

21 nieuwe nul-op-de-meter huurwoningen

Koningin Emmastraat Terborg

 Verhuurbrochure

wonion. duurzaam in wonen

Inhoudsopgave



<u>TERBORG</u>	<u>03</u>
<u>DE NIEUWE HUURWONINGEN</u>	<u>04</u>
<u>RUG-AAN-RUG WONINGEN</u>	<u>05</u>
<u>RIJWONINGEN</u>	<u>09</u>
<u>DUURZAAM WONEN</u>	<u>13</u>
<u>DE WANDEN, PLAFONDS EN VLOEREN</u>	<u>15</u>
<u>EVEN BINNEN KIJKEN?</u>	<u>16</u>
<u>KEUKEN, BADKAMER EN TOILET</u>	<u>17</u>
<u>GROENE BUITENRUIMTE</u>	<u>20</u>
<u>WILT U HIER WONEN?</u>	<u>23</u>
<u>DE VOORRANGSREGELS</u>	<u>24</u>
<u>HET INTAKEGESPREK</u>	<u>25</u>
<u>HUURPRIJZEN</u>	<u>26</u>
<u>ENERGIE PRESTATIE VERGOEDING</u>	<u>27</u>
<u>NUL-OP-DE-METER WONEN</u>	<u>28</u>
<u>ENERGIEVOORZIENING EN ELEKTRISCHE INSTALLATIES</u>	<u>29</u>
<u>SLIM OMGAAN MET ENERGIE</u>	<u>30</u>

Terborg

Een kleine stad in de Achterhoek met ruim 4.000 inwoners en vele voorzieningen. Denk daarbij aan een treinstation, horecagelegenheden, een zwembad, een aantal supermarkten en een sportschool. Ook is er een wandel- en natuurgebied, genaamd Natuurpark Akkermansbeek, dat zo is opgezet dat de natuur alle kans krijgt om zich te ontwikkelen. Terborg kent een actief verenigingsleven, zoals een muziekvereniging, voetbalvereniging en een zwem- en waterpolo vereniging.



De nieuwe huurwoningen



Aan de Koningin Emmastraat in Terborg bouwt Wonion 21 nul-op-de-meter huurwoningen. Bestaande uit twee rijen woningen van verschillende types, maar wel in dezelfde stijl.

Rug-aan-rug-woningen

De 14 rug-aan-rug-woningen zijn bedoeld voor één- tot tweepersoons huishoudens. Ze zijn rug-aan-rug gebouwd en hebben een voortuin die mooi aansluit op de groene inrichting van de straat. De woningen hebben één slaapkamer.

Rijwoningen

De 7 rijwoningen zijn bedoeld voor kleine gezinnen en hebben een eigen achtertuin. De woningen hebben twee slaapkamers.

Energiezuinig

Alle woningen zijn nul-op-de-meter (NOM). Dat wil zeggen dat de zonnepanelen evenveel energie opwekken als dat de woning verbruikt. De woning is volledig elektrisch en er is geen gasaansluiting aanwezig. Verder in de brochure leest u hier meer over.

Groen & slim

-  Met een CLT constructie, houtvezelisolatie en een houten gevel in lijnolie.
-  Rug-aan-rug bouwen geeft meer mensen een dak boven hun hoofd.
-  Modulair en volledig afgebouwd in fabriek, met minimale impact op locatie geplaatst.



Wat is een rug-aan-rug woning?
Een rug-aan-rug woning is een huis dat met de achterkant tegen een ander huis aan is gebouwd. Er zit dus geen achtertuin of achterdeur in, en de achterkant van de woning grenst direct aan die van de buren.



