

STEK

Duurzaam wonen mét je buren

In De Grootte Wielen

STEK

Verhuurbrochure

Fase 2, 91 woningen,

erven E t/m K

Herziene versie februari 2024



Inhoud

+ Wonen in STEK	3
+ Over de erven	4
+ Het woonconcept STEK	6
+ De woningen	8
+ Energie besparen en opwekken	9
+ Woningtypes	10
+ Woningoverzicht	16
+ Afwerking	17
+ Huurprijs en servicekosten	19
+ Reageren op de woningen	20
+ STEK reis	21
+ Over Zayaz en JOOST	22





Wonen in STEK

Als je in STEK komt wonen kies je niet alleen voor een eigen huis. Je bent er ook voor het erf en je burens; je erfgenoten. Jullie delen een erf waarvan je het erfhart samen verder mag inrichten. Het grasveld en een picknickbank staan daar al voor je klaar. Aan jullie om er je eigen fijne plek van te maken.

Ook ga je nadenken hoe jullie slim spullen kunnen delen. Bijvoorbeeld een wasmachine of grasmaaier. In ieder geval de auto als je die hebt. Zo maken erfgenoten van STEK een bijzondere, duurzame plek om te wonen.

Over de erven

De erven liggen in De Grootte Wielen in Rosmalen. Een wijk volop in ontwikkeling, net als de erven van STEK. Er komen 200 houtbouw woningen, waarvan er 91 in fase 2. Duurzaam gebouwd om duurzaam in te wonen en leven.

+ Waar ligt het

STEK ligt tussen de Maas (in het noorden) en De Grootte Wielenplas in. Het wordt de duurzaamste woonbuurt van De Grootte Wielen. Je loopt de deur uit en wandelt zo langs de uiterwaarden van de Maas. 's Zomers plof je lekker neer op het strandje.

Elke dag en elk seizoen kun je genieten van de natuur. Want je woont er middenin. Ook niet onbelangrijk: je woont heel centraal met alle belangrijke voorzieningen op fietsafstand. Een rustige en praktische plek dus!



+ Hoe kom je er

Over De Grote Wielenplas ligt een lange brug én een nieuwe fietsbrug. Zo bereik je makkelijk het zuidelijke deel van de wijk. Dankzij twee nieuwe toegangsbruggen rij je rechtstreeks vanaf de Blauwe Sluisweg STEK in. Je hebt directe aansluiting op de A2 en de A59. En STEK is via verschillende randwegen makkelijk te bereiken.

+ Auto delen is gewoon

STEK is een hele groene buurt. Op en rond alle erven komen vele struiken, planten, kruiden, gras en bomen. Blik van veel auto's past hier niet bij. Heb je een auto? Realiseer je dat er geen gegarandeerde parkeerplaatsen zijn. Al helemaal niet voor 2 auto's per woning. Bovendien verwachten we dat je bereid bent je auto te delen met je erfgenenoten op momenten dat je hem zelf niet nodig hebt. Via een online platform of door zelf onderling afspraken te maken, kun je dit met elkaar regelen.

Zo ben je samen mobiel door jullie eigen auto's te delen zonder dat je zelf allemaal een eigen auto voor de deur hebt staan.

Goed voor het milieu en portemonnee. En als kers op de taart: meer ruimte voor een groene leefomgeving.

+ Ander soorten vervoer

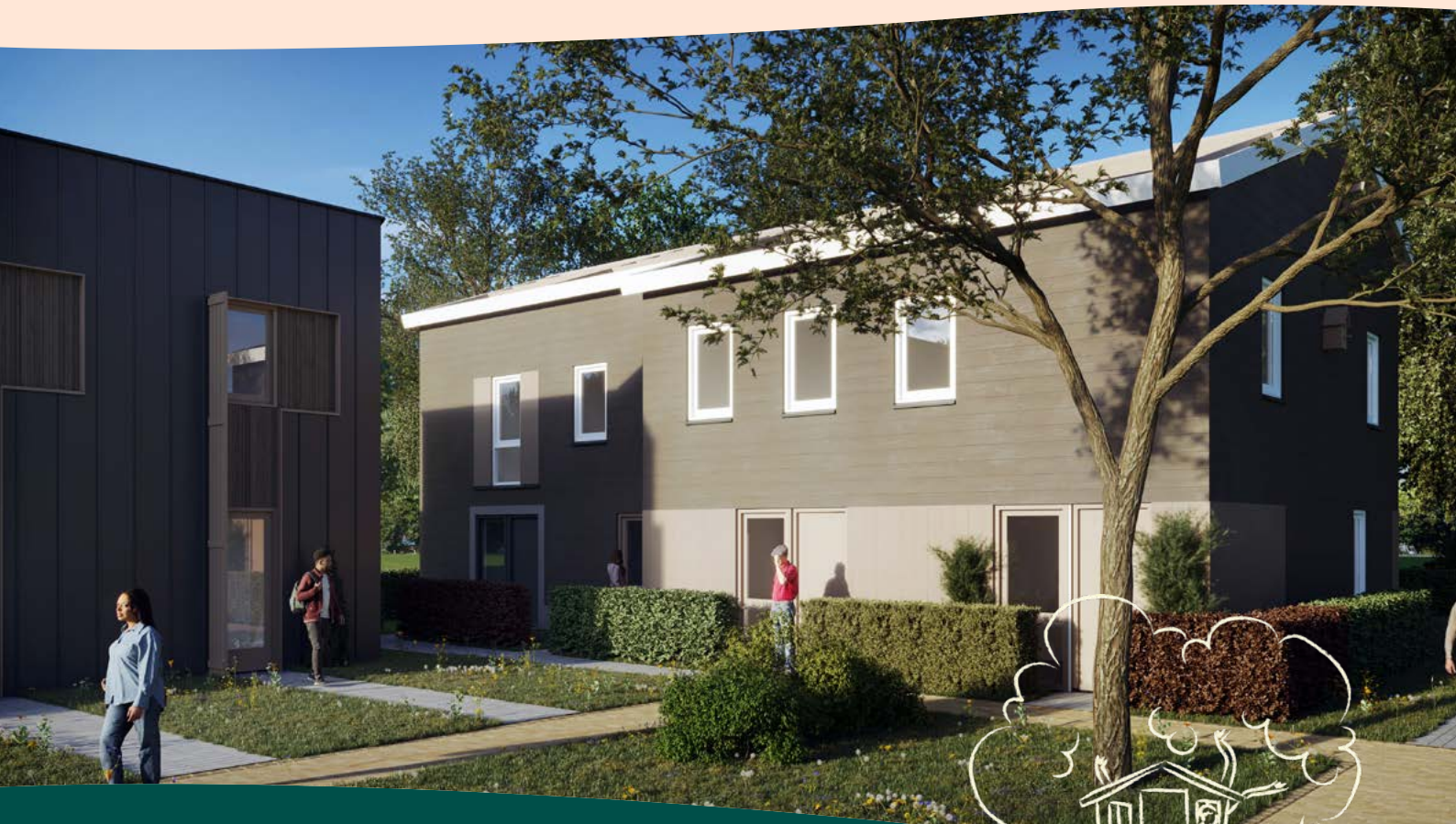
Het openbaar vervoer is op een kwartiertje lopen aanwezig: er zijn bussen naar 's-Hertogenbosch en in Rosmalen is een treinstation. Lekker de fiets pakken? Neem een van de fietspaden naar het centrum van Empel, 's-Hertogenbosch en Rosmalen. Elektrische scooters zijn via aanbieders in de buurt zelf te regelen.

