



Wonen in Groene Wei

Nijestee biedt ruimte

Nijestee i

Inleiding

Welkom in Groenewei! Leuk dat je bij ons komt wonen. In dit boekje geven we uitleg over alle voorzieningen in en rondom de woning.

In totaal zijn er 34 gezinswoningen met 2, 3 en 4 slaapkamers gebouwd. De woningen zijn verdeeld over 5 woonblokken. Elke woning heeft een eigen terras en berging, die grenzen aan de gezamenlijke binnentuin. Dit is de plek waar je elkaar ontmoet.

Als alles volgens planning verloopt zijn de woningen rond september 2026 klaar.



Binnen

Keuken

Kookplaat

De woningen in Groenewei zijn volledig gasloos. Koken doe je elektrisch, op een inductie- of keramische kookplaat met perilex-aansluiting. Dit zijn de mogelijkheden:

- Je gebruikt de 3-fasen aansluiting (7360-11040 watt). Een geschikte kookplaat met perilex-stekker koop je zelf, dus je kookt zoals jij dat wilt. De meeste 4-pits kookplaten (elektrisch, keramisch of inductie) hebben een perilex-aansluiting.
- Je gebruikt het gewone stopcontact (220V). Hier kan je een eenvoudige 2-pits kookplaat op aansluiten. Je kunt bij de verhuurmakelaar aangeven dat je hiervoor een stopcontact nodig hebt in de kookhoek. Nijestee regelt dan dat er een wandcontactdoos (opbouw) komt.

Let op: de perilexstekker kan maar op 1 manier in de wandcontactdoos. Op de wandcontactdoos is aangegeven hoe deze is aangesloten. Neem geen risico. Vraag een erkend installateur om advies voordat je de kookplaat aansluit. Een verkeerde manier van aansluiten kan leiden tot kortsluiting en schade aan jouw apparatuur.



Kun je met oude pannen koken op inductie?

Inductie kookt met magnetisme. Alleen pannen van magnetiseerbaar metaal zijn geschikt voor een inductiekookplaat. Je kunt dit makkelijk testen met een (koelkast)magneet. Houd de magneet tegen de onderkant van de pan. Blijft de magneet zitten? Dan is de pan geschikt. Daarnaast is het belangrijk dat de onderkant van de pan plat is. De pan mag niet krom of vervormd zijn.

Afzuigkap

Boven de kookhoek is ruimte om een afzuigkap te plaatsen. De afzuigkap koop en monteert je zelf. Je hebt keuze uit 2 opties:

- een recirculatiekap. Een recirculatiekap heeft een actief filter en geen afvoerkanaal. De kookdamp wordt aangezogen en de geuren worden geneutraliseerd. De schone lucht wordt daarna weer terug de keuken in geblazen.
- een afzuigkap met motor. Er zit al een stopcontact en een opening in de buitenmuur. Dit gat is nu nog afgesloten met een plaatje aan de binnenzijde en een kleprooster aan de buitenzijde. Je kunt deze zelf verwijderen en de afzuigkap monteren.

Vaatwasser aansluiting

Het is mogelijk om een vaatwasser te plaatsen. De elektra en de wateraan- en afvoer voor de aansluiting zijn aanwezig onder de gootsteen. De vaatwasser koop je zelf en sluit je zelf aan. Dit zijn de mogelijkheden:

- Je kunt de vaatwasser plaatsen onder het verlengde aanrechtblad in de kookhoek.
- Je kunt Nijestee vragen de vaatwasser in het keukenblok te verwerken. Eén van de keukenkastjes wordt verwijderd. En aan het uiteinde van het aanrechtblad komt een steunwand. Ook wordt de plint aangepast. Bewaar het verwijderde kastje in je berging. Vraag Nijestee naar de mogelijkheden.