*Bedoeld voor starters of
één- tot tweepersoons huishoudens*



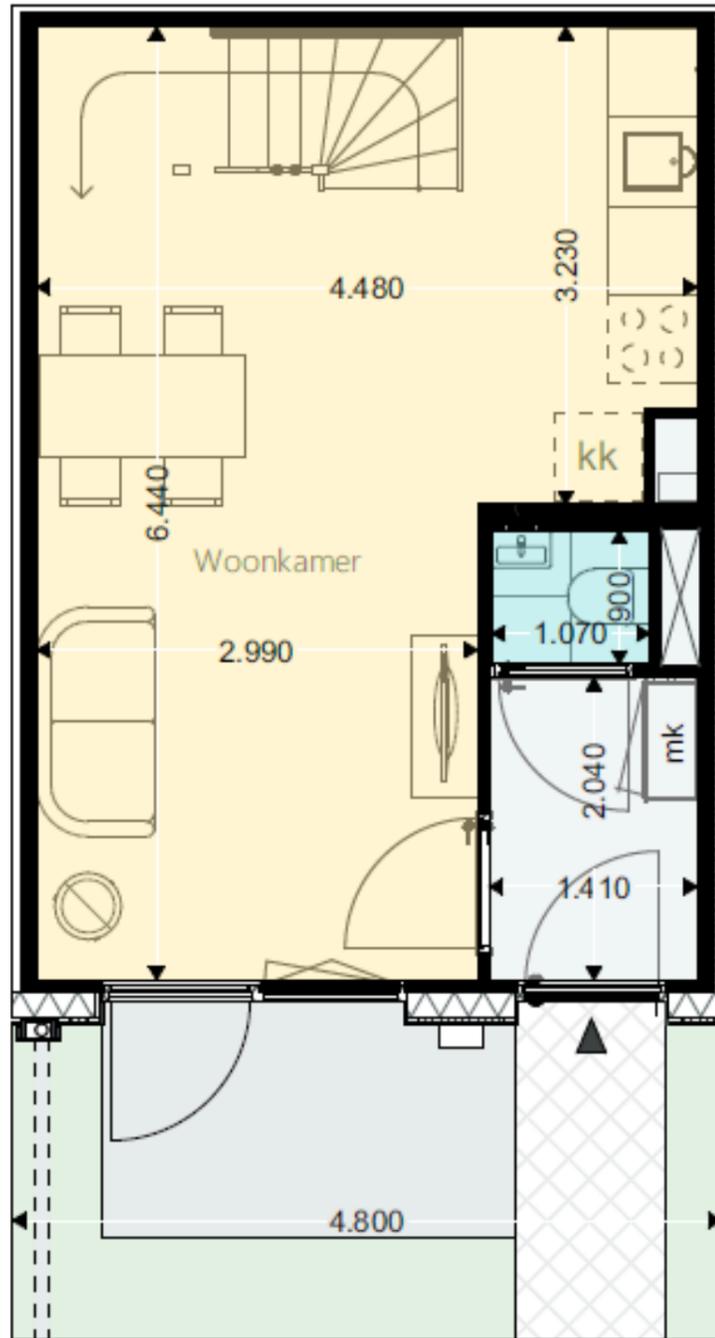
Rug-aan-rug woningen



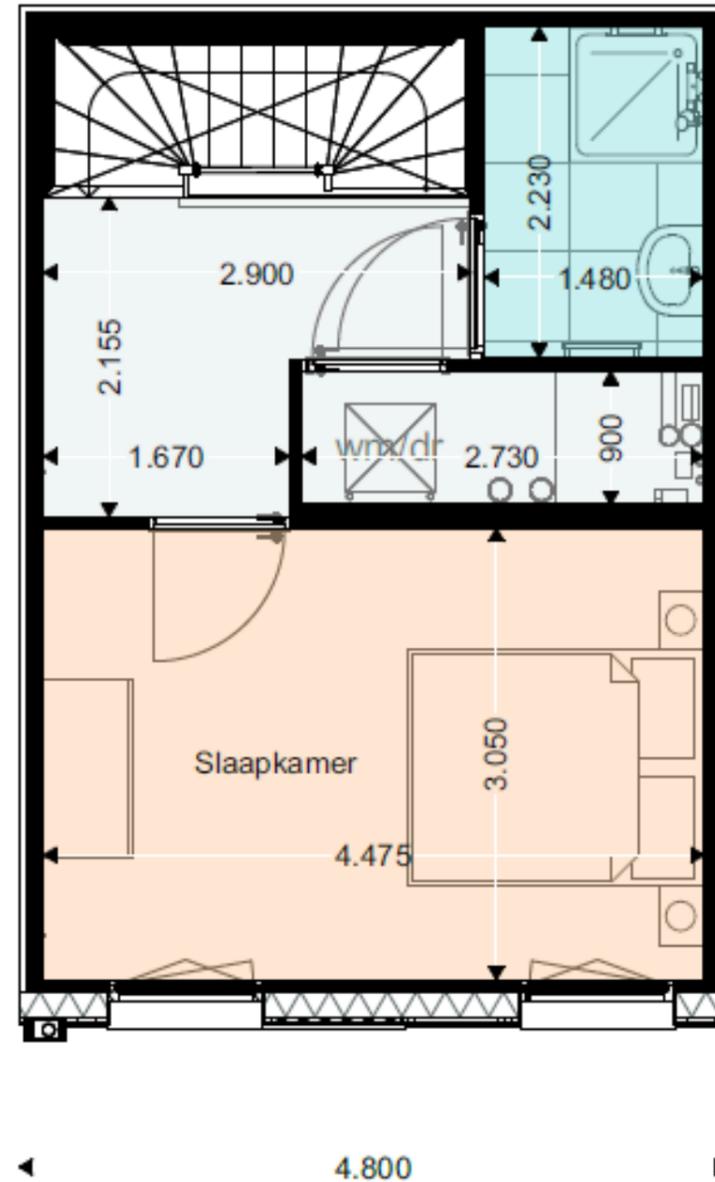
*Met één slaapkamer en
een voortuin*