+ Een nieuw centrum

In De Grote Wielen is een heel nieuw centrum op loopafstand van STEK. Hier vind je twee supermarkten en verschillende winkels voor je dagelijkse boodschappen. Je kunt er ook een hapje eten in een lunchroom met terras aan het water. Bovendien komt er een gezondheidscentrum met huisartsen en een apotheek. Zien hoe het gaat worden? Kijk op centrumdegrootewielen.nl.

Scholen zijn er ook in De Grote Wielen. In Campus aan De Lanen is kinderopvang, basisonderwijs en voortgezet onderwijs aanwezig. Je ontwikkelt je er van baby tot tiener. Ook het splinternieuwe Rodenborch College ligt op fietsafstand van STEK. De wijk heeft verschillende sportverenigingen. Zo kun je makkelijk bij een voetbalclub, manege, tennisclub of honkbal.





Het woonconcept STEK

STEK is ingericht op het buitenleven en ontmoeting. De slogan is niet voor niets 'duurzaam wonen mét je burens'. Als je komt wonen in STEK hoort niet alleen de woning bij jou, maar ook het erf waaraan je woont.

Het erf is de verbindende factor van alles. Het brengt jou in contact met je erfgenoten. Niet alleen kun je met elkaar het groen verzorgen en onderhouden. Je hebt ook zorg voor elkaar en vormt een hechte gemeenschap. Bedenk vooraf goed of deze manier van wonen en leven wel bij je past!

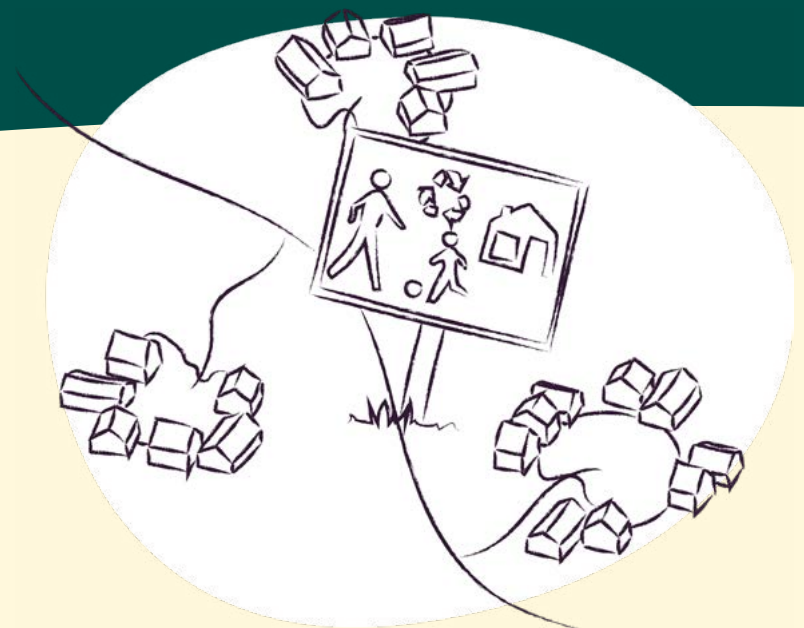
Op je eigen erf is er een gezamenlijke plek waar je elkaar kunt ontmoeten. Dit is het erfhart. Samen met je erfgenoten mag je dit inrichten. Wij zorgen voor de basisinrichting met grasveld en een picknick-bank. Aan jou en je erfgenoten om het erfhart een eigen sfeer te geven en er leuke activiteiten te organiseren. Er is van alles mogelijk zolang het maar veilig is en het past bij het karakter van STEK.

De buitenruimte op het erf deel je met je erfgenoten. Daarnaast heb je ook eigen privé buitenruimte. Dit is een terras. Je mag je terras afschermen met bloembakken of een lage omheining. Bij de meeste woningen grenst aan het terras een groenstrook die je ook weer deelt met je naaste burens. Standaard zaaien wij deze groenstrook in met gras. In overleg met je burens mag je er ook eigen planten neerzetten.