Aanrechtblad

De keuken heeft een verlengd werkblad. Heb je een losstaande kookplaat? Dan kan je Nijestee vragen een gat te boren voor de doorvoer van leidingen. De stekker van de kookplaat kan hier dan doorheen. Het gat wordt afgewerkt met een afdichtdop. Wil je de kookplaat inbouwen in het werkblad? Ook dat is mogelijk. Onze vakman kan een uitsparing voor je maken.

Geef je wens door aan de verhuurmakelaar. Houd er wel rekening mee dat dit pas kan worden uitgevoerd na de inhuurdatum. Omdat het aanrechtblad in de keuken verlengd is op de plek van het koken, past hier geen fornuis. Wil je toch graag een fornuis dan kan je Nijestee vragen het aanrechtblad te laten inkorten.

Woningaanpassing

Het is mogelijk om aanpassingen in de woning te doen. Denk aan een vaatwasser inbouwen in het keukenblok of extra keukenkasten. In het overzicht op onze website www.nijestee.nl/ik-wil-mijn-woning-laten-aanpassen vind je alle opties en de kosten. De verhuurmakelaar kan de mogelijkheden met je bespreken. Neem contact met ons op via info@nijestee.nl of (050) 853 35 33.

Frontje inbouwvaatwasser

Wij kunnen een frontje voor je inbouwvaatwasser leveren. Het plaatsen doe je zelf. Hiervoor is het nodig om het merk en type van jouw vaatwasser door te geven. Het frontje kan pas besteld en op maat gemaakt worden op het moment dat het merk en type vaatwasser bekend zijn.



Wand- en plafondafwerking

De houten wanden zijn afgewerkt met gips en behangklaar. Dit betekent dat de wanden misschien niet glad genoeg zijn om te sauzen, maar wel om te behangen. Je kunt nog kleine oneffenheden op de wanden tegenkomen in de vorm van gaatjes of bultjes. Hier kun je prima overheen behangen. We adviseren de wanden licht op te schuren voordat je gaat behangen of sauzen. Strijk de wanden ook goed voor, dan hecht het behang beter. Ook als je gaat sauzen. De wanden zijn onbehandeld en zuigen veel vocht op.

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

De plafonds zijn gespackt, ze hebben een korrelige structuur en zijn wit. Het lichtpunt in het plafond zit in een dichte doos. Het kroonsteentje en de ophanghaak zitten onder het afsluitklepje.

Vloerkeuze

Je kunt zelf een vloer uitkiezen die geschikt is voor vloerverwarming (weerstand: maximale Rc-waarde tussen 0,6 K/M en 0,8 K/M per m²). Plavuizen raden wij niet aan ivm contactgeluid. Er zijn wel andere mogelijkheden:

- Laminaat of klik-PVC (met geluidsisolerende ondervloer). Vraag bij de vloerverkoper welke laminaat en klik-PVC geschikt zijn voor vloerverwarming. Houd rekening met elkaar. Kies voor een (onder)vloer die leefgeluiden dempt. Daarvoor is een ondervloer nodig met een minimale geluidsdemping van 10dB.
- PVC of vinyl. Dit zijn vloerafwerkingen die worden vastgelijmd aan de ondervloer en daarbij is geen geluidsisolerende laag mogelijk. PVC en vinyl worden gelegd op een egale vloer. Misschien is de vloer bij oplevering nog niet egaal genoeg. In dat geval zorg je zelf voor het egaliseren.

De woningen hebben een kruipruimte. Deze zit bij de voordeur en moet bereikbaar blijven. Leg daarom de vloer eromheen.

De woning is al opgewarmd. Je kunt daarom gelijk beginnen met het leggen van vloeren. **Tip:** leg de vloerdelen een paar dagen van tevoren in de woning. Zo kan het materiaal wennen aan de temperatuur en de luchtvochtigheid in de woning.

Boren in vloer en wanden

Voorkom lekkages en boor of spijker niet in de vloer. 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 begint.

Douchewand of -gordijn

Let op: Boor niet in de wanden van de douche, er kan dan vocht in de wanden achter de tegels komen. Wil je iets ophangen zoals een douchescherm of gordijn? Gebruik dan een zuignap of klem.