Rug-aan-rug woningplattegrond



0. Begane grond 1:50



1. 1e verdieping 1:50

Schaal 1:100

0

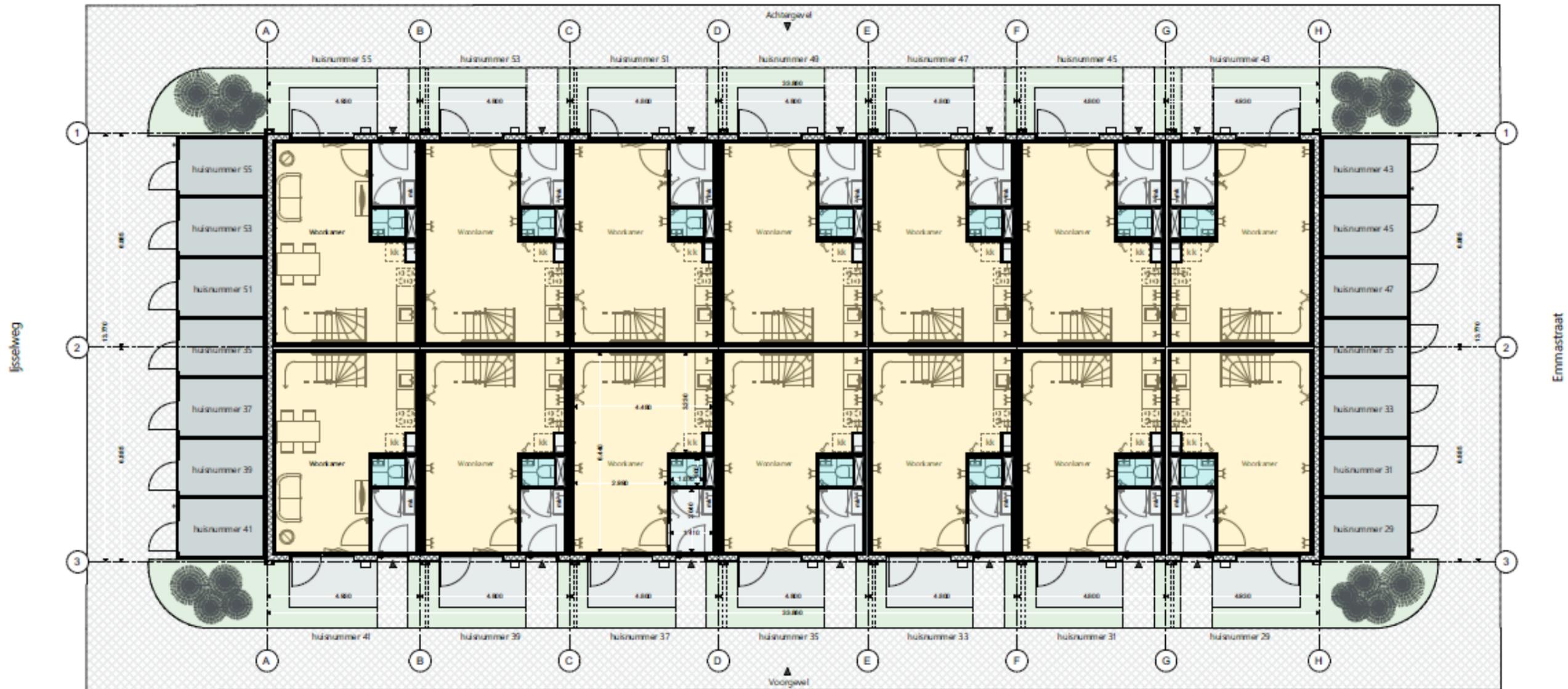
5

10 m



Rug-aan-rug woningen

10 m 5 0
Schaal 1:100



0.