Het vele groen op STEK biedt voedsel en beschutting aan vlinders, vogels en insecten. Maar het schermt ook het openbare gebied van je privéruimte af. Al dit groen moet onderhouden en verzorgd worden. Erfgenoten kunnen hierbij meehelpen, graag zelfs. Heb je van nature geen groene vingers? De Groenverbinders helpen je op weg. Een deel van het groenonderhoud is uitbesteed aan een hoveniersbedrijf. Hiervoor betaal je servicekosten.

Op vier plekken in STEK komt er speciale buitenruimte. Hiervan mogen alle erfgenoten van STEK gebruik maken. Er zijn ideeën voor een buurtakker, speel- of voedselbos en een tiny forest. En er komt een buurthart: een centrale ontmoetingsplaats.

Kortom, wonen in STEK is wonen in contact met je burens en met de natuur. Een buurt met een tijdelijk karakter. Want binnen 8 tot 15 jaar verhuizen deze erven met woningen en bewoners naar een andere plek in De Grote Wielen. Bewoners mogen meeverhuizen.



De woningen

De woningen zijn compact en duurzaam. Grotendeels zelfs biobased. Ze vallen op door bijzondere gevels en de zonnepanelen op het dak. Omdat je woonkamer aansluit op het buitenterras, loopt binnen natuurlijk over in buiten.

+ Indeling

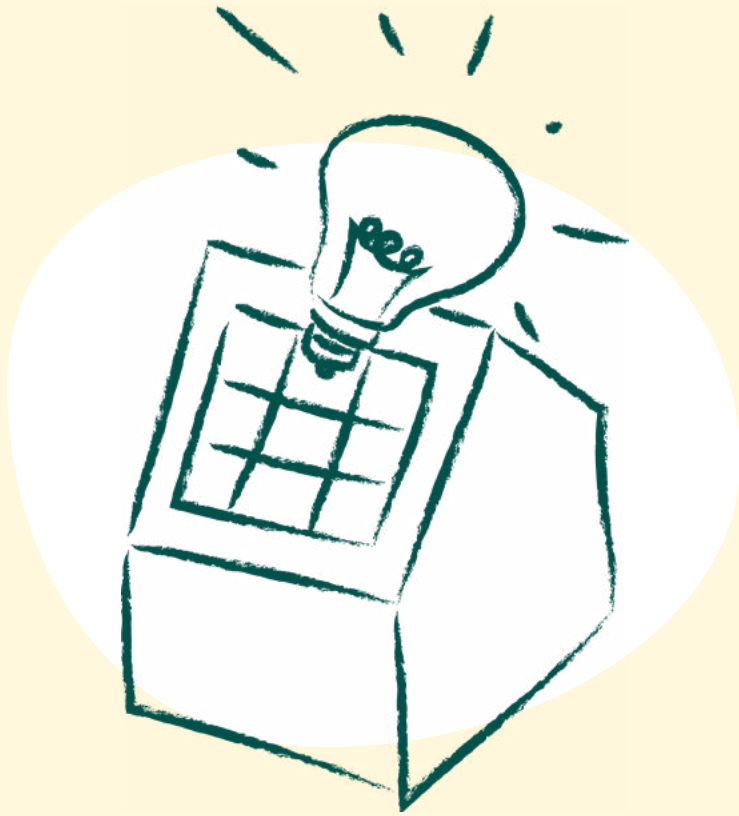
Op de zes erven van STEK fase 2 komen zes verschillende woningtypen. De woningen hebben verschillende afmetingen en 1 tot 3 slaapkamers. Op de plattegronden vind je meer informatie over elke woning. Doordat de woningen compact zijn, moet je creatief met de ruimte omgaan.

+ Buiten

Je hebt altijd een stuk privé buitenruimte. Die grenst bij de meeste woningen aan een openbare groenstrook en bij sommige aan het erf. Deze groenstrook deel je met je naaste burens. Het is dus geen eigen tuintje. In overleg met je burens mag je er eigen planten neerzetten. Ook krijgt iedere woning erfafscheiding tussen de woningen. Dit kan per erf of per woonblok verschillen. Iedere woning heeft een losse eigen berging. Handig voor spullen die je niet elke dag nodig hebt. En er komt per erf ook een gemeenschappelijke opslagplaats. Hier kun je spullen opslaan die je deelt met je erfgenoten. In overleg met de erfgenoten bepalen we de plek.

Wonen in STEK betekent wonen in het groen. Daarom zijn er minder parkeerplaatsen dan in een gewone wijk. Je hebt per woning geen gegarandeerde plek voor je auto. Je auto delen met je erfgenoten is de norm.





Energie besparen en opwekken

+ Comfortabel en zuinig

Iedere woning heeft een ventilatiesysteem en een eigen luchtwaterwarmtepomp dat verwarmt en koelt. Op de begane grond gaat dit via vloerverwarming, zodat je de ruimte optimaal kunt benutten. Boven heb je overal ventilator convectoren. Dat zijn radiatoren met een kleine ventilator die koude of warme lucht door de woning heen blaast. Het systeem koelt niet zoals een airco.

De woningen zijn gasloos en heel goed geïsoleerd. Met biobased materialen. Ook hebben ze HR++ glas, zonnepanelen en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Er is overal aan gedacht.



