

# Verlag 18 september 2025

## Nieuwbouw Bosparkweg

**Op 18 september hebben we u ontvangen tijdens een informatiebijeenkomst over uw nieuwe woning en hoe u optimaal kunt wonen in een goed geïsoleerde woning met vloerverwarming en WTW. Hier vindt u het verslag van die bijeenkomst.**

Aanwezig vanuit Woonforte: Frank Ferweda (projectleider), Jantine de Jong (Bewonersbegeleiding), Bas van den Berg (Consulent Sociaal Beheer), Jack Burke (buurtbeheerder), Maureen Ovink (communicatieadviseur).

Aanwezig vanuit WoonSupportPlus: Frank Gommers.

### 1. Stand van zaken nieuwbouwproject

Frank Ferweda heet alle aanwezigen van harte welkom.

Na vier jaar van voorbereiding en bouwen is het bijna zover dat u de huurcontracten kunt tekenen en de sleutels ontvangen. Inmiddels heeft u allemaal een brief gehad met de specifieke afspraak voor de sleuteloverdracht. Deze vinden plaats tussen 27 oktober en 7 november.

#### Stand van zaken

Uw geduld is flink op de proef gesteld, maar er is nu stroom en water en we kunnen de installaties goed gaan instellen. De aannemer is met de laatste werkzaamheden bezig. De entrees worden netjes gemaakt, de bewonersruimte wordt afgemaakt, de aanwijzingsbordjes worden opgehangen.

Wat betreft de bewonersruimte: het meubilair komt als de ruimte helemaal klaar is. Ook de bestrating rondom het gebouw is aangelegd. Aan de kant van Rijnzate is dit definitieve bestrating. Het deel bestrating aan de kant van Bosparkweg en tussen de woongebouwen in is tijdelijke bestrating. De verhuishagens kunnen bij beide entrees komen.

Op 13 oktober vond de overdracht plaats van de aannemer aan Woonforte. Daarna heeft de aannemer nog twee weken tijd om opleverpunten te verhelpen.

#### Binnentuin

De aanleg van de binnentuin begint 3 november. Voor de kerstdagen hopen we hiermee klaar te zijn. Omdat de binnentuin nu nog niet klaar is, liggen er op de trapjes naar de beganegrond-woningen tijdelijke hellingbanen. Deze woningen liggen namelijk ca. 60 cm hoger. Voor de bewoners die slecht ter been zijn, is een toegang via de binnentuin – de paden lopen met een geleidelijke stijging naar de galerij van de woningen op de begane grond.

Overigens hebben we de huidige trappetjes afgekeurd omdat de treden te ondiep waren. Er komen nog nieuwe.

#### Planning fase 2

De vertraging in de planning door de stroomlevering voor fase 1 betekent ook dat de sloop en bouw van fase 2 later wordt. De planning is nu sloop van het oude appartementengebouw waarschijnlijk vanaf februari 2026. Daar zijn twee maanden voor nodig en dan nog 1,5 jaar bouwtijd.

# Verlag 18 september 2025

## 2. Duurzame nieuwbouwwoning

**Frank Gommers van WoonSupport Plus vertelt meer over het wonen in een duurzame woning. Dat is anders dan in de woning waar u nu woont.**

WSP begeleid het proces van de sleuteloverdracht. WSP ontvangt u op de afgesproken dag en tijd voor een rondleiding door uw nieuwbouwwoning. Dan krijgt u uitleg over de installaties, hoe de installaties werken en waar u op moet letten. Het is wellicht verstandig dat u (indien mogelijk) iemand meeneemt tijdens deze afspraak.

### Handleiding en gebruiksinstructie installaties

Er is een WoonSupportPlus-app waar u alle informatie en alle handleidingen kunt terugvinden. U krijgt hierover een brief met de inloggegevens erbij.

Daarnaast heeft u van Woonforte een handleiding nieuwe woning ontvangen. Hierin staat alles over het inrichten van, klussen in en wonen in deze nieuwbouwwoning. Met een QR-code kunt u alles terugvinden op de website van Woonforte. Hier vindt u o.a. ook de gebruiksinstructies van de WTW-installatie, de warmtepomp, de videofooninstallatie en de badkamerradiator.