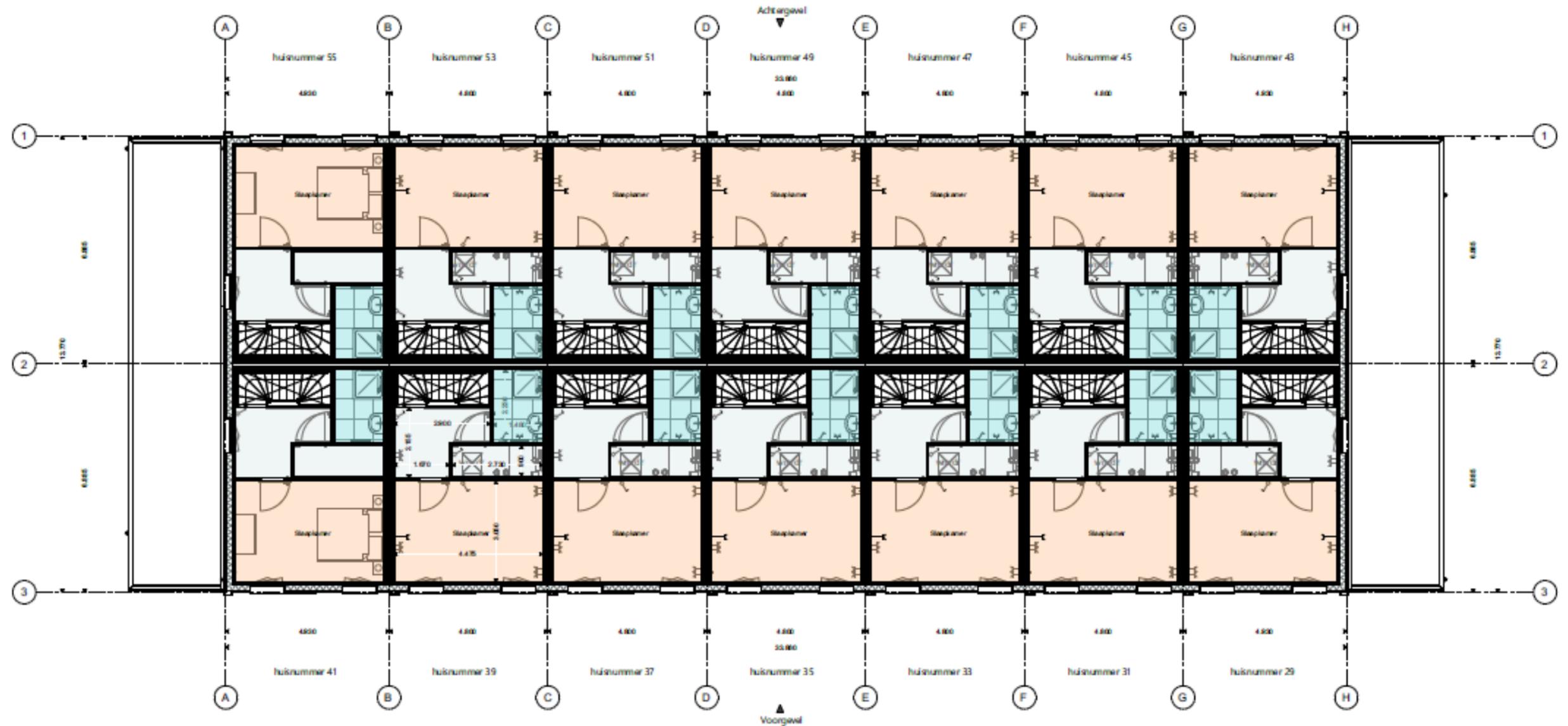
Begane grond

1:100



Rug-aan-rug woningen

10 m 5 0
Schaal 1:100



1.

1e verdieping

1:100



Bedoeld voor kleine gezinnen

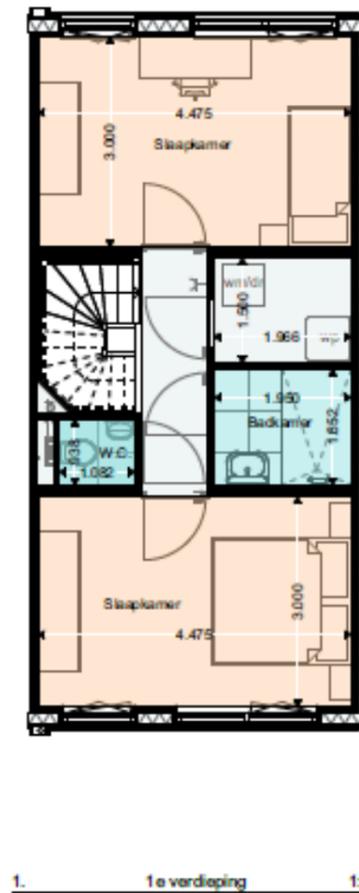
