



waardwonen



Componistenhof
Millingen aan de Rijn
Nieuwbouw
26 appartementen

Over het project

In Millingen aan de Rijn bouwen we 26 appartementen op een oude schoollocatie dichtbij het centrum. Aannemer Giebers/Trebbe bouwt de appartementen. Het gebouw bestaat uit 3 woonlagen.

Voor wie?

Alle appartementen zijn bestemd voor bewoners van 55 jaar en ouder. Het woongebouw en 4 appartementen zijn volledig bezoekbaar en doorgankelijk voor rolstoelgebruikers. We wijzen de woningen toe via het Doorstroombeleid. Hierover leest u meer verderop in de brochure.

Oplevering

We leveren de appartementen naar verwachting op in het tweede kwartaal van 2024.

De ligging

Millingen aan de Rijn ligt in de gemeente Berg & Dal. Het dorp ligt aan de splitsing van de Rijn en de Waal. De appartementen liggen dichtbij het centrum van het dorp.

Algemene informatie over het dorp

Millingen aan de Rijn is een levendig dorp waar het goed en rustig wonen is. Het dorp ligt in een mooie omgeving met natuur en water. Het is een geliefd gebied bij fietsers en wandelaars. In Millingen aan de Rijn wonen ongeveer 6000 inwoners. Millingen aan de Rijn staat bekend als een hechte gemeenschap met een bloeiend verenigingsleven. Denk hierbij aan carnaval, harmonie en een drumfanfare.

Winkels en horeca

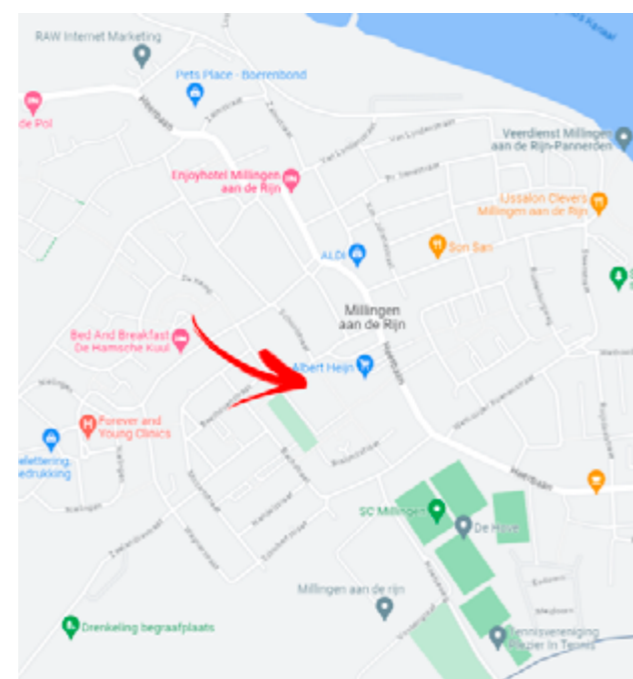
Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij twee supermarkten. Verder heeft Millingen aan de Rijn een knus centrum met een bakker, bloemist, kapperszaken, een aantal kleine winkels en eetgelegenheden. Ook is er een dorps huis voor theater- en toneelvoorstellingen en muziekuitvoeringen. Hier worden regelmatig koffieochtenden georganiseerd. Elke woensdag is er een ochtendmarkt van 08.30 – 12.30 uur.

Zorg

In het dorp is een huisartsenpraktijk en apotheek. Ook heeft in Millingen aan de Rijn het 'Gasthuis'. Hier zijn regelmatig activiteiten voor ouderen.

Ligging en openbaar vervoer

Millingen aan de Rijn ligt relatief afgelegen. Er zijn geen uitvalswegen in de buurt die direct op een snelweg aansluiten. Via het openbaar vervoer is Millingen aan de Rijn bereikbaar per bus (lijn 80) vanuit Nijmegen.



De appartementen

Er worden in totaal 26 appartementen gebouwd.

Er zijn 3 verschillende typen:

- 19 tussenappartementen
- 3 hoekappartementen
- 4 rolstoelvriendelijke appartementen

Plattegronden

Elk appartement heeft 2 slaapkamers, een open keuken en een terras óf balkon. Verderop in de brochure ziet u de plattegronden van de verschillende typen appartementen.

Energie label

De woningen krijgen minimaal het energielabel A+++

Rolstoelvriendelijke appartementen

- Appartementen direct gelegen naast de lift
- 10% groter qua gebruiksoppervlakte
- De badkamer ruimer is van opzet
- Het is mogelijk om in de toekomst een tweede toilet in de badkamer te realiseren (leidingwerk is voorbereid)
- Er kan een aangepaste keuken in de woning worden geplaatst
- Korte route naar de berging
- De postkasten zijn te openen vanuit een rolstoel

Overige voorzieningen zijn door u via WMO-voorzieningen aan te vragen en zitten niet standaard in de appartementen.

Voorzieningen in de woning

Bij oplevering hebben de woningen alle benodigde basisvoorzieningen. Dat wil zeggen dat er een keuken, badkamer en toilet is.

Keuken

De keukens zijn voorzien van:

- 3 keukenkasten, onder en boven met handgrepen
- Spoelbak met een mengkraan met één hendel
- Afzuigkap met recirculatiefilter (wandschouwkap)
- Hardglazen achterwand
- 100% granieten werkblad
- Lades (soft-closing systeem)

In de woning kookt u elektrisch. Volgens de huidige voorschriften is er geen gasaansluiting meer in de woning.

Heeft u aanvullende wensen voor de keuken? Toekomstige huurders worden in het eerste kwartaal van 2024 uitgenodigd om eventuele wensen te bespreken. Ook is uitbreiding van de keuken mogelijk tegen een meerprijs.



Dit beeld is indicatief, de daadwerkelijke keuken kan afwijken.