### Energiezuinig wonen

U woont straks in een duurzame woning die zeer goed is geïsoleerd, kierdicht is en met een energiezuinig ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem wint ongeveer 90% van de warmte uit de afgezogen lucht terug.

De verwarming van uw woning komt voor  $\frac{3}{4}$  van de warmte uit de bodem en voor  $\frac{1}{4}$  wat zelf wordt opgewekt. Dat scheelt u aan energiekosten. Omdat de woning zo goed is geïsoleerd, blijft de woning goed op temperatuur.

Er zit nog wel bouwvocht in de woning. Het WTW-ventilatiesysteem kan dit prima langzamerhand afvoeren. Dit kost nog wel een paar maanden. Als het een mooie dag is, dan kunt u ook de ramen even tegen elkaar openzetten om meer / sneller vocht uit de woning te halen.

### Individuele meters

In deze nieuwbouwwoningen zitten individuele energiemeters. U betaalt voor uw eigen energieverbruik. Dat is voor de mensen die nu in het oude appartementengebouw wonen en straks naar de nieuwbouw gaan anders dan zoals het nu gaat. U regelt zelf een leveringscontract voor elektriciteit en u meldt zich aan bij Oasen voor het drinkwater.

### Wat maakt een woning duurzaam?

Door de zeer goede isolatie, met 3-laags glas en alles kierdicht zou je denken dat je onder een glazen stolp woont. Goede ventilatie is dan essentieel voor een gezonde leefomgeving. Daarvoor is het WTW-ventilatiesysteem. Het woord WTW staat voor warmte-terug-winning. Het ventilatiesysteem haalt verse, frisse lucht van buiten, maar voordat deze de woning in komt, wordt deze verwarmd met de warme, vieze lucht die uit de woning wordt gezogen. Zo blijft het binnen gezond.

# Verlag 18 september 2025

Het is heel belangrijk om nooit de ventilatie uit te zetten. Er is één uitzondering. doe dit alleen als er een NL-Alert of overheidswaarschuwing is om de ramen dicht te houden. Dan haalt u de stekker eruit, zodat er geen buitenlucht naar binnen kan komen.

## Verwarming van de woning

De verwarming gaat met de warmtepomp die werkt met lage temperaturen. Dat werkt prima met de vloerverwarming. Het duurt wel wat langer voordat deze op de ingestelde temperatuur komt. In de slaapkamers kunt u de temperatuur iets aanpassen. Dat zal overigens niet veel uitmaken, want de warmte verspreidt zich makkelijk door de hele woning. Het is voor u waarschijnlijk even wennen aan deze gelijkmatige temperatuur. Natuurlijk kunt u altijd een raam openzetten. Als u dat prettig vindt in de slaapkamers dan kan dat. Uiteraard kost dit tijdens het stookseizoen wel meer energie, omdat de verwarming de ingestelde temperatuur in de woning wil behouden.

De warmtepompinstallatie werkt in de zomer verkoelend, omdat de koude uit de grond ervoor zorgt dat de binnentemperatuur iets lager is.

## Niet boren in de vloeren

Omdat er vloerverwarming in de afwerkvloer zit, mag u absoluut niet boren in de vloer. U mag wel boren in het plafond, maar pas wel op rondom de lichtpunten Er zit voldoende dikte vloer (ca. 6 cm) bij het plafond om te voorkomen dat u in de vloerverwarming van uw bovenburen boort.

## Warm water uit boiler

Het warme water uit de kraan komt uit een boiler. Het verwarmen tot 60 graden kost tijd. In ieder geval kunt u zo'n 30 minuten achter elkaar warm water gebruiken, voor de douche e.d. Daarna heeft de boiler een paar uur nodig om weer warm water te kunnen leveren.