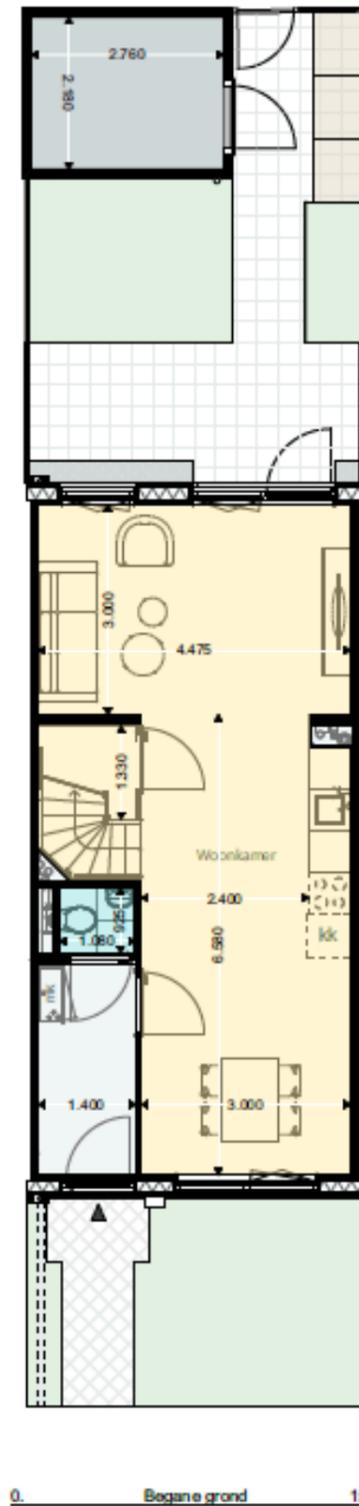


Rijwoningen

*Met twee slaapkamers en
een eigen achtertuin*



Rijwoning woningplattegrond



Rijwoningen

10 m 5 0
Schaal 1:100



Rijwoningen



1.