Badkamer

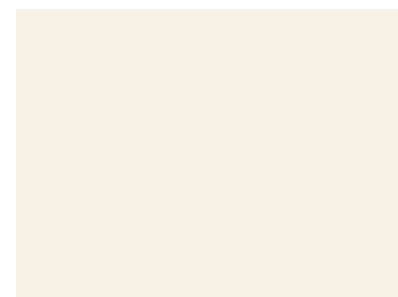
Het sanitair in de badkamer bestaat uit:

- Douchecombinatie met glijstang en douchekraan
- Wastafelcombinatie met kraan
- Wandtegels (A): roomwit, glanzend, 15x20 cm tot aan het plafond
- Accentwandtegels (B): beige, glanzend, 15x20 cm
- Vloertegels (C): lichtbeige, mat, antislip, 15x15 cm

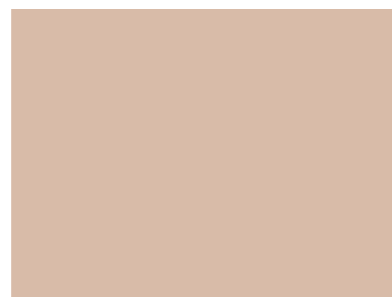
Toilet

Het sanitair in het toilet bestaat uit:

- Een zwevend toilet
- Fontein met kraan
- Wandtegels (A): roomwit, glanzend, 15x20 cm tot 1,5 m vanaf de vloer
- Accentwandtegels (B): beige, glanzend 15x20 cm
- Vloertegels (C): lichtbeige, mat, antislip, 15x15 cm



A. Wandtegels



B. Accentwandtegels



C. Vloertegels

Huurprijzen

Hieronder leest u de huurprijzen van de verschillende appartementen. De tussenappartementen hebben twee verschillende huurprijzen. Dit komt omdat we er voor hebben gekozen om een aantal woningen aan te bieden aan huurders met een lager inkomen.

Type	Type appartement	Adres	Verdieping	Kale huurprijs	Subsidiabele huurprijs	Bruto huurprijs
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 1a	BG	€ 647,19	€ 666,39	€ 688,64
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 1b	BG	€ 647,19	€ 666,39	€ 688,64
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 1c	BG	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,05
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 1d	BG	€ 647,19	€ 666,39	€ 688,64
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 1e	BG	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,05
G04	Hoekappartement	Chopinstraat 1f	BG	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,05
C01	Rolstoelvriendelijk appartement	Chopinstraat 3a	1e	€ 767,00	€ 786,20	€ 809,15
C01 sp	Rolstoelvriendelijk appartement	Chopinstraat 3b	1e	€ 767,00	€ 786,20	€ 809,15
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 3c	1e	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,75
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 3d	1e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 3e	1e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 3f	1e	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,75
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 3g	1e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 3h	1e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 3i	1e	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,75
G04	Hoekappartement	Chopinstraat 3j	1e	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,75
C01	Rolstoelvriendelijk appartement	Chopinstraat 5a	2e	€ 767,00	€ 786,20	€ 809,15
C01 sp	Rolstoelvriendelijk appartement	Chopinstraat 5b	2e	€ 767,00	€ 786,20	€ 809,15
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 5c	2e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 5d	2e	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,75
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 5e	2e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 5f	2e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 5g	2e	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,75
G03	Tussenappartement	Chopinstraat 5h	2e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G03 sp	Tussenappartement	Chopinstraat 5i	2e	€ 647,19	€ 666,39	€ 689,34
G04	Hoekappartement	Chopinstraat 5j	2e	€ 693,60	€ 712,80	€ 735,75

Servicekosten

Naast de kale huur betaalt u ook servicekosten voor het appartement voor leveringen en diensten. De algemene servicekosten bestaan uit:

- Een maandelijks voorschot van maximaal € 42,15 (prijspeil 2023). Dit bedrag hangt mede af van een eventuele vergoeding voor een spreek-luisterverbinding.
- € 11,00 Elektra algemene ruimte
- € 15,50 Tuinonderhoud
- € 8,00 Schoonmaak algemene ruimte en 4x per jaar glasbewassing (exclusief glas op de balkons)
- € 0,20 Water algemene ruimten
- € 0,70 Spreekluisterverbinding lift (alleen voor appartementen op de verdiepingen)

Bovenstaande servicekosten verrekenen we na elk kalenderjaar (uiterlijk 30 juni). Betaalde u een te hoog voorschot? Dan krijgt u geld terug. Betaalde u een te laag voorschot? Dan betaalt u bij. Op basis van de begroting voor het nieuwe jaar kan Waardwonen een nieuw voorschot vaststellen.

Naast de algemene servicekosten kent Waardwonen ook de volgende maandelijkse servicekosten:

- € 1,55 voor de glasverzekering (prijspeil 2023).
- € 5,20 voor klein onderhoud (prijspeil 2023).

Bovenstaande servicekosten zijn volgens prijsspeil 2023 en worden jaarlijks aangepast per 1 juli. De hoogte van de glasverzekering is gebaseerd op de premie van de glasverzekering die Waardwonen voor haar woningen heeft afgesloten inclusief administratiekosten.

De kosten voor klein onderhoud betaalt u zodat Waardwonen reparaties en kleine onderhoudswerkzaamheden uit kan voeren. Behalve de maandelijkse vergoeding hoeft u dan verder niets te betalen. Een overzicht van deze onderhoudswerkzaamheden vindt u in het Onderhouds-ABC op de website van Waardwonen. Elke huurder betaalt hetzelfde bedrag voor deze servicekosten.

Wilt u een plek in de algemene scootmobielberging huren?

Dat kan. In de scootmobielberging zijn 10 oplaadpunten voor scootmobiel. U kunt een oplaadpunt huren voor € 4,17 (prijsspeil 2023) per maand. Neem hiervoor contact met ons op. De huur van een oplaadpunt maakt geen standaard onderdeel uit van uw woning of servicekosten.




Huurtoeslag

U kunt voor deze woningen huurtoeslag aan te vragen (afhankelijk van uw inkomen). Neem hierover contact op met de Belastingdienst Toeslagen. Voor het berekenen van de huurtoeslag moet u uitgaan van de subsidiabele huurprijs per maand.

Een aanvraag- of wijzigingsformulier kunt u telefonisch bij de Belastingdienst aanvragen via telefoonnummer (0800) 05 43 of via de website van de Belastingdienst www.toeslagen.nl. Op deze website leest u alle informatie over huurtoeslag en kunt u ook berekenen of u voor huurtoeslag in aanmerking komt.

Inkomenseisen & passend toewijzen

De overheid wil dat u een woning huurt die bij uw inkomen past. Hiervoor zijn regels opgesteld. Deze regels vertellen u en de verhuurders tot welke prijs u maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van uw inkomen en huishoudgrootte. De term die hiervoor wordt gebruikt is 'passend toewijzen'. In het schema hieronder ziet u op welke woningen u kunt reageren. Dit is afhankelijk van uw inkomen en huishoudgrootte.

Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	Passend toewijzen 2023			Kale huurprijs per maand		
		t/m € 647,19	€ 647,20 - € 693,60	€ 693,61 - € 808,06			
	≤ € 25.475	✓					
	> € 25.475 ≤ € 34.575	✓	✓				
	> € 34.575 ≤ € 44.035		✓			✓	
	> € 44.035 ≤ € 47.948						✓
	≤ € 34.575	✓					
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓			✓	
	> € 48.625 ≤ € 51.717						✓
	≤ € 34.575	✓	✓				
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓			✓	
	> € 48.625 ≤ € 55.486						✓

✓ U kunt reageren

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijs categorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.