## Werking van ventilatiesysteem

De ventilatie heeft een automatische stand – die meet de CO<sub>2</sub> in de lucht en de hoeveelheid vocht. Als dit teveel in de lucht zit, gaat de ventilatie automatisch omhoog om de vuile, vochtige lucht af te zuigen. Dit kan als er veel mensen in uw woning zijn, maar ook bij koken en douchen. Een oranje lampje geeft indicatie hiervoor, dan gaat de afzuiging omhoog. U kunt een raam openzetten, dan gaat het sneller.

## Apparaten aansluiten

Het kooktoestel heeft een 3-fasenaansluiting. Houdt u hier rekening mee bij het aansluiten van uw fornuis en laat dit uitvoeren door een erkend installateur. Check ook of uw pannen voor elektrisch koken geschikt zijn.

U heeft nu een stille woning, waarbij u eigenlijk nauwelijks omgevingsgeluid meer hoort. Kijk daarom bij de aanschaf van apparaten ook naar het geluidsniveau. U zult merken dat het geluid van de apparatuur iets meer gaat opvallen doordat het stiller is in de woning.

# Verslag 18 september 2025

## Badkamer/toilet

Voor het boren in de badkamer en toilet geldt het volgende: Probeer boren in de tegels zoveel mogelijk te voorkomen. Er zijn ook goede oplossingen met plakkers verkrijgbaar (Tisken serie van Ikea). Alleen boren in de voegen en gebruik een leidingzoeker om te voorkomen dat u in leidingen boort. In de badkamer heeft u een designradiator voor het snel opwarmen van deze ruimte. Deze kunt u ook gebruiken om uw handdoeken op te warmen. Laat deze niet altijd aanstaan, want deze gebruikt relatief veel stroom.

## Verhuizen

Als u gaat verhuizen, zet dan geen spullen tussen de automatische deuren van de centrale entree. Dit zal leiden tot storingen of erger nog tot defecte deurautomaten.

De automatische deuren kunnen tijdelijk opengezet worden. Hoe u dit kunt doen, zal op een pamflet staan dat naast de deuren hangt. Wilt u ook uw verhuizers hierop wijzen?!

## 3. Huurovereenkomst

### Jantine de Jong vertelt meer over het tekenen van het huurcontract en de sleuteloverhandiging.

U ontvangt uw huurovereenkomst een week vóór de datum van sleuteloverdracht. U krijgt deze via de email. Digitaal ondertekenen gaat heel makkelijk. Als u met z'n tweeën bent, tekent u allebei. Hiervoor moet u wel twee verschillende emailadressen hebben, want met hetzelfde mailadres kunt u niet allebei ondertekenen.

Tegelijk met de huurovereenkomst ontvangt u de betaling voor de eerste maandhuur. Dit kunt u eenvoudig betalen via de link in de (mail)brief.

De huurbetaling van de volgende maanduren regelt u via automatische incasso. Het formulier hiervoor vindt u ook bij de huurovereenkomst bijgesloten

### Geen 2 aparte mailadressen?

Als u geen twee mailadressen heeft, laat het even weten. Mail naar [magnoliabos@woonforte.nl](mailto:magnoliabos@woonforte.nl) of bel met Jantine de Jong.

### Huuropzegging oude woning

Voordat u de huurovereenkomst van de nieuwe woning tekent, moet u de huuropzegging van de oude woning hebben gedaan. U kunt dit tussen 1 maand of 3 maanden van tevoren regelen via Mijn Woonforte. U kunt op elke werkdag van de week de opzegging laten ingaan.

Heeft u al een voorinspectie gehad? Dan kunt u de huur niet online opzeggen. Stuur een e-mail naar [magnoliabos@woonforte.nl](mailto:magnoliabos@woonforte.nl). In deze mail schrijft u op welke datum u de huur wilt opzeggen. U heeft één maand opzegtermijn. Wij nemen daarna contact op met u.

Vergeet niet uw nieuwe woonadres door te geven aan de Gemeente Alphen aan den Rijn.

# Verslag 18 september 2025

## Huurtoeslag

De aanvraag voor de huurtoeslag voor uw nieuwe huurwoning moet u zelf regelen. U ontvangt hiervoor nog de gegevens die u hiervoor moet invullen.