1e verdieping

1:100



Duurzaam wonen



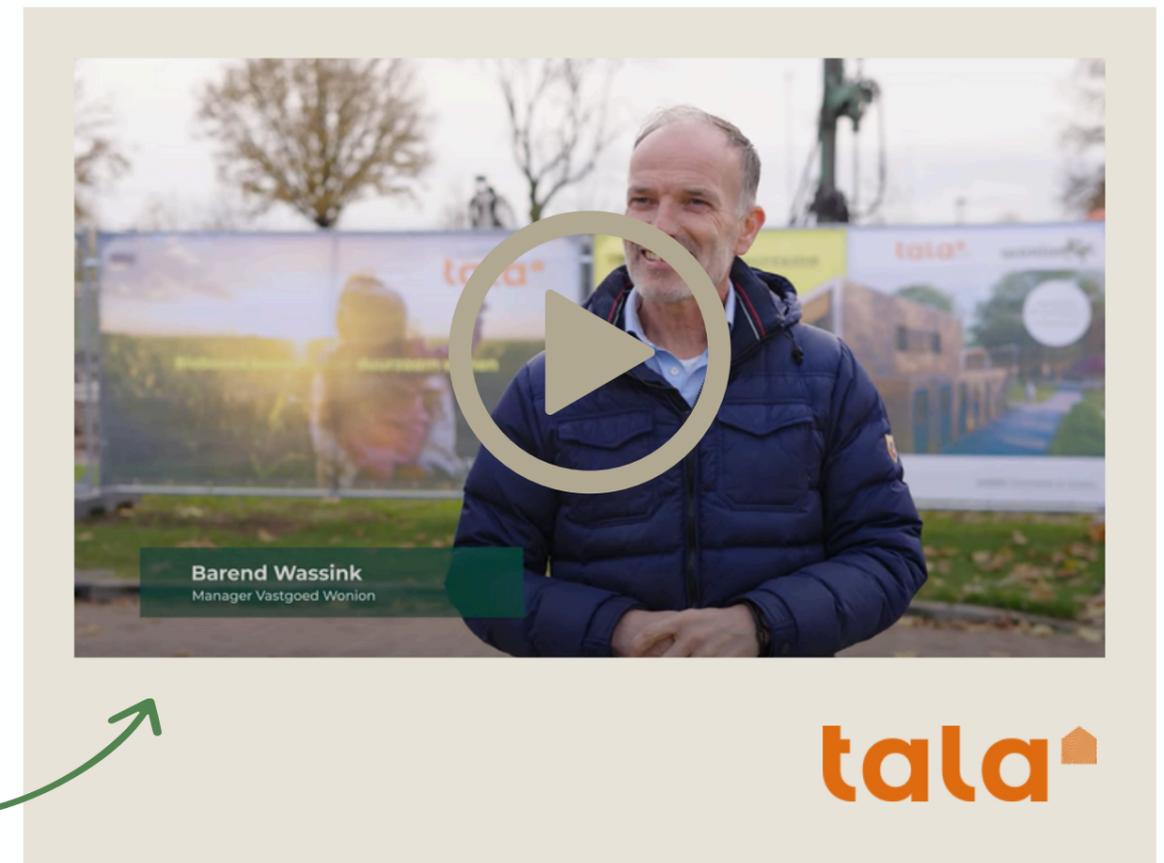
Goed en betaalbaar wonen en leven vinden wij belangrijk voor onze huurders. Om dit ook in de toekomst te kunnen blijven bieden is het belangrijk om meer natuurlijke materialen te gebruiken. Samen met samenwerkingspartners zetten wij ons in om de CO₂ uitstoot zo veel mogelijk te beperken bij het bouwen en verbouwen van woningen.