Woningtype Klaver

gebruiksoppervlakte 43m²

Klaver terras opzij



Klaver terras voor





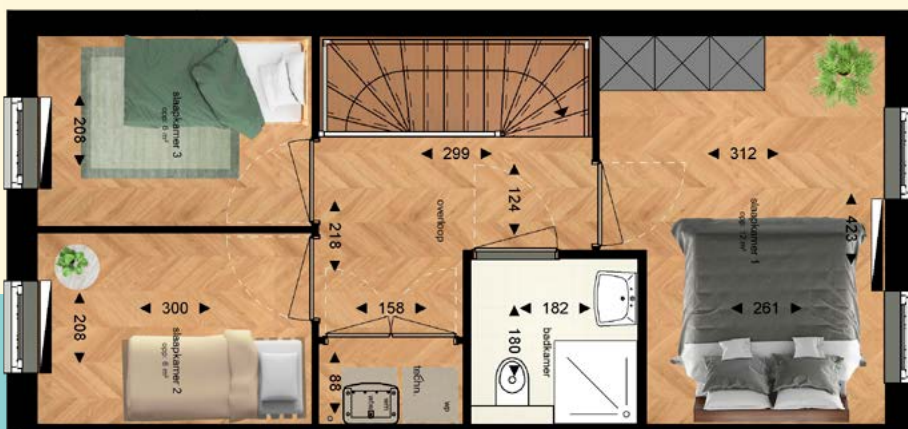
Woningtype Korenbloem

gebruiksoppervlakte 78m²

Begane grond



Eerste verdieping





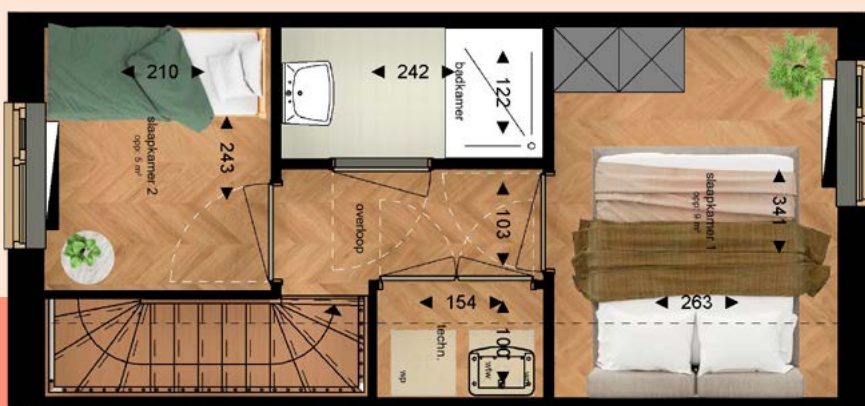
Woningtype Hoefblad

gebruiksoppervlakte 50m²

Begane grond



Eerste verdieping

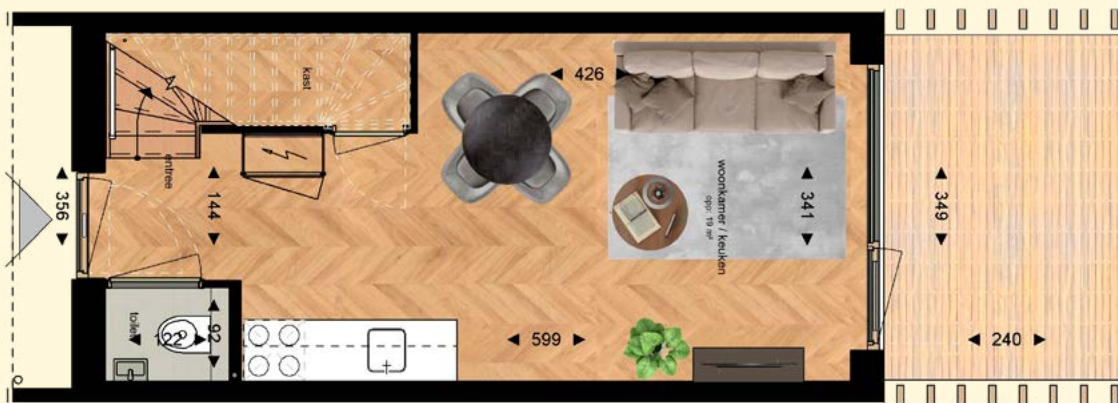




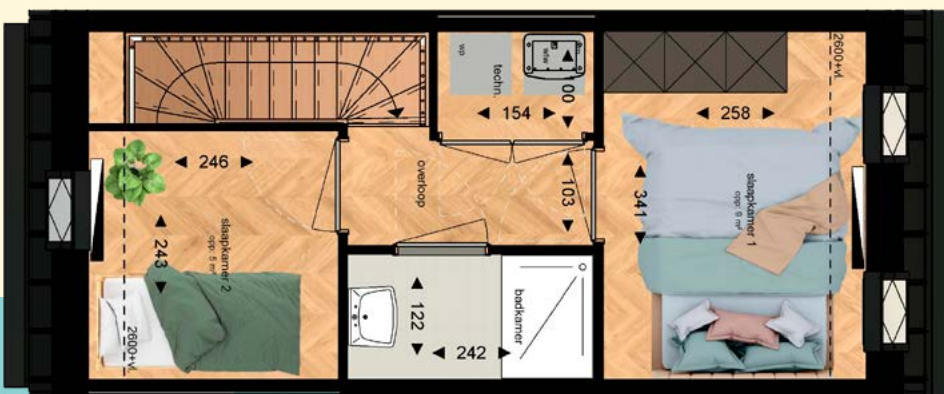
Woningtype Helmkruid

gebruiksoppervlakte 50m²

Begane grond



Eerste verdieping

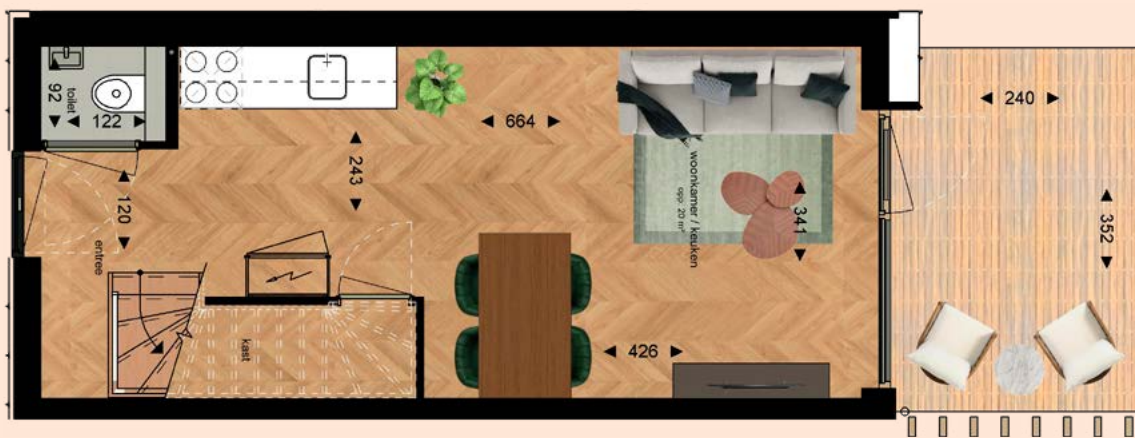




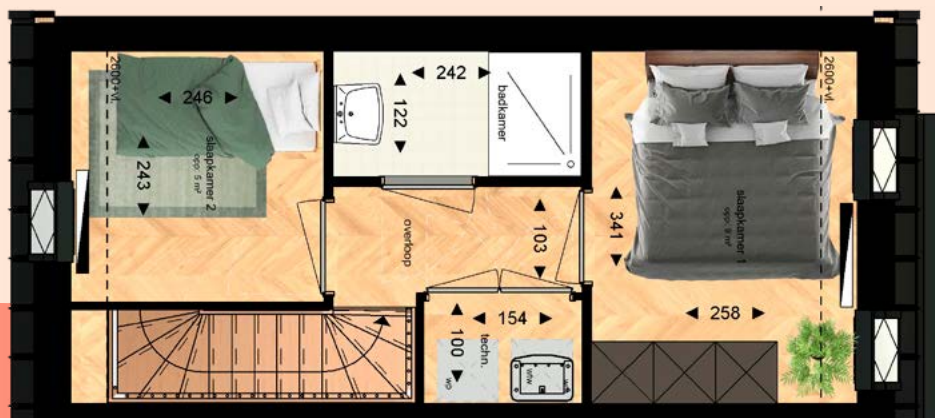
Woningtype Knoopkruid

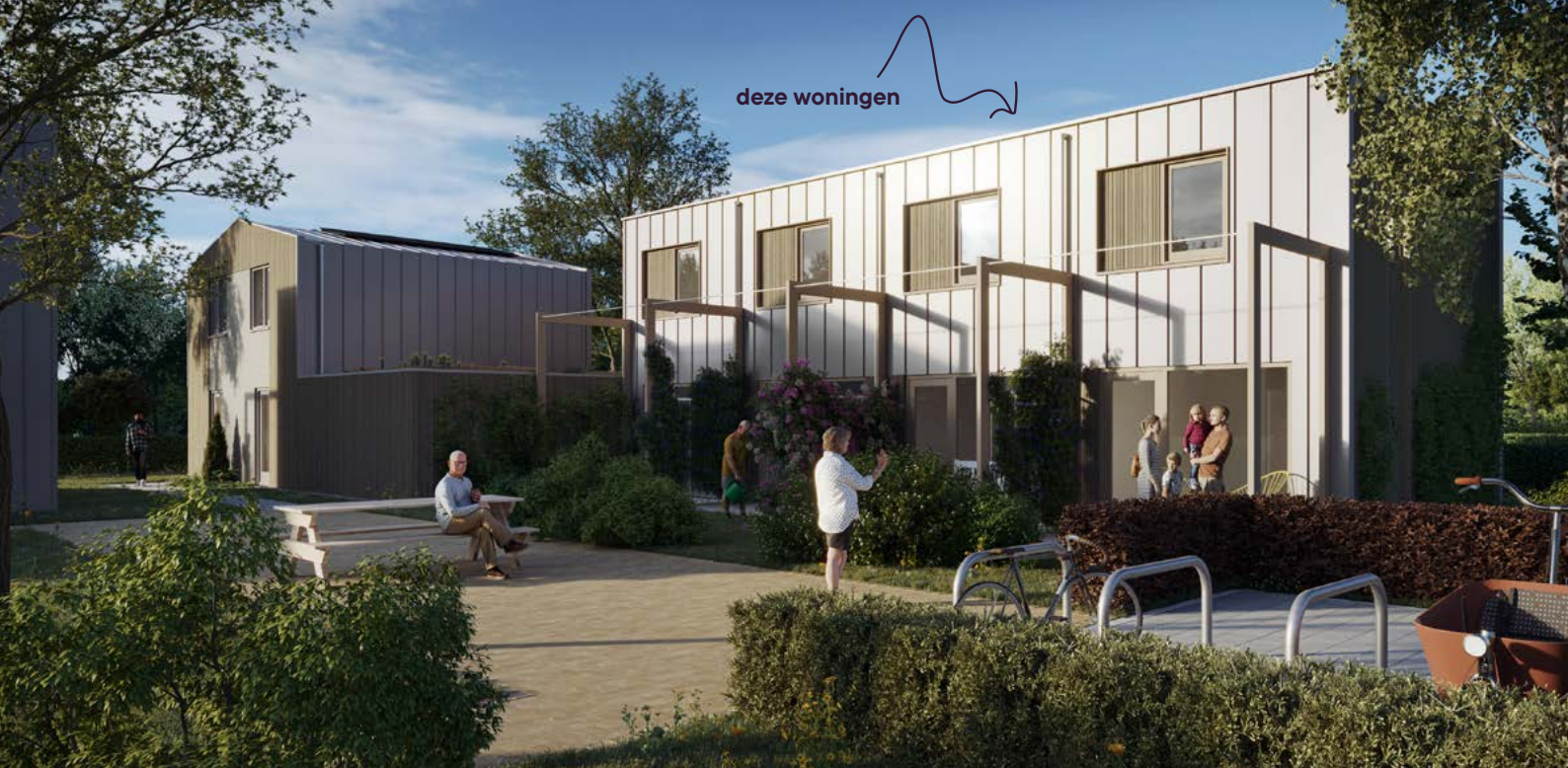
gebruiksoppervlakte 52m²

Begane grond



Eerste verdieping



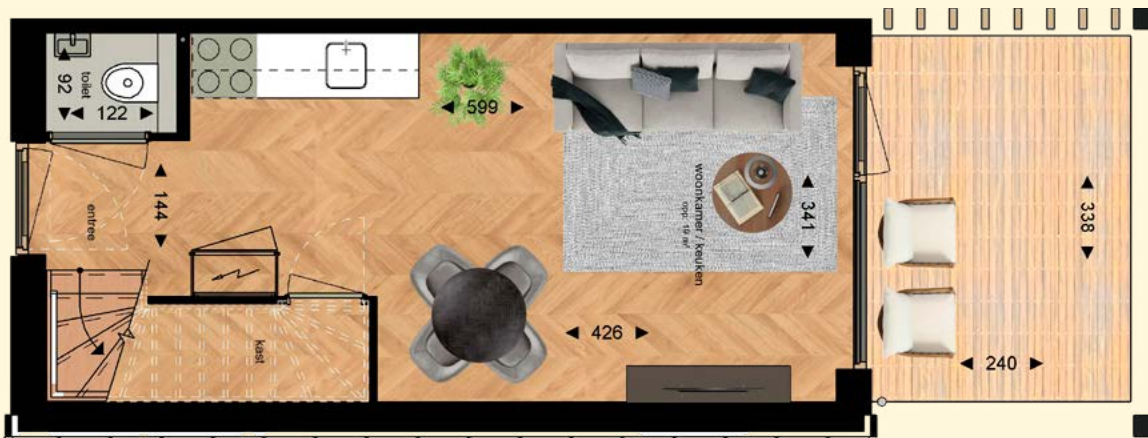


deze woningen

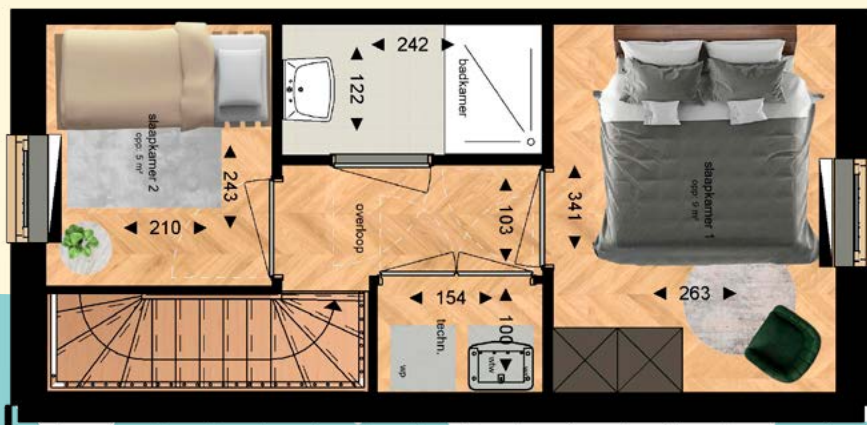
Woningtype Boterbloem

gebruiksoppervlakte 50m²

Begane grond



Eerste verdieping



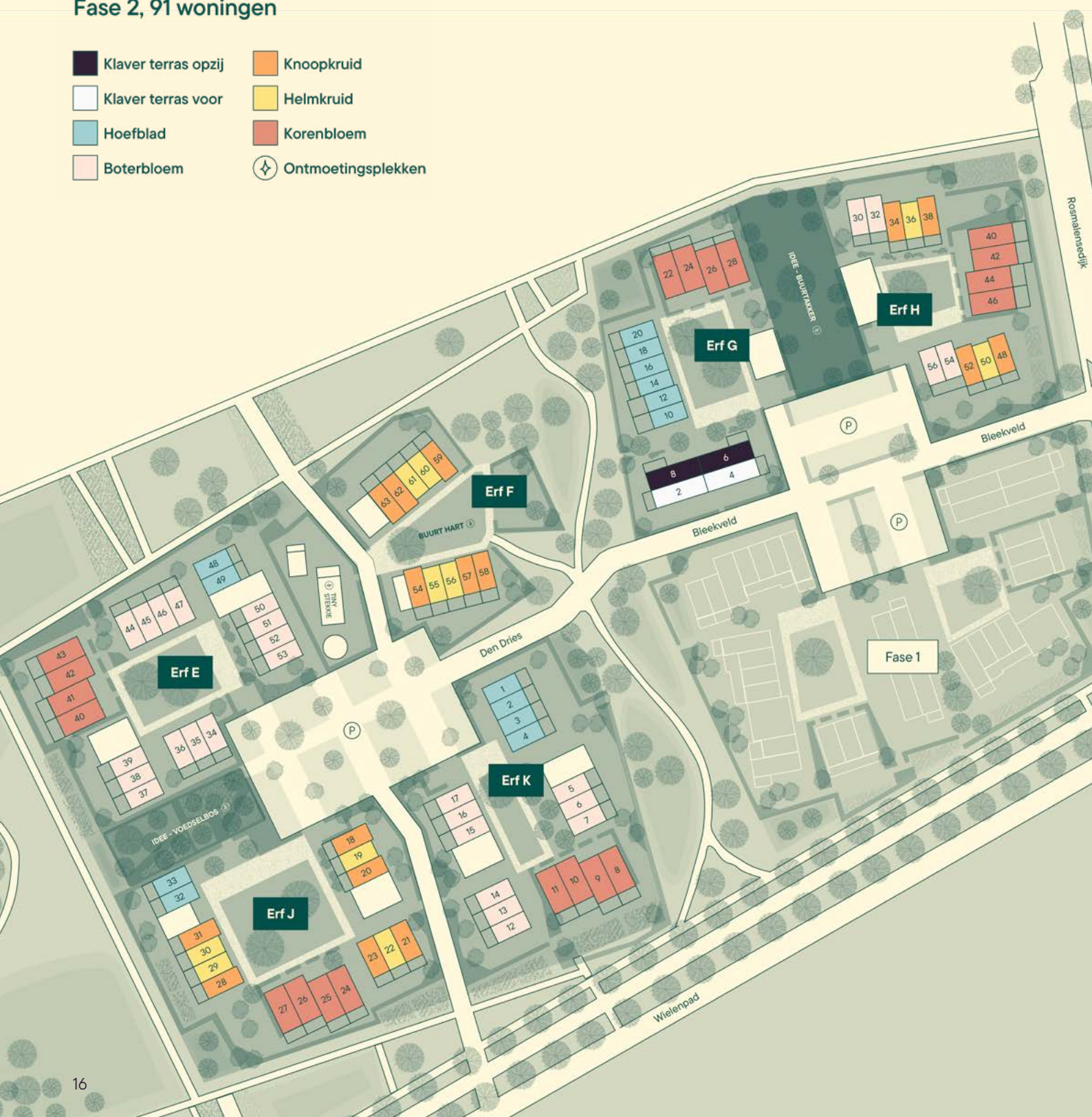
Woningoverzicht

Bekijk waar jouw STEK staat! Zie jij jezelf hier al helemaal wonen?
Er zijn verschillende woningtypes beschikbaar, voor zowel
alleenstaanden, jongeren, stelletjes en gezinnen.