Doorstroombeleid

Toewijzing

De toewijzing van de appartementen gaat via het doorstroombeleid. Dit wil zeggen dat:

1. We deze woningen met voorrang toewijzen aan huurders, vanaf 55 jaar, van Waardwonen die in Millingen aan de Rijn wonen en een eengezinswoning verlaten met minimaal 3 slaapkamers. Een slaapkamer is een af te sluiten ruimte met een deur en daglicht die voldoet aan de voorschriften vanuit het bouwbesluit.
2. Vervolgens wijzen wij deze woningen met voorrang toe aan huurders, vanaf 55 jaar, van Waardwonen die in Millingen aan de Rijn wonen en een eengezinswoning verlaten met minimaal 2 slaapkamers. Let op: huurders die een woning achterlaten met 2 slaapkamers komen niet in aanmerking voor een provinciale vergoeding.
3. Daarna kunnen ook huurders, vanaf 55 jaar, van Waardwonen uit een andere kern (die een grote eengezinswoning achterlaten) in aanmerking komen.
4. Appartementen waar geen kandidaten op reageren die voldoen aan het doorstroombeleid wijzen we toe aan overige woningzoekenden vanaf 55 jaar.

Met nadruk geven wij aan dat uw positie niet leidend is bij het toewijzen van deze zesentwintig appartementen Componistenhof. Op de rolstoelvriendelijke woningen hebben mensen, vanaf 55 jaar, met een indicatie voor een Rolstoelgeschikte woning voorrang.

Aanvullende voorwaarden van het doorstroombeleid

Komt u op basis van uw leeftijd en uw huidige woning aanmerking voor een appartement? Dan kijken we ook nog of:

1. Er geen achterstand in de huurbetalingen is
2. Er geen overlastdossier is.
3. Uw inkomen past bij de huurprijs van de nieuwe woning.
4. U staat ingeschreven als woningzoekende bij Entree.

Is dit allemaal in orde? Dan bieden wij u de woning aan.

Huurders die onder voorwaarden van het doorstroombeleid vallen gaan maximaal dezelfde kale huur betalen als de kale huur die zij betalen voor de door hen verlaten woning.

Details en tekeningen

Zonwering/screens

Wilt u zonwering/screens plaatsen? Dat is mogelijk. Vraag de plaatsing vooraf aan via een ZAV-aanvraag bij Waardwonen. Er zijn technische eisen bij plaatsing én de kleuren van de zonwering/screens zijn bindend bepaald.

Zonweringsscreens (bij ramen):

- Screensframe: wit, RAL 9010
- Screendoek: RAL 3006

Cassette knikarmscherm (bij balkons):

- Frame: bruin, RAL 1011
- Doek: staalgrijs T279XL

Centrale verwarmingsinstallatie en warmtapwater

De appartementen zijn gasloos en hebben een lucht/water warmtepomp. De verwarming vindt plaats via lage temperatuur radiatoren waar de buitenlucht via de mechanische ventilatie langs wordt geleid. Deze warmtepomp bestaat uit twee onderdelen: een lucht/water warmtepomp en een losse boiler van 150 liter. Deze plaatsen we in de berging/techniekruimte van de appartementen.

De temperatuur van de verwarming kunt u regelen via thermostaten in de woonkamer en de slaapkamers. In de badkamer komt ook een elektrische radiator.

Wilt u alle ruimten in de woning gelijktijdig verwarmen?

Dan kan dat volgens de volgende temperaturen:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer: 21° C
- Entree/hal: 18° C
- Toilet: 15° C
- Badkamer: 24° C

Ventilatie

Er is mechanische ventilatie in uw appartement die zorgt voor de continue aanvoer van frisse buitenlucht en de gelijktijdige afvoer van de vervuilde binnenlucht. De mechanische ventilatie-unit plaatsen we in de berging/techniekruimte. Dit moderne ventilatiesysteem is een slim ventilatiesysteem dat werkt op basis van CO₂-meting. Er komen twee sensoren in de woning, één in de woonkamer en één in slaapkamer 1. Daarnaast komt er een driestandenschakelaar in de badkamer om de stand van de ventilatie te kunnen regelen. De toevoer van verse lucht wordt aangevoerd via een ventilatierooster. De afvoer van vervuilde lucht vindt plaats via afzuigpunten in de plafonds van de toilet, keuken en badkamer wasmachine.

Elektrische installaties

De schakelaars en stopcontacten zijn het type inbouw (alleen daar waar nodig in opbouw), in de kleur wit. Alle stopcontacten worden op ongeveer 30 cm boven de vloer aangebracht. Dit geldt niet voor stopcontacten die gecombineerd worden met schakelaars.

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een UTP-aansluiting geplaatst voor de telefoon/tv. In de woonkamer en de slaapkamers wordt ook een loze leiding aangebracht die u zelf kunt laten bedraden ten behoeve van gebruik voor bijvoorbeeld een CAI of tweede UTP aansluiting. In de keuken komt een perilex-aansluiting voor een elektrische kookplaat.

In de woonkamer vindt u ook een videofontoestel. Deze is gekoppeld aan de intercom met camera, beneden naast de hoofdentree van het gebouw. U kunt dus zien wie er bij u aanbelt en u kunt de voordeur op afstand vanuit het appartement openen. Daarnaast is er ook een deurbel naast de eigen voordeur.

Er komt buitenverlichting naast de voordeur en de balkon/terrasdeur. In de berging op de begane grond krijgt u een dubbel stopcontact en een lichtpunt met schakelaar. Deze installatie is gekoppeld aan de meter van uw eigen meterkast. Het stopcontact in deze berging kunt u ook gebruiken voor het plaatsen van een vrieskast of voor het opladen van uw elektrische fiets.