Bijzonder gebouwd, snel geplaatst

Deze woningen zijn grotendeels in de fabriek van onze bouwpartner Tala (Broekland, Overijssel) gemaakt – compleet met keuken, badkamer, installaties en gevels. Elke woning bestaat uit vier of zes kant-en-klare modules.

Daarna zijn ze naar Terborg vervoerd en binnen één dag met een kraan op hun plek gezet. Alleen de laatste klusjes, zoals het inrichten van de buitenruimte, zijn ter plekke gedaan. Zo bleef de overlast in de buurt beperkt tot slechts 10% van wat bij traditionele bouw gebruikelijk is.

Benieuwd hoe dat eruit ziet in de praktijk? Check onze video!





Gezond binnenklimaat



De woningen zijn bijna volledig gebouwd van biobased materialen - oftewel: natuurlijke, lichte materialen zoals massief hout.



Maximaal circulair

Gerecyclede kozijnen, badkamerwanden, douchevloer, sanitair én bergingen.



Langdurige CO₂ opslag

Door het gebruik van biobased materialen, slaan de woningen CO₂ op.



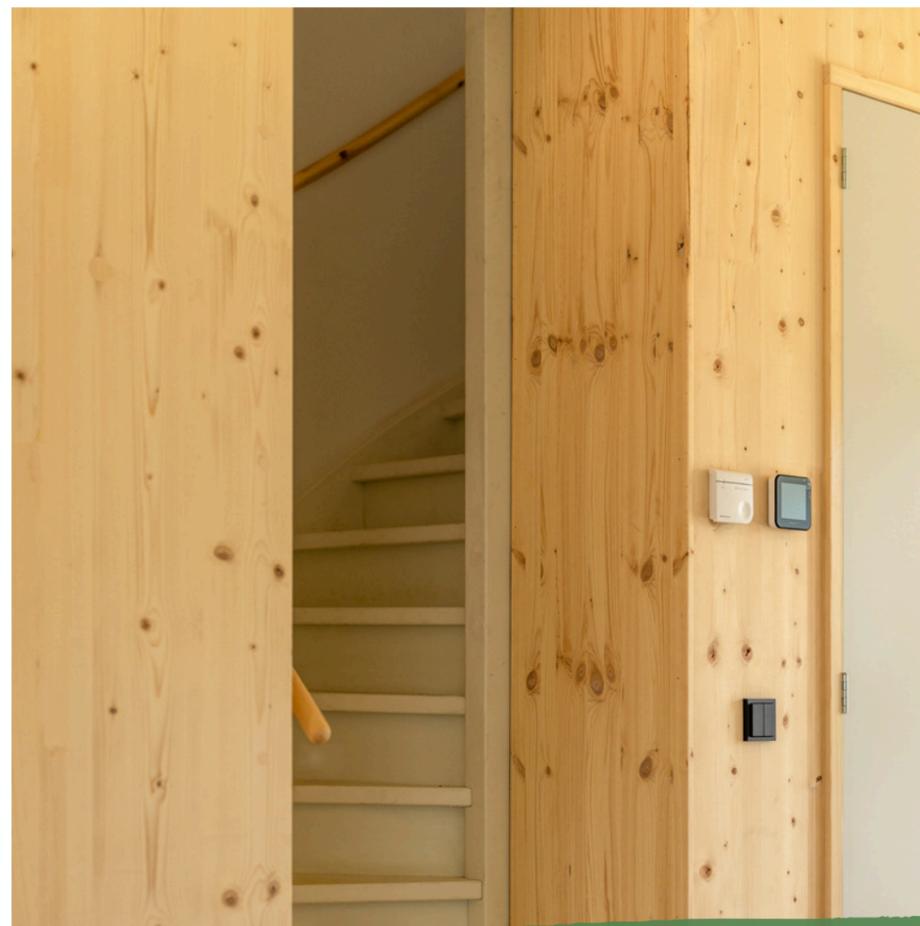
Klