemen we krimpscheuren. Als je een wand saust of stuukt kun je na een tijdje deze scheuren gaan zien. Daarom raden we aan om de wanden te behangen met glasvezelbehang of renovlies. Deze krimpscheuren kunnen geen kwaad. De plafonds zijn gespact met een witte korrelige structuur.

Boren in wanden en vloeren

In de wanden zitten veel leidingen. Boor daarom zo weinig mogelijk in wanden. Je mag wel in de wanden boren voor het ophangen van gordijnen. Gebruik een leidingzoeker voordat je gaat boren. Door de vloer lopen buizen van de vloerverwarming. Voorkom lekkages; boor of spijker niet in de vloer.

Ramen en deuren

De ramen hebben een draaistand of een draai-kiepstand. De voordeur en de terras- of balkondeur hebben een driepuntsluiting voor een betere beveiliging. De woningen op de begane grond hebben ramen tot de vloer. Via een kiep-kanteldeur in de woonkamer en in de grote slaapkamer kun je naar het terras aan de achterzijde.

De woningen op de verdiepingen hebben een draaideur bij de balkons. Het is niet toegestaan om in de kunststof kozijnen te boren of deze te schilderen. Rondom het kozijn van de vaste ramen zit hout waarin je mag schroeven. Hier kun je raambekleding aan bevestigen. Bij de ramen die open kunnen bevestig je raambekleding aan de gipswand ernaast of aan het plafond.

Berging in de woning

Hier vind je de:

- warmte-afleverset
- ventilatiebox
- aansluiting voor de wasmachine en condensdroger of warmtepompdroger

Verwarming en warm water

In de berging zit een warmte-afleverset. Deze is aangesloten op het ketelhuis van Kostverloren. Hier komt de warmte voor de vloerverwarming vandaan. Ook zorgt het voor warm water in de douche en keuken. LET OP: je kunt niet jouw eigen warmteleverancier kiezen. De warmtelevering is een onderdeel van de servicekosten die je betaalt aan Nijestee. Het voorschotbedrag is geschat op € 90 per maand (prijspeil 2022). Voor de woningen met 3 slaapkamers is dit € 100 per maand (prijspeil 2022). Het bedrag kan hoger of lager uitvallen. Dit is afhankelijk van het aantal medebewoners, het gebruik van apparatuur en de ontwikkeling van de energieprijzen. Elektriciteit en water vraag je zelf aan.

Op dit moment wordt onderzocht of het ketelhuis kan worden aangesloten op het warmtenet van WarmteStad. Als dit doorgaat neemt Warmtestad de warmtevoorziening over. In dat geval sluit je als bewoner in de toekomst een contract af met Warmtestad voor de levering van warmte.

Vanwege de leidingen van de vloerverwarming is het niet toegestaan om te boren in de vloer. Je vindt de aansluiting voor de vloerverwarming (vloerverdeler) in de hal. Deze is netjes afgewerkt met een omkasting.

Heb je problemen met de warmte-afleverset, warm water of de vloerverwarming? Bel dan met Energiewacht via **(088) 555 30 00**.



Warmte-afleverset



Vloerverdeler

Thermostaat

Je regelt de temperatuur in huis met de thermostaat in de woonkamer en slaapkamers. Het duurt bij vloerverwarming lang om op te warmen. Daarom adviseren wij om de thermostaat op een constante temperatuur te laten. Dat is ook het meest energiezuinig en voordelig.

Heb je problemen met de thermostaat? Neem dan telefonisch contact op met Energiewacht via **(088) 555 30 00**.



Schone lucht in huis door het ventilatiesysteem

Het ventilatiesysteem zorgt voor frisse lucht en een gezond leefklimaat in jouw woning. Slimme meters meten de kwaliteit van de lucht (zoals CO₂-gehalte en luchtvochtigheid) in de woning. Deze bepalen automatisch hoeveel ventilatie nodig is. De ventilatiebox zorgt voor de afzuiging van vuile lucht via de afzuigpunten in de keuken, badkamer en toilet. Als de kwaliteit van de lucht niet goed is, ventileert het systeem automatisch op een hogere stand. Je kunt de ventilatie zelf ook hoger zetten, als je bijvoorbeeld aan het koken of douchen bent. Dit kan met de standenschakelaar in de buurt van de keuken.