## 4. Verhuiskostenvergoeding

### **Bas van den Berg geeft uitleg over de verhuiskostenvergoeding.**

Voor de terugkeerders geldt een verhuiskostenvergoeding. Dit is vastgesteld in het Sloopbesluit van september 2021.

*We wensen u succes toe bij de voorbereidingen en veel woonplezier in Bosparkweg.*

# Veelgestelde vragen

**Vraag:****Komen er ook leuning bij die trapjes? Vaak zijn oudere mensen toch wat minder stabiel.**

In principe komen er geen leuning, omdat het idee is dat degene die slecht ter been is juist gebruik maakt van de route via de binnentuin. We kunnen wel kijken wat mogelijk is om naderhand alsnog een leuning aan te brengen.

**Vraag:****Is de vloerverwarming al ingeregeld straks met de verhuizing?**

Ja, dit is allemaal al in werking.

**Vraag:****Is er in de woning glasvezel?**

Ja, u kunt gebruikmaken van glasvezelnetwerk. U sluit hier zelf een abonnement voor af met een zelf te kiezen provider.

**Vraag:****Eerder hebben we gehoord dat er qua zonwering nog nagedacht werd over de mogelijkheden. Is hier al meer over bekend?**

Frank Ferweda legt uit: In het recente verleden zijn goed geïsoleerde woningen gebouwd waarbij na oplevering klachten ontstonden over overmatige opwarming ("hittestress"). Daarom is voor het bouwen van nieuwe woningen opgenomen dat er voorbereidingen voor zonwering moeten komen. Deze zitten dan ook in deze nieuwbouwwoningen hier in Bossparkweg. Alleen is het met de kunststof kozijnen eigenlijk niet mogelijk om hier zonwering buiten op te hangen. U mag namelijk niet boren in deze kozijnen, want dan gaan deze stuk en ook vervalt de garantie.

Omdat deze woningen zijn voorzien van koeling verwachten we dat 'hittestress' niet zal voorkomen. Wij zijn nog wel bezig om uit te zoeken of er mogelijkheden zijn om (tegen huurverhoging) vanuit Woonforte zonwering aan te bieden met behoud van de garantie op de kunststof kozijnen.

**Vraag:****Ik zie dat hier in de straat een blauwe zone geldt. Hoe moet dat dan met verhuizen, of met straks het parkeren van onze auto's?**

Voor de meeste parkeerplekken (niet allemaal) langs de Magnoliastraat en Bossparkweg geldt inderdaad beperkt parkeren met blauwe kaart. Maar dit geldt alleen van 9.00 uur tot 12.00 uur. Daarna is het vrij parkeren. Dit is om te voorkomen dat mensen een hele dag de auto hier neerzetten omdat ze werken in het centrum of een dag met de trein weg zijn. Dat ligt hier op loopafstand.

U kunt als bewoner van dit woongebouw een (parkeer)bewonersvergunning aanvragen bij de gemeente voor Anna van Buren. Die is op dit moment € 20,00 per jaar. Deze loopt van 1 juni t/m 31 mei. U moet dan wel ingeschreven staan op het nieuwe huisadres. Deze bewonersvergunning en eventuele bezoekersregeling (vergunning) (ook € 20,00) kunt u digitaal (met DigiD) aanvragen.

# Veelgestelde vragen

**Vraag:****Is er een glasverzekering?**

Ja, via Woonforte heeft u een glasverzekering. Deze is € 1,00 per maand en valt onder de servicekosten.

**Vraag:****Wat betekent precies de woning leeg achterlaten? Mogen we bijvoorbeeld ook spullen laten staan?**

Voor de terugkeerders geldt dat hun oude woning gesloopt gaat worden. Dat betekent dat vloerafwerking en raambekleding mag achterblijven. U moet wel uw oude meubels e.d., die u niet wilt meenemen naar de nieuwe woning, uit de woning weghalen en afvoeren.

De nieuwe huurders die zich later hebben ingeschreven voor deze woningen ontvangen van Woonforte een checklijst met wat er moet gebeuren bij een verhuizing.