Welke soort plug kies ik voor mijn klus?

Van Nijestee ontvang je een plattegrond van jou woning waarop staat aangegeven bij welke wanden je gips- of holle wand pluggen nodig hebt. Kiezen uit de verschillende soorten pluggen is eenvoudig, als je weet van welk materiaal de wand is en wat je wilt bevestigen.

Gipsplaat

Als je iets wil bevestigen aan een gipsplaat dan kies je voor de gipsplaatplug. Deze plug boort zichzelf in de plaat en zekert automatisch, ook met isolatie achter de plaat.

Hollewand

Wil je iets ophangen aan een holle wand? Dan is de hollewandplug geschikt. De plug verankert zich achter het plaatmateriaal wat voor een supersterke bevestiging zorgt in wanden van 3 tot 26 mm dik. Je kunt ook een hollewandanker gebruiken, want deze plug biedt de meeste zekerheid bij de montage van lichte tot zware voorwerpen aan holle wanden en plafonds.

Universeel De universeel plug gebruik je als je niet weet in wat voor wand je iets gaat bevestigen. De plug zet zich muurvast in vaste materialen. In holle wanden en plafonds klappt de plug bij het indraaien van de schroef automatisch open en klemt zich vast.

Ramen en deuren

De ramen hebben een draaistand of een draai-kiepstand. De voordeur en de terrasdeur hebben een driepuntsluiting voor een betere beveiliging.

Let op: in de ramen van de pui naar de achtertuin zit veiligheidsglas. In verband met garantie is het niet toegestaan hier folie op te plakken. Je hebt kans dat het glas breekt. Daar ben je als bewoner zelf voor verantwoordelijk.

Tip: er is 1 uitzondering: de STARLETT-serie. Dit is de enige zonwerende raamfolie die de warmte reguleert en op HR++ glas aan de binnenzijde van het raam gebruikt mag worden.



De kozijnen op de verdiepingen zijn van kunststof. Je mag ze niet schilderen en je mag er niet in boren. De kozijnen op de begane grond zijn van hout. Rondom het kozijn kun je schroeven en je raambekleding bevestigen. Bij de ramen die open kunnen bevestigen je raambekleding op de muur of aan het plafond. Tip: IKEA verkoopt raambekleding met een plakstelsysteem zodat je niet hoeft te boren.

Technische ruimte in de woning

Hier vind je de:

- Warmtepomp en boiler
- Ventilatiebox van het ventilatiesysteem
- Verdeler van de vloerverwarming
- Omvormer voor de zonnepanelen

De technische ruimte en/of berging op de 1e verdieping hebben een wandcontactdoos.

Verwarming, koeling en warm water

De woning heeft een eigen (lucht) warmtepomp in de technische ruimte met een unit op het dak. Deze staat op het dak achter een dakopstand. De warmtepomp verwarmt het water van de leidingen in de vloer (vloerverwarming). Ook zorgt het voor warm water in de douche en keuken. De warmtepomp heeft een voorraadvat met boiler. Deze staat op een skid. Dat is een omkasting van staal. Er zit een grondplaat onder voor geluidsdemping.



Je regelt de temperatuur met de thermostaat in de woonkamer en slaapkamers en badkamer. Zo kun je elke ruimte apart instellen. In de zomer kun je de woning ook enkele graden koelen.



Let op: het geeft enige verkoeling in de zomer maar niet zoveel als een airco.

Heb je problemen met de waterpomp of thermostaat? Neem dan telefonisch contact op met de Energiewacht via (088) 555 3000

Tip: lees ook de gebruikershandleiding. Hierin staan waardevolle adviezen over het gebruik van de installaties.

Boiler van de warmtepomp

De boiler van de warmtepomp verwarmt ook je kraan- en douchewater. De woningen met 2 en 3 slaapkamers hebben een boiler met een inhoud van 180 liter (ongeveer 23 minuten douchen). De woningen met 4 slaapkamers hebben een boilerinhoud van 230 liter (ongeveer 30 minuten douchen). Houd er rekening mee dat het opnieuw vullen van de boiler een paar uur kan duren.