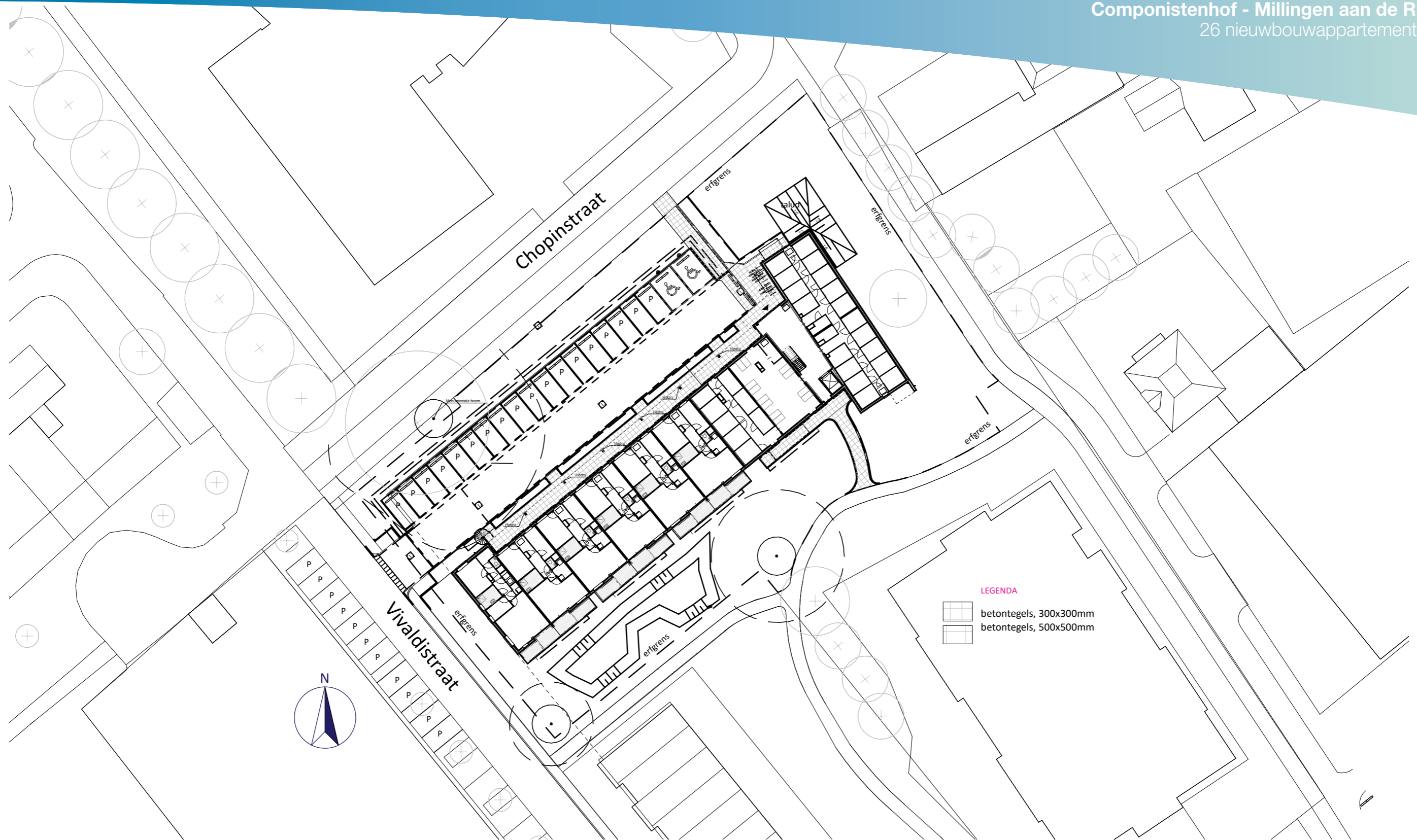
Rookmelders zijn in elk appartement aanwezig.

Zonnepanelen

Op het dak van het complex komen zonnepanelen. Elke woning krijgt minimaal 6 zonnepanelen.

De opbrengst van deze zonnepanelen dekt het energieverbruik voor uw verwarming, het warmwater en de ventilatie. De energie die nog nodig is voor huishoudelijk gebruik moet u zelf inkopen. Op het dak komen ook zonnepanelen die stroom leveren voor de voorzieningen in de algemene ruimten.

U hoeft geen servicekosten te betalen voor de zonnepanelen.



Situatie
Schaal: 1 : 500

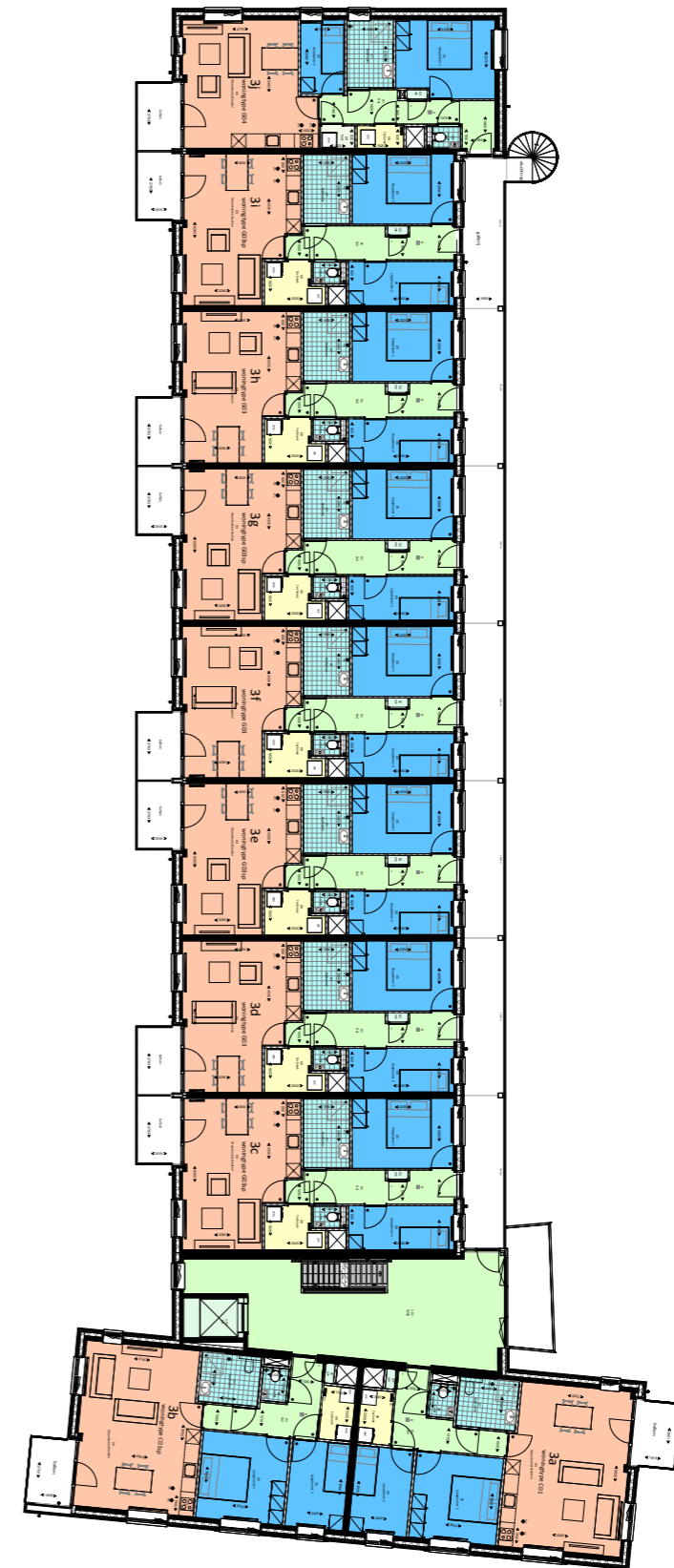


Project	26 appartementen Millingen
22314	Componistenhof
Blad	verhuurtekeningen
901	