**Vraag:****Ik heb via Visie-R wat zaken laten regelen, verhuizing/behangen/laminaat leggen, maar hoe weten zij wanneer dat moet gebeuren?**

We hebben het schema met de data van sleuteloverdracht gedeeld met Visie-R. Zij weten wanneer u de sleutel krijgt. Alleen moet u wel zelf de planning met hen afstemmen.

**Vraag:****Wanneer krijgen we de 10 dagen gratis huur?**

Voor de toewijzing van Nieuwbouw Magnolia – Bossparkweg gelden geen Passend (t)huis-voordelen. In de woningadvertenties waarop u heeft gereageerd begin dit jaar zijn geen andere voorwaarden benoemd dan alleen een voorrangsregeling. Er zijn geen andere voordelen. Het spijt ons als u gebeld heeft naar onze Eerstelijns Service en hierover fout bent geïnformeerd.

Voor de terugkeerders gelden nog wel voordelen, omdat hun oude woning valt onder het Sloopbesluit d.d. 21-09-2021. Zij krijgen bij verhuizing één maand gratis huur. Deze kale maandhuur storten we bij verhuizing terug. Dus blijf wel gewoon de huur betalen volgens de huurovereenkomst.

**Vraag:****Ik heb bij mijn woning een hangbalkon. Hoe zwaar kan ik dit belasten?**

Er kan veel op het balkon staan. Maar als u veel, zware bloembakken wilt plaatsen, laten we dat even met elkaar bekijken. Hier kunt u contact opnemen met Jack Burke, de buurtbeheerder.

# Veelgestelde vragen

## Vraag:

### Welke waterleverancier is er hier?

In deze regio is Oasen de aanbieder. Hier kunt u een waterleveringscontract afsluiten op uw nieuwe woonadres. Ook het stopzetten van de waterlevering in uw oude huurwoning moet u zelf regelen. U kunt hiervoor een verhuizing doorgeven en het nieuwe woonadres vermelden.

In de nieuwbouw heeft elke woning een individuele watermeter. Deze watermeters zitten op verschillende locaties op de begane grond. Bij de sleuteloverdracht zal een medewerker van WoonSupportPlus u laten zien waar de watermeter van uw woning zit. Ook zal de watermeterstand met u worden gedeeld en u kunt dit ter plekke controleren.

## Vraag:

### Ik heb via de WMO een aantal voorzieningen in mijn oude woning. Kan ik deze zelf meenemen en ook in de nieuwe woning aanbrengen?

De WMO-voorzieningen zijn eigendom van Participe. U kunt met hen overleggen of u de voorzieningen mag meenemen naar uw nieuwe woning.

## Contactgegevens van WoonSupport Plus

### Vragen over uw nieuwbouwwoning

Als u vragen heeft over uw nieuwbouwwoning, kunt u WoonSupportPlus op deze manieren bereiken:

- Telefonisch spreekuur:

Frank Gommers heeft op alle werkdagen van 27 oktober tot en met 24 november, van 17:00 tot 18:00 uur een telefonisch spreekuur.

- E-mail:

U kunt uw vraag ook mailen naar [fgommers@wsplus.nl](mailto:fgommers@wsplus.nl).

- Mijn Woonsupport App:

Via de Woonsupport-app kunt u ook contact opnemen via de berichten-chatbox. Een medewerker van WSP probeert dezelfde dag nog te reageren.

- Mobiel:

U kunt een Whatsapp bericht sturen op 06-3979 2495.

Daarnaast is er in de maand december ook een telefonisch spreekuur, maar deze is dan in de ochtend.

- Op 5 en 19 december van 8:00 tot 9:00 uur 's ochtends.

Als u een extra huisbezoek voor meer uitleg over de woning wilt hebben, dan kan dat. U kunt dan tijdens het telefonisch spreekuur een afspraak maken voor een huisbezoek in december en januari.

### Bij storing of klachten:

Heeft u een storing in uw woning, een klacht of een vraag over uw huurcontract?

Neem dan contact op met Woonforte, telefoon 0172 - 418 518 of via [service@woonforte.nl](mailto:service@woonforte.nl).