*Hierboven wordt uitgegaan van 37 graden douchewater, en een douchekop die 10 l/min doet.

Verbruik elektra en water

Omdat de woning gasloos is betaal je alleen voor elektra. De warmtepomp en boiler werken op elektriciteit. Het stroomverbruik kan daardoor wel hoger zijn dan wat je nu verbruikt. Je kiest zelf een leverancier voor je elektraverbruik. Zorg ervoor dat het contract in gaat op de dag van de huuringang. De energieleverancier heeft vaak een EAN-code nodig. De EAN-code is het eigen unieke nummer van de elektriciteit aansluiting in jouw

woning. Via het EAN-codeboek op het internet vind je de EAN-code van jouw elektrameter. Zoek op www.eancodeboek.nl, vul de postcode en huisnummer in en je vindt de code.

Bij Waterbedrijf Groningen sluit je een contract af voor de levering van water. www.waterbedrijfgroningen.nl/klantenservice/verhuizing-doorgeven

Handdoekradiator

In de badkamer vind je een elektrische handdoekradiator. Deze kun je apart aanzetten voor extra warmte.



Ventilatiesysteem

Het ventilatiesysteem zorgt voor frisse lucht en een gezond leefklimaat in jouw woning. De ventilatiebox die het aanstuurt, hangt in de technische ruimte op de eerste verdieping. De ventilatiebox zorgt voor de afzuiging van vuile lucht via de afzuigpunten in de keuken, badkamer, toilet, berging en bij de opstelplaats voor de wasmachine.

De kwaliteit van de lucht wordt gemeten door een CO₂-sensor in de woonkamer en grote slaapkamer en een vochtsensor in de badkamer. 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 douchen bent. Dit kan met de standenschakelaar in de badkamer. Ook is het altijd mogelijk om een raam open te zetten. Eén keer per jaar voert de Energiewacht onderhoud uit aan de installatie en vervangt de filters.

Heb je problemen met het ventilatiesysteem? Neem dan contact op met de Energiewacht via (088) 555 30 00.



Ventilatioorosters

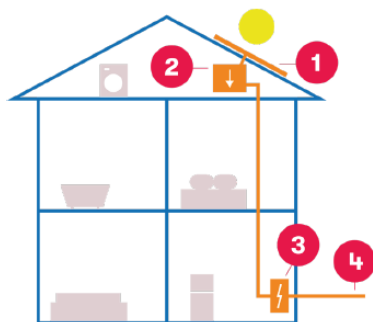
In de raamkozijnen van alle verblijfsruimtes zitten ventilatioorosters die zorgen voor natuurlijke toevoer van verse lucht. Wij adviseren deze altijd open te laten staan. Je kunt deze roosters zelf bedienen met de bedieningsstang. Deze vind je in de meterkast.

Zonnepanelen op je dak

Elke woning heeft 6 zonnepanelen met een minimaal vermogen van 410 WP. Goed voor het milieu én voor je energierekening.

Hoe werken de zonnepanelen eigenlijk?

1. zonnepanelen
2. omvormer
3. elektriciteit
4. teruglevering aan energieleverancier



De omvormer zet zonne-energie van de zonnepanelen om in elektriciteit. Deze elektriciteit wordt aan jouw woning geleverd. Geef je energieleverancier door dat je zonnepanelen hebt, en wie weet kan je maandbedrag omlaag!

Omvormer voor de zonnepanelen

Belangrijk: Controleer de opbrengsten op de nota van jouw energieleverancier. In de meterkast zit een schermpje waarop je de teruggavestand van de elektriciteit kunt zien. Controleer hiermee ook of de zonnepanelen aan staan. Heb je problemen met de zonnepanelen? Neem dan telefonisch contact op met Nijestee via (050) 853 35 33.



Aan/uit schakelaar zonnepanelen

LET OP! Zorg ervoor dat de (ABB-)schakelaar onder de omvormer 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.