Van fase 2 komen 24 woningen van erven G en H als eerste in de
verhuur. Daarna volgen de erven J, K, E en F met 63 woningen.

Fase 2, 91 woningen

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Klaver terras opzij |  Knoopkruid |
|  Klaver terras voor |  Helmkruid |
|  Hoefblad |  Korenbloem |
|  Boterbloem |  Ontmoetingsplekken |





Afwerking

Het overzicht en de tekeningen in deze brochure geven je een indruk van de verschillende ruimtes in de woning: hoe worden ze afgewerkt en welke voorzieningen zijn er?

+ Algemeen

- Vloeren: vlakke betonvloer met vloerverwarming (die ook licht kan koelen) op de begane grond. Verlijmen, schroeven en spijkers van vloerafwerking mag niet. Dat beschadigt de toplaag van de dekvloer en leidingwerk
- Verwarming op de verdieping via ventilator convectoren
- Wanden: behang- en sausklaar. Boren in de wanden? Liever niet!
- Plafonds: wit geverfd
- Gevel: een combinatie van hout, vezelcement beplating en stalen felsplaten en houten kozijnen.

Afwijkingen worden per ruimte vermeld.

+ Hal

- Rookmelder

+ Toilet

- Vloer: vloertegels 15x15 cm licht koel grijs
- Wanden: wandtegels 20 x 25 cm wit mat