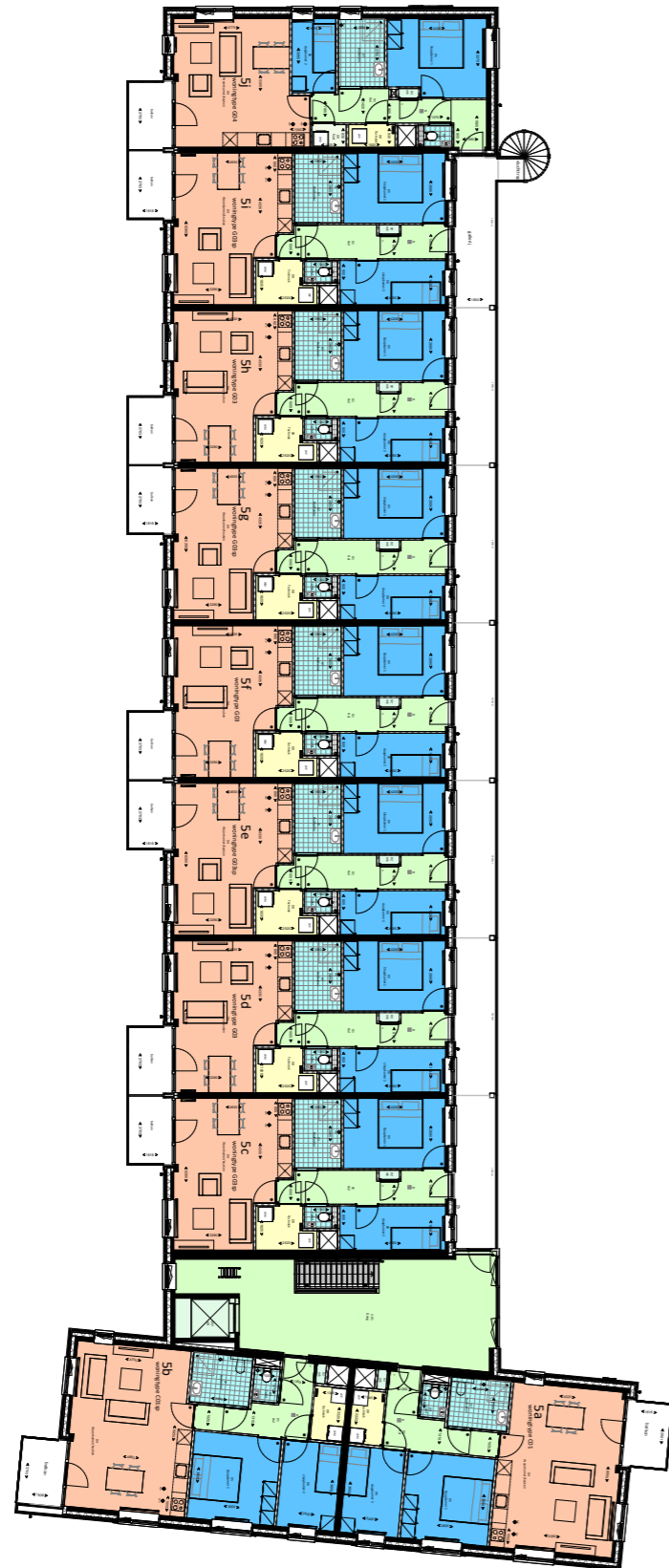
Begane grond



Eerste verdieping

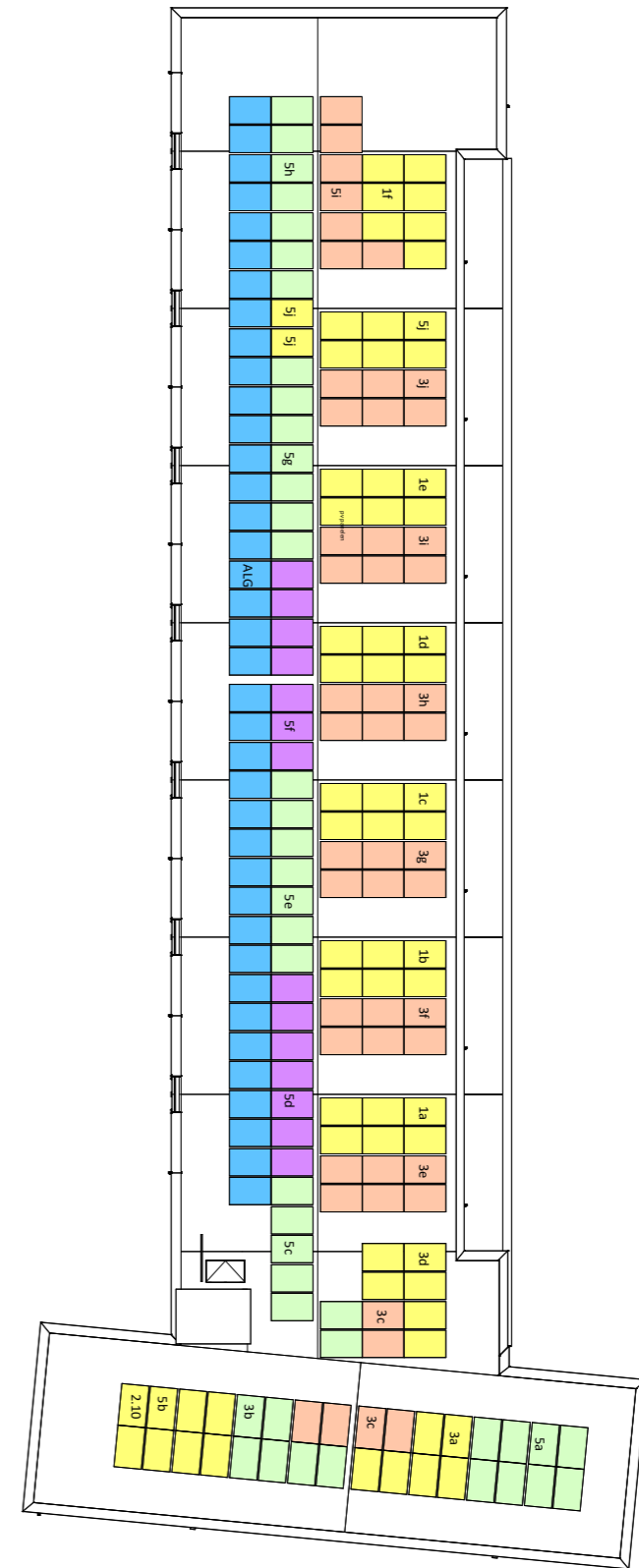


Tweede verdieping

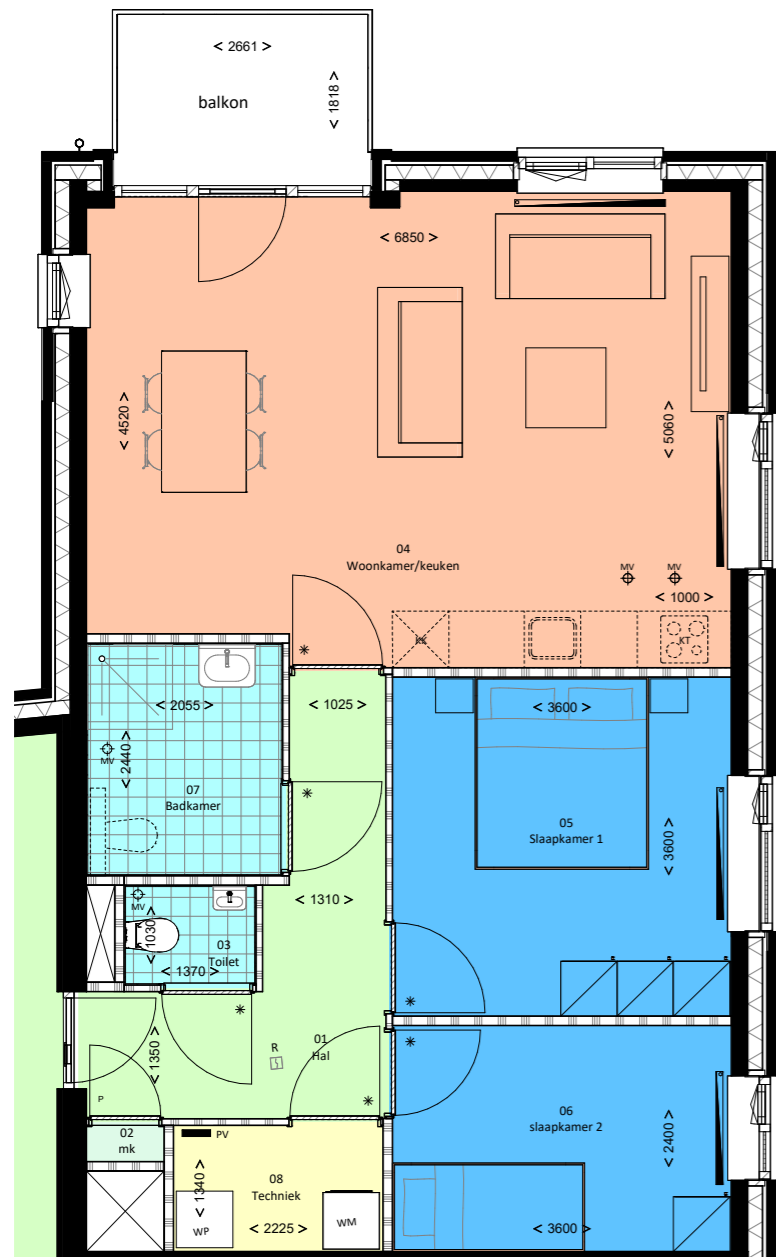


Dakaanzicht

Verdeling zonnepanelen per huisnummer



Appartement C01
Huisnummer 3a | 5a

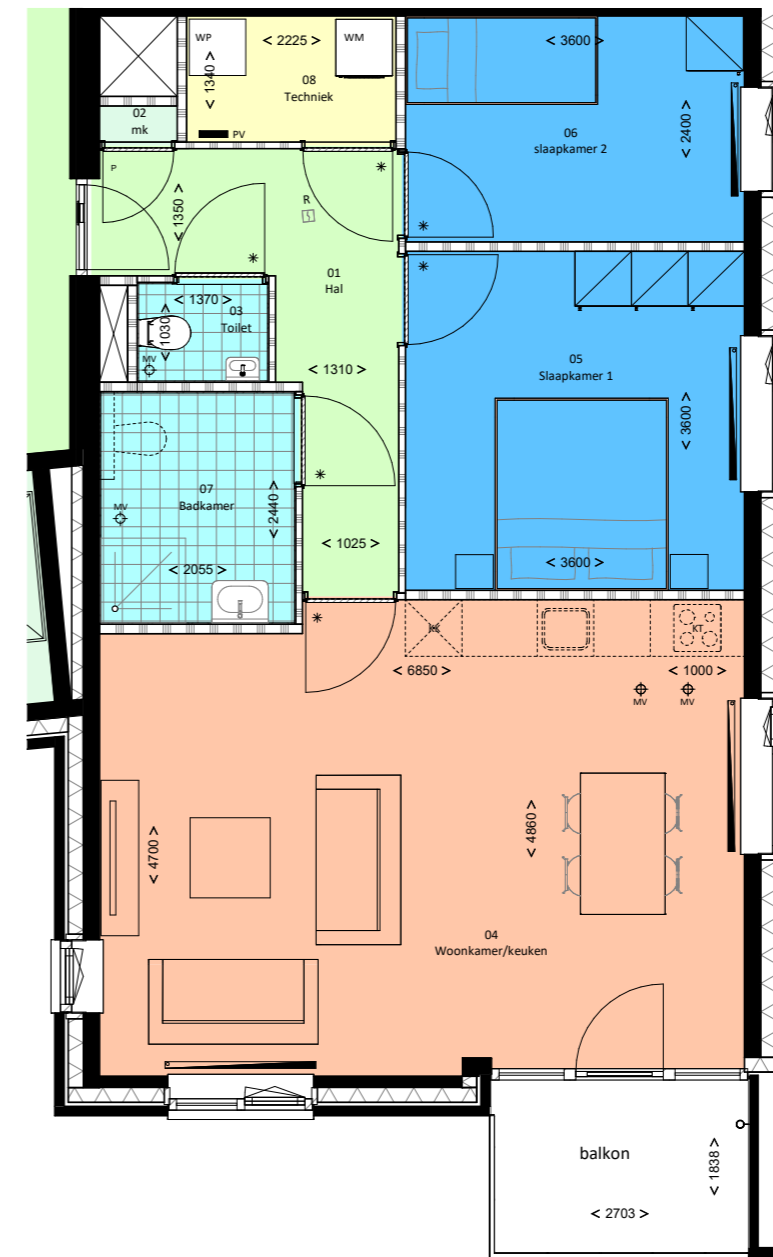


RENVOOI

- buitenwanden metselwerk/ dragende binnenwanden
- isolatie
- lichte scheidingswanden
- alle binnendeurzijden hebben een vrije doorloopbreedte van 900mm
- wandtegels van het toilet tot 1200+ vloer, wandtegels badkamer tot plafond
- vloertegels in badkamer en toilet t.p.v. de douchebak verdiept 900x900 mm
- * deur met bovenlicht
- m.k. meterkast
- WM opstelplaats wasmachine / wasdroger
- WP opstelplaats warmtepomp
- kk opstelplaats koelkast
- kt opstelplaats kooktoestel
- R rookmelder
- MV mechanische afzuiging
- kl kruipluik (enkel op begane grond)
- toilet optie
- radiator
- omvormer PV

Alle aangegeven oppervlakten zijn gemeten 1500mm boven de vloer.
De maatlijnen zijn aangeven in millimeters, de maatlijnen zijn indicatief.