Wasmachine en droger

In de berging in de hal op de begane grond zit een aansluiting voor de wasmachine en de condensdroger (of warmtepompdroger). Je plaatst de wasmachine op de voorgestelde plek. De bergruimte heeft 2 wandcontactdozen. De apparaten zitten op een aparte groep en zijn tegelijk te gebruiken.

Rookmelder

Aan het plafond in de woonkamer en de hal op de begane grond en de verdieping hangen rookmelders. Deze zijn aangesloten op elektra. Valt de stroom uit? Dan schakelt de rookmelder automatisch over op de batterij. Is de batterij leeg? Dan piept de rookmelder één keer per minuut. Je vervangt zelf de batterij. Zijn er meer rookmelders? De rookmelders zijn met elkaar verbonden. Gaat één van de rookmelders af, dan gaan automatisch ook de andere rookmelders in de woning af.

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

Meterkast

De meterkast zit in de hal. Daar vind je de:

- elektrameter;
- watermeter;
- hoofdschakelaar groepenkast;
- groepenkast en de kaart met uitleg over de verschillende groepen;
- QR-code voor de digitale versie van dit informatieboekje en de installatie-handleidingen

Telefoon, televisie en internet

In de meterkast komt zowel een glasvezel- en een coaxkabel binnen. In de woonkamer en de (grootste) slaapkamer zit een

aansluitpunt. Je regelt tv, internet en telefonie zelf. Je kunt uit meerdere aanbieders kiezen. 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.



Toilet en badkamer

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

Mogelijkheid 5e slaapkamer

Bij de grotere woningen met een 2e verdieping en 4e slaapkamer is er een mogelijkheid om van deze slaapkamer 2 aparte slaapkamers te maken. Hiervoor kun je bij Nijestee een aanvraag doen. De werkzaamheden voer je zelf uit en de kosten zijn voor de bewoner. Er is een plattegrond beschikbaar. Neem contact met Nijestee op voor meer informatie en de voorwaarden.

BUITEN

Gebouwd van hout

De woningen zijn gemaakt van hout – een sterk, natuurlijk materiaal dat zorgt voor een gezond binnenklimaat. Het is goed om te weten dat deze woningen meer leefgeluiden kunnen geven doordat er een houten constructie is gebruikt.

Samen genieten van de gemeenschappelijke tuin

De gemeenschappelijke tuin is ontworpen als groene leefplek voor bewoners. Het biedt ruimte om te verblijven en buiten te spelen. De beplanting heeft verschillende soorten en hoogtes. Bewoners krijgen de mogelijkheid om mee te denken en actief bij te dragen aan de verdere invulling van de gemeenschappelijke tuin. De beplanting van de gemeenschappelijke tuin wordt in het najaar van 2026 aangelegd.



Privéterras

Elke woning heeft een eigen buitenruimte aan de achterzijde van de woning, dit is een terras dat grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. Tussen elk terras zit een schutting. Aan de kant van de gemeenschappelijke tuin zit een lage schutting van ongeveer 60cm hoog. Het terras wordt volledig betegeld. Het is toegestaan om eventueel een beperkt aantal tegels te vervangen door beplanting. Bewaar deze gewipte tegels.



Tip: Je kunt via de website www.duurzaam groningen.nl een regenton met korting aanvragen..

De voortuinen

De voortuinen hebben een klein terras. Deze wordt betegeld, net als het pad naar de voordeur. De rest van de voortuin wordt door Nijestee ingericht en onderhouden. De voortuinen worden gescheiden door beplanting.

Containers

Achter de fietsenberging is een plek gemaakt voor de afvalcontainers. Je ontvangt 3 containers van de Gemeente; grijs, groen en papier. Deze staan bij de woning wanneer je de sleutel ontvangt van Nijestee tijdens de sleuteluitgifte. Jouw huisvuilpas krijg je van Nijestee bij de sleuteluitgifte. Bij verlies van de pas kun je bij de gemeente Groningen een nieuwe aanvragen.