In de kozijnen zitten ventilatieroosters die zorgen voor natuurlijke toevoer van verse lucht. Je kunt deze roosters zelf bedienen met de bedieningsstang of koord. Wij adviseren deze altijd open te laten staan. Heb je problemen met het ventilatiesysteem? Neem dan telefonisch contact op met Energiewacht via **(088) 555 30 00**.



Standenschakelaar



Ventilatierooster



Ventilatiebox

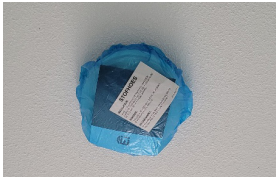
Waterontharder

De gebouwen hebben een waterontharder. Kraanwater bevat van nature kalk. Deze kalk zie je terug in de badkamer en de keuken in de vorm van kalkaanslag. Het grote voordeel van een waterontharder is dat je minder schoonmaakwerk hebt. Wasmachines gaan langer mee en je hebt minder wasmiddel en wasverzachter nodig. Dat is beter voor het milieu. Omdat apparaten beter werken zonder kalkaanslag verbruiken ze minder energie. De installatie zit in de centrale hal.

Rookmelder

Aan het plafond in de hal zit een rookmelder. De woningen met 3 slaapkamers hebben een extra rookmelder in de woonkamer. De rookmelders zijn aangesloten op elektra. Valt de stroom uit? Dan schakelt deze automatisch over op de batterij. Is de batterij leeg? Dan piept de rookmelder een keer per minuut. Je vervangt zelf de batterij. De rookmelders zijn met elkaar verbonden. Dit betekent dat als één van de rookmelders afgaat, automatisch ook de andere rookmelders in de woning afgaan.

Bij oplevering van de woning heeft de rookmelder een stofkap. Verwijder deze stofkap pas als je in de woning gaat wonen.



Videofoon

Woon je in een woning op een verdieping? Dan heb je een videofoon in de woonkamer. Hiermee kun je zien wie er aanbelt en kun je de deur voor het bezoek open doen. Als er niemand aanbelt, is het scherm zwart. **BELANGRIJK:** om storingen aan de videofooninstallatie te voorkomen is het niet toegestaan om de videofoon zelf van de muur te halen.

Doet je videofoon het niet? Neem dan contact op met Nijestee. Dit kan per mail via **info@nijestee.nl**, telefonisch via **(050) 853 35 33** of stuur een WhatsApp-bericht naar **06 - 123 585 14**.



Hal

In de meterkast zit de:

- elektrameter;
- watermeter;
- hoofdschakelaar groepenkast;
- kaart met uitleg over de verschillende groepen;
- omvormer voor de zonnepanelen en aan/uit schakelaar
- de plattegrond van de woning. Hierop zie je welke installaties in de woning zitten en waar je deze kunt vinden;
- qr-code voor de digitale versie van dit informatieboekje en installatiehandleidingen.

Heb je problemen of vragen? Neem dan contact met ons op. Dit kan per mail via info@nijestee.nl, telefonisch via **(050) 853 35 33** of stuur een WhatsApp-bericht naar **06 - 123 585 14**.



Zonnepanelen

Op het dak van het woongebouw liggen zonnepanelen. Er zijn 8 zonnepanelen aangesloten op jouw woning. De omvormer zet zonne-energie van de zonnepanelen om in elektriciteit. Deze elektriciteit wordt aan jouw woning geleverd. Hierdoor bespaar je op jouw energierekening. Wanneer je niets verbruikt, wordt de elektriciteit terug geleverd aan jouw energieleverancier.

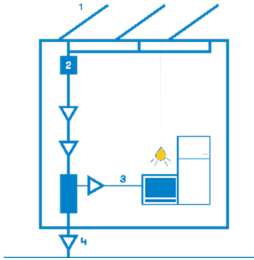
Let op: zorg ervoor dat de schakelaar onder de omvormer (zie rode pijl) altijd op 'AAN' staat. Als de schakelaar op 'UIT' staat heb je géén opbrengst van de zonnepanelen. Deze schakelaar wordt alleen bediend door een monteur die in de woning stroomvrij moet werken aan de elektrotechnische installatie.



Controleer elk kwartaal de opbrengsten via jouw energieleverancier. In de meterkast zit een schermpje (zie onderstaande foto) waarop je de teruggavestand van de elektriciteit kunt zien. Controleer hiermee ook of de zonnepanelen aan staan.



Hoe werken zonnepanelen?