- Uitrusting: hangtoilet
- Mechanische ventilatie

+ **Woonkamer / keuken**

- Circulaire Bruynzeel keuken met donkergrijs gespikkeld werkblad, inbouw inductiekookplaat en vlakscherm afzuigkap met recirculatie, spoelbak en kraan
- Boven- en onderkastjes in kleur gebroken wit. Aantal bovenkastjes 4, onderkastjes 3 met daarnaast opstelplaats voor vaatwasser. Alleen bij woningtype Klaver komen er 3 bovenkastjes en 2 onderkastjes met opstelplaats vaatwasser
- Geen gasaansluiting, maar speciale elektrische aansluiting voor inductiekookplaat
- Loze aansluiting voor een vaatwasser

+ **Slaapkamers**

- Wanden behang- en sausklaar

+ **Badkamer**

- Vloer: vloertegels 15x15 cm licht koel grijs
- Wanden: wandtegels 20 x 25 cm wit mat
- Uitrusting: douche thermostaatkraan met glijstang en sproeikop
- Mechanische ventilatie

+ **Tuin**

- Houten terras
- Erfafscheiding tussen woningen. Deze varieert per woonblok en/of per erf

+ **Energiezuinige installaties**

- Luchtwaterwarmtepomp met buiten-unit en elektrische naverwarmer voor warmtapwater voor een 177 liter voorraadvat. De buiten-unit werken we uit het zicht met een 'omkasting'. Dit dempt ook gelijk het geluid dat de unit maakt.
- De installatie kan verwarmen en (top)koelen. Het afgiftesysteem gaat via vloerverwarming op de begane grond en ventilator convectoren op de verdieping.
- De woning krijgt een Warmteterugwin (WTW)-ventilatiesysteem. Dat zorgt voor frisse lucht op basis van een CO²-sensor. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toilet en badkamer. Warmte wordt door het systeem efficiënt hergebruikt.
- PV-(zonne)panelen bestaan uit de panelen, micro-omvormers en bedrading. Het aantal panelen verschilt per woning. Je gebruikt de energie eerst voor je eigen huishouden. Wekken de zonnepanelen meer energie op dan je gebruikt? Dan geef je elektriciteit terug aan het netwerk. Je elektriciteitsmeter geeft aan hoeveel je teruglevert. Aan het eind van het jaar verrekent jouw energieleverancier de stroom die je hebt afgenomen met de stroom die je hebt teruggeleverd. Dat heet salderen. Je betaalt alleen belasting en leveringskosten over de energie die je zelf niet hebt opgewekt, maar wel hebt afgenomen. Daarnaast betaal je ook vastrecht. De salderingsregeling bouwt de overheid vanaf 2025 hoogstwaarschijnlijk af.