Appartement C01-sp
Huisnummer 3b | 5b



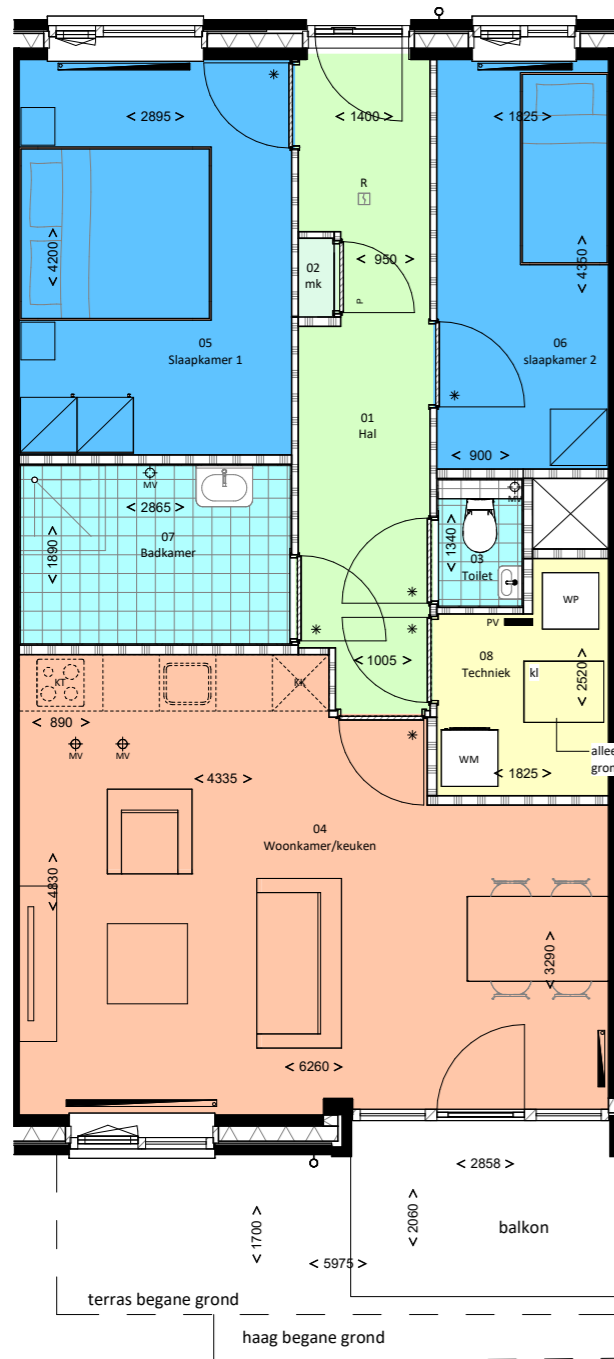
RENVOOI

- buitenwanden metselwerk/ dragende binnenwanden
- isolatie
- lichte scheidingswanden
- alle binnendeurzijden hebben een vrije doorloopbreedte van 900mm
- wandtegels van het toilet tot 1200+ vloer, wandtegels badkamer tot plafond
- vloertegels in badkamer en toilet t.p.v. de douchebak verdiept 900x900 mm
- * deur met bovenlicht
- m.k. meterkast
- WM opstelplaats wasmachine / wasdroger
- WP opstelplaats warmtepomp
- kk opstelplaats koelkast
- kt opstelplaats kooktoestel
- R rookmelder
- MV mechanische afzuiging
- kl kruipluik (enkel op begane grond)
- toilet optie
- radiator
- omvormer PV

Alle aangegeven oppervlakten zijn gemeten 1500mm boven de vloer.
De maatlijnen zijn aangeven in millimeters, de maatlijnen zijn indicatief.

Appartement G03

Huisnummer 1b | 1d | 3d | 3f | 3h | 5d | 5f | 5h



RENVOOI

- buitenwanden metselwerk/ dragende binnenwanden
- isolatie
- lichte scheidingswanden

alle binnendeurzijden hebben een vrije doorloopbreedte van 900mm
wandtegels van het toilet tot 1200+ vloer, wandtegels badkamer tot plafond
vloertegels in badkamer en toilet t.p.v. de douchebak verdiept 900x900 mm

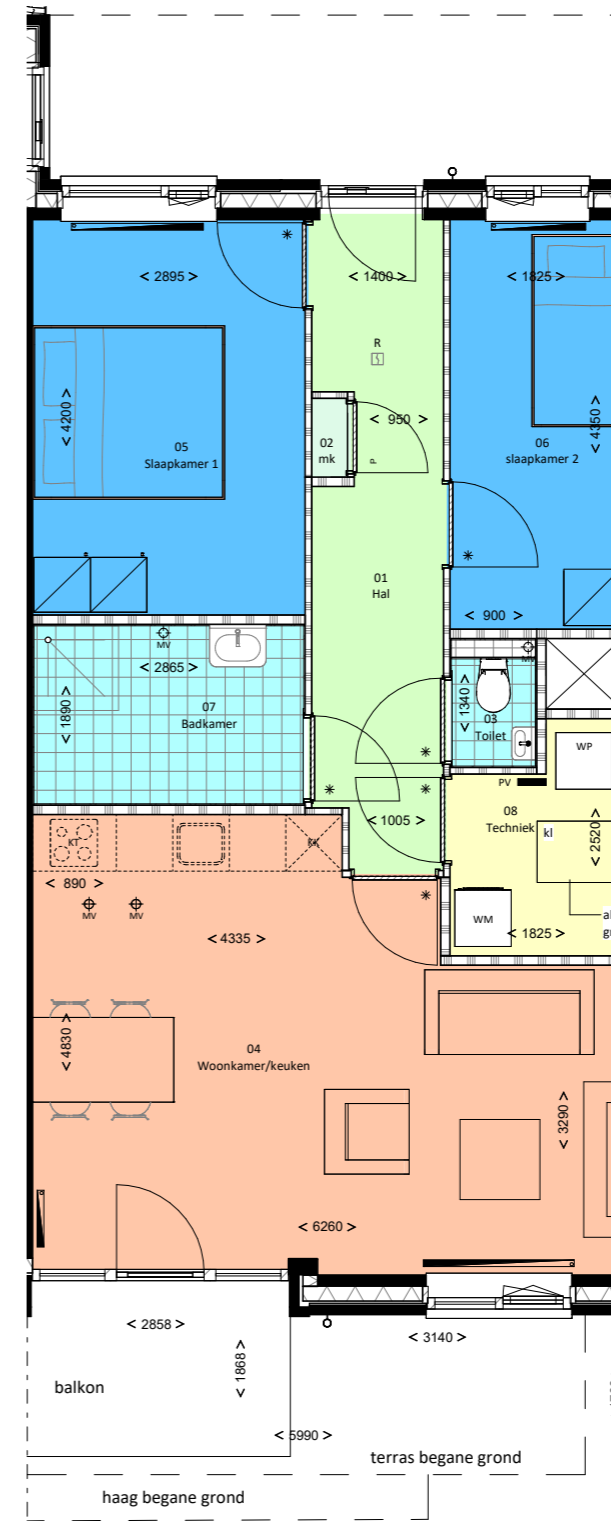
- * deur met bovenlicht
- m.k. meterkast
- WM opstelplaats wasmachine / wasdroger
- WP opstelplaats warmtepomp
- kk opstelplaats koelkast
- kt opstelplaats kooktoestel
- R rookmelder
- MV mechanische afzuiging
- kl kruipluik (enkel op begane grond)