1. Zonnepanelen
2. Omvormer (foto)
3. Elektriciteit
4. Teruglevering aan energieleverancier

Ook leveren een aantal zonnepanelen elektriciteit aan de algemene voorziening van het woongebouw, zoals de verlichting in de centrale hal en de lift. Nijestee zorgt dat apparatuur op het dak (zonnepanelen, ventilatoren) toegankelijk is voor een vakman, zodat hij noodzakelijk onderhoud uit kan voeren.

Heb je problemen met de zonnepanelen? Neem dan telefonisch contact op met Nijestee via **(050) 853 35 33**.





Energieleverancier voor elektra

Kies je eigen energieleverancier voor elektra. Geef bij de aanvraag aan dat jouw woning zonnepanelen heeft. De energieleverancier kijkt welke invloed dit heeft op jouw voorschotbedrag. Het maximale vermogen van 1 paneel is 360Wp.

De energieleverancier heeft vaak een EAN-code nodig. De EAN-code is het eigen unieke nummer van de elektriciteitsaansluiting in jouw woning. Via het EAN-codeboek op het internet kun je achterhalen wat de EAN-code van jouw elektrameter is. Zoek op **www.eancodeboek.nl**, vul de postcode en huisnummer in en je vindt het.

Toilet

Heb je problemen met de riolering? Neem dan rechtstreeks contact op met firma Van der Velden Rioleringsbeheer via **(050) 313 88 22**.

Telefoon, televisie en internet

De woning heeft een glasvezel en een CAI-aansluiting. Je regelt tv, internet en telefonie zelf. Je kunt via de glasvezelaansluiting van KPN uit meerdere aanbieders kiezen. De CAI-aansluiting is van Ziggo. De woonkamer en de (grootste) slaapkamer hebben een CAI-aansluiting. De aansluit- en abonnementskosten zijn voor eigen rekening. De provider komt langs voor de aansluiting en zorgt voor signaal en verbinding met de binnen-installatie. Nijestee is hierin geen partij.

Badkamer

Wil je een douchescherm of gordijn plaatsen? Bevestig deze aan de wanden. Boor niet in de tegels, maar in de voegen.

BUITEN

Groen

Nijestee richt het groen aan de straatkant in met verschillende soorten beplanting en onderhoudt dit op vaste momenten in het jaar. Het is niet toegestaan het groen te verwijderen. De terrassen aan de achterzijde van de benedenwoningen zijn bestraat. Het is niet toegestaan deze bestrating te verwijderen.

Binnenterrein

Een landschapsarchitect heeft een plan gemaakt voor de binnenterreinen. Het gaat om het terrein tussen de Dame en de Frans van Mierisstraat, en het terrein tussen de Dienstbode en de Rembrandt van Rijnstraat. Nijestee onderhoudt de binnenterreinen op vaste momenten in het jaar.

Zonwering

Nijestee plaatst geen zonwering. Je kunt dit plaatsen op eigen kosten. De architect heeft de kleur van het zonnescermdoek en de omkasting bepaald:

- de omkasting van de zonwering in de kleur; steen grijs (RAL 7030)
- het zonnescermdoek in de kleur; Platine Piqué (ORC U407 120)
- de zonwering kun je bestellen bij De Haan Westerhoff Groningen

Ben je dit van plan? Aan het plaatsen van zonwering aan de gevel zijn specifieke voorwaarden verbonden. Neem contact op met Nijestee om de mogelijkheden te bespreken.

Verlichting

Bij de voordeur is een buitenlamp geplaatst. De entree en de galerijen zijn voorzien van ledverlichting. Meld het bij Nijestee als er een lamp stuk is, via info@nijestee.nl, WhatsApp **06 - 123 585 14** of bel naar **(050) 853 35 33**.

Straatverlichting

In de Johannes Vermeerstraat is openbare straatverlichting aanwezig. Is er een storing, meld dit bij de gemeente Groningen via telefoonnummer **14050** of via de gratis app Slim Melden.

Parkeren

Je kunt de auto parkeren op straat. In de wijk Kostverloren geldt betaald parkeren. Een parkeervergunning of een bezoekerspas voor de parkeerplaatsen aan de straat vraag je aan bij de gemeente Groningen.

Fietsen

Als je op de fiets bent, open je met de tag de toegangsdeur naar de bergingen. Fietsen stal je zoveel mogelijk in de eigen berging. Bij de centrale entrees staan fietsrekken voor bezoekers.

Containers

Aan de kant van de Paulus Potterstraat staan ondergrondse containers. De gemeente Groningen zorgt voor de huisvuilpassen. Hiermee ontgrendel je de ondergrondse container. Deze huisvuilpas ontvang je van Nijestee bij de sleuteluitgifte. Bij verlies van de pas kun je bij de gemeente Groningen een nieuwe aanvragen.