Fietsenberging

Elke woning heeft aan de achterzijde een eigen fietsenberging. De woningen met een houten gevel hebben ook een houten berging. De woningen met een metselwerkgevel hebben een stenen berging. De berging heeft een stopcontact.

Zonwering

Aan de zonzijde zijn loze leidingen aangebracht voor het elektrisch bedienen van zonwering. Wil je zonwering? Aan het plaatsen van zonwering zijn voorwaarden verbonden. Hier mag je niet van afwijken. Neem contact op met Nijestee om de mogelijkheden te bespreken. De architect heeft de kleuren van de screens en de bekasting bepaald:

- voor het doek de kleur grijs-zand, kleurcode 70812 bij de firma De Haan Westerhoff
- voor de bekasting van de screens de kleur van de buitenkozijnen: RAL 1019

Verlichting

Bij de voordeur is ledverlichting. Bij de fietsenberging zit op de kopse kant een lamp met licht- en bewegingssensor. Ook zit er naast de deur van de fietsenberging een aansluitpunt voor een lamp. Daar kun je zelf een lamp plaatsen.

Meld het bij Nijestee als er een lamp stuk is per mail via info@nijestee.nl, of via WhatsApp of telefoon: (050) 853 35 33. Is er een storing in de straatverlichting? Meld dit bij de gemeente Groningen via telefoonnummer 14050 of via de gratis app Slim Melden.

Openbare parkeerplekken

Parkeren kan gratis in de straat of op plekken tussen de woongebouwen. Je hebt geen vaste parkeerplek, er zijn 34 openbare parkeerplekken rondom de woningen. Een extra auto kun je eventueel op de naastgelegen parkeerplaats tussen de Jumbo en de school parkeren.

Basisscholen en kinderopvang

Bij de basisscholen IKC Groenewei en Meeroevers in Meerstad kun je informeren of er plek is voor je kind(eren). Houd er rekening mee dat er voor komende schooljaar mogelijk nog geen ruimte is in alle schoolklassen. Op 10 minuten fietsen vind je basisschool Swoistee (Lewenborg).

ALGEMEEN

Huisdieren

Heb je een huisdier? Dat is toegestaan. Wel verwachten we dat je er zelf voor zorgt dat het huisdier geen overlast veroorzaakt voor anderen. Het plaatsen van een kattenluik in (een van) de deuren is niet toegestaan. Plaats je toch een kattenluik? Dan vervangen we bij jouw verhuizing de (voor)deur op jouw kosten.

Sleutels

Bij de woning ontvang je 6 sleutels. Deze sleutels passen op zowel de voordeur als de achterdeur en de deur van de fietsenberging.



Buurtbeheerder

De buurtbeheerder van Nijestee is Adem Karaaslan. Hij komt elke week langs. Hij zorgt samen met de bewoners voor een schoon, heel en veilige woonomgeving.

Als je hierover vragen of opmerkingen hebt, neem dan contact op via (050) 853 37 03 (maandag t/m donderdag) of woonzaken@nijestee.nl.



Naamplaatje

Wil je zelf een naamplaatje bij je voordeur plaatsen, boor dan niet in de gevel.

Hoe ervaren je de woning?

We zijn heel benieuwd naar de ervaringen van de bewoners. Daarom komen we graag nog eens langs.

Meer informatie

In de meterkast vindt je na oplevering van de woning een QR code. Als je die scant vindt je meer informatie over de installaties in de woning.

Heb je vragen over de woning? Stuur een mail naar huurzaken@nijestee.nl of bel (050) 853 35 33.

Bedrijf	Contactgegevens	Werkzaamheden
Nijestee	(050) 853 35 33	Reparaties aan jouw woning
Boekema	(050) 579 14 68	Glasonderhoud
Energiewacht	(088) 555 30 00	(vloer)verwarming Ventilatiesysteem Thermostaat
Waterbedrijf	(050) 368 86 88	Watervoorzieningen
Van der Velden	(050) 313 88 22	Riolering

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