- toilet optie
- radiator
- omvormer PV

Alle aangegeven oppervlakten zijn gemeten 1500mm boven de vloer.
De maatlijnen zijn aangegeven in millimeters, de maatlijnen zijn indicatief.

Appartement G03-sp

Huisnummer 1a | 1c | 1e | 3c | 3e | 3g | 3i | 5c | 5e | 5g | 5i



RENVOOI

- buitenwanden metselwerk/ dragende binnenwanden
- isolatie
- lichte scheidingswanden

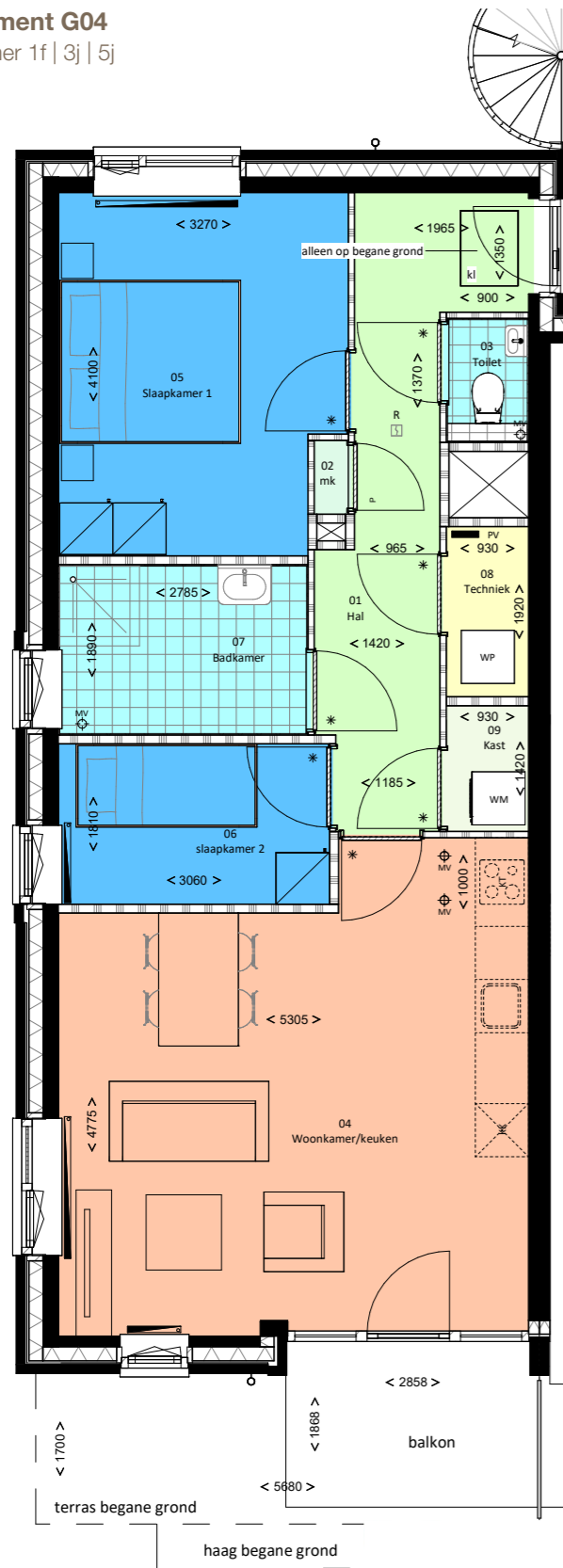
alle binnendeurzijden hebben een vrije doorloopbreedte van 900mm
wandtegels van het toilet tot 1200+ vloer, wandtegels badkamer tot plafond
vloertegels in badkamer en toilet t.p.v. de douchebak verdiept 900x900 mm

- * deur met bovenlicht
- m.k. meterkast
- WM opstelplaats wasmachine / wasdroger
- WP opstelplaats warmtepomp
- kk opstelplaats koelkast
- kt opstelplaats kooktoestel
- R rookmelder
- MV mechanische afzuiging
- kl kruipluik (enkel op begane grond)

- toilet optie
- radiator
- omvormer PV

Alle aangegeven oppervlakten zijn gemeten 1500mm boven de vloer.
De maatlijnen zijn aangegeven in millimeters, de maatlijnen zijn indicatief.

Appartement G04
Huisnummer 1f | 3j | 5j



vluchttrap

RENVOOI

- buitenwanden metselwerk/ dragende binnenwanden
- isolatie
- lichte scheidingswanden

alle binnendeurzijden hebben een vrije doorloopbreedte van 900mm
wandtegels van het toilet tot 1200+ vloer, wandtegels badkamer tot plafond
vloertegels in badkamer en toilet t.p.v. de douchebak verdiept 900x900 mm

- * deur met bovenlicht
- m.k. meterkast
- WM opstelplaats wasmachine / wasdroger
- WP opstelplaats warmtepomp
- kk opstelplaats koelkast
- kt opstelplaats kooktoestel
- R rookmelder
- MV mechanische afzuiging
- kl kruipluik (enkel op begane grond)

toilet optie

- radiator
- omvormer PV

Alle aangegeven oppervlakten zijn gemeten 1500mm boven de vloer.
De maatlijnen zijn aangeven in millimeters, de maatlijnen zijn indicatief.