Huurprijs en servicekosten

De woningen verhuren we via WoonService Regionaal. In de advertentie van elke woning staat de huurprijs. De kale huurprijs plus de servicekosten is de totale huurprijs die je per maand gaat betalen.

+ Kale huurprijs

De kale huur is het bedrag voor het gebruik van de woning, zonder servicekosten.

+ Servicekosten

Servicekosten zijn extra kosten naast de kale huur. Als je in STEK woont, betaal je elke maand servicekosten voor onder andere elektra gemeenschappelijk en groenonderhoud. De servicekosten zijn bij Zayaz ietjes anders dan bij JOOST. Bij de woningaanbieding legt iedere corporatie uit hoe hoog het bedrag is en waarvoor je servicekosten betaalt.

+ Huurtoeslag

Afhankelijk van je inkomen heb je recht op huurtoeslag. De overheid betaalt

dan mee aan je huurkosten, dat is mooi meegenomen. Op toeslagen.nl kan je zien of jij recht hebt op huurtoeslag. Wij raden je aan om altijd een proefberekening te maken voordat je een nieuwe woning accepteert.

Heb je de huurovereenkomst getekend? Vergeet dan niet om zelf huurtoeslag aan te vragen op toeslagen.nl.

Reageren op de woningen

Dat kan op de website van [WoonService Regionaal](#). Wil je reageren? Hou dan rekening met de voorwaarden waar je aan moet voldoen.

+ Voorwaarden

- Je staat ingeschreven bij WoonService Regionaal
- Jouw belastbaar huishoudinkomen per jaar valt binnen de geldende inkomensgroep voor lage of middeninkomens. Op de website van WoonService Regionaal vind je bij downloads een stroomschema met daarop de inkomensbedragen. Vanaf 1 januari 2024 gelden nieuwe inkomensgrenzen.

+ Reageren via WoonService

Met jouw inschrijving bij WoonService kun je op de woningen reageren. Hoe langer je bent ingeschreven, hoe hoger je op de lijst staat. Doe wel van tevoren de test of je bij STEK past. Die vind je op [stekindegrootewielen.com](#). Een aantal woningen verdelen we via het lotingsstelsel. Daar maakt iedereen kans op, ook als je nog maar net ingeschreven staat. Meer informatie vind je op [woonserviceregionaal.nl](#).

Enkele woningen wijzen wij direct toe aan buurtverbinders via Butterfly Effect (zie website STEK voor meer uitleg) en mensen met urgentie.

+ Volgorde kandidatenlijst

De woningen staan 1 week op WoonService. Als je hebt gereageerd, zie je een week later op je persoonlijke pagina bij WoonService op welke plaats je bent geëindigd voor iedere woning waarop je hebt gereageerd. Deze positie is voorlopig; je kunt er geen rechten aan ontleen.

+ Inkomensverklaring

Vergeet niet een inkomensverklaring (IBRI) 2022 te regelen en te uploaden in je account van WoonService. Doe dit voordat je reageert! Dit heb je nodig om een aangeboden woning te kunnen accepteren. Je kunt een inkomensverklaring gratis aanvragen bij de Belastingdienst of uploaden via [Mijnbelastingdienst.nl](#). Meer informatie vind je op de website van de Belastingdienst.

Heb je geen inkomstenbelastingverklaring geüpload in je account? Dan vervalt helaas de aanbieding en gaan we door naar de volgende kandidaat op de lijst.



STEK reis

Wil je komen wonen in STEK dan is het belangrijk dat je er echt voor gaat! Dat doe je door deel te nemen aan de STEK reis. Deze reis start met reageren op een woningadvertentie bij Woonservice. Doe vooraf wel even de STEK test op stekingegrootewielen.com om te zien of je wel echt bij STEK past.

Van iedere woningadvertentie nodigen we de bovenste vijf kandidaten uit voor het vervolg van de STEK reis. Je ontvangt dan een uitnodiging voor de kijk- en kennismakingsdag met een online vragenformulier. In de uitnodigingsbrief leggen we verder uit wat we van je verwachten, waaronder jouw aanwezigheid op de kijkdag. Als je de woning wilt, volgt er nog een erfessie. Ook hier moet je bij zijn.

Aan het einde van de STEK reis weet jij hoe je woning eruit ziet en ken je je erfgenoten al een beetje. En weten wij waarom je graag in STEK wilt wonen.

Meer informatie? Kijk dan op stekingegrootewielen.com.



Over Zayaz en JOOST

In fase 2 komen zes erven met totaal 91 woningen. Woningcorporaties Zayaz en JOOST verhuren ieder ongeveer de helft van deze woningen. Voor jou als bewoner maakt het niet uit of je een woning van Zayaz of van JOOST gaat huren. Wij verhuren beiden de woningen onder dezelfde huurvoorwaarden via Woonservice Regionaal. En ook hebben we dezelfde werkwijze die past bij het woonconcept van STEK.

Het enige verschil is de dienstverlening zodra je in de woning woont. Huur betaal je dan aan je eigen corporatie. En reparatieverzoeken en andere vragen dien je in bij je eigen corporatie.

+ Onze visie & missie

Wil je meer weten over beide woningcorporaties? Kijk dan op zayaz.nl en wonenbijjoost.nl.

+ Informatie

Heb je de brochure gelezen en toch nog vragen? Kijk dan op stekindegrootewielen.com of neem contact met Zayaz of JOOST op. Je kunt ons iedere werkdag bellen. Langskomen bij een van de kantoren kan ook, gezellig!



Woningcorporatie Zayaz
Eekbrouwersweg 8, 's-Hertogenbosch
073 - 648 24 00
klantenservice@zayaz.nl

Woonstichting JOOST
Brederodeweg 23, Boxtel
088 - 008 14 00
klantenservice@wonenbijJOOST.nl