ALGEMEEN

Nijestee biedt ruimte

We vinden het belangrijk dat bewoners oud kunnen worden in hun eigen wijk. Daarom bedachten we een doorstroomactie. Huurders van Nijestee die in een niet-gelijkvloerse woning in Kostverloren wonen en ouder zijn dan 55 jaar kwamen in aanmerking. 10 bewoners hebben gebruik gemaakt van deze actie.

Huisdieren

Huisdieren zijn toegestaan. Uiteraard zorg je er zelf voor dat ze geen overlast veroorzaken. Een kattenluik in een deur is niet toegestaan. Plaats je toch een kattenluik? Dan vervangen wij bij jouw verhuizing op jouw kosten de (voor)deur.

Liften

In de centrale hal van beide woongebouwen zit een lift. De afmeting van de lift is 210 cm bij 110 cm en 240 cm hoog. Voor de doorgang moet je rekening houden met maximaal 90 cm deurbreedte en een hoogte van 230 cm. De afmeting kan in praktijk wat afwijken, omdat er ook nog een stang en spiegel aan de wand hangt. De binnenzijde van de lift wordt ter bescherming tijdelijk afgetimmerd ten tijde van de verhuizing. Houdt er met verhuizen rekening mee dat de afmeting van de lift daardoor kleiner is.

Heeft de lift een storing? Meld dit telefonisch bij Kone via **(0900) 225 55 66**. In de lift zelf zit een noodknop die je in geval van een storing in kunt drukken.

Sleutels

Je ontvangt 5 sleutels die passen op de voordeur, terras-/balkondeur en de berging. Ook krijg je 3 tags voor het openen van de algemene toegangsdeuren van het woongebouw.

Naamplaatje

Woningen met een voordeur aan de straat krijgen geen naamplaatje van Nijestee. Plaats je zelf een naamplaatje, boor dan niet in de gevel. Alle andere woningen hebben een naamplaatje bij het bellenplateau bij de hoofdentree.

Bergingen

Elke woning heeft een eigen berging op de begane grond. De berging heeft geen wandcontactdoos maar heeft wel een sensorlamp. Deze gaat automatisch aan bij beweging. Deze lamp krijg je cadeau van Nijestee. Als de lamp kapot is of je wilt hem vervangen dan doe je dat zelf. De deuren hebben een doorgang van ongeveer 85cm breed. De toegang tot de bergingen zit aan de achterzijde van het gebouw.

Buurtbeheerder

In het woongebouw is buurtbeheerder Walter Früchnich actief. Hij zorgt samen met de bewoners voor een schoon, heel en veilig woongebouw. Ook houdt hij je op de hoogte door belangrijke informatie en nieuwsberichten te delen op het publicatiebord bij de entree. Als je hierover vragen of opmerkingen hebt, neem dan contact op met Walter via **(050) 853 37 02** (maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag).



Schoonmaak

Schoonmaakbedrijf Effektief maakt de algemene ruimten schoon volgens een schoonmaakrooster. Het rooster vind je in het publicatiebord in de centrale entree. Ook wassen zij de ramen van de centrale entrees. Je eigen ramen en de galerij voor je eigen woning maak je zelf schoon. Effectief maakt de galerijen daarnaast ook 2 keer per jaar schoon.

Hoe ervaar je de woning?

Na oplevering komt Nijestee graag bij je langs. We horen graag hoe je de woning ervaart en of er eventuele gebreken zijn. Ook geven we (zo nodig) extra uitleg.

CONTACT

| Bedrijf | Contactgegevens | Werkzaamheden |
|----------------|--|---|
| Nijestee | (050) 853 35 33 info@nijestee.nl 06 - 123 585 14 | Reparaties aan jouw woning |
| Boekema | (050) 579 14 68 | Glasonderhoud en glasschade |
| Energiewacht | (088) 555 30 00 | (Vloer-)verwarming, warmte en warm water, ventilatiesysteem en thermostaat |
| Waterbedrijf | (050) 368 86 88 | Watervoorzieningen |
| Van der Velden | (050) 313 88 22 | Riolering |
| Kone | (0900) 22 555 66 | Liftstoringen |



Damsterplein 1 . Postbus 447 . 9700 AK Groningen
T 050 853 35 33 . **E** info@nijestee.nl . www.nijestee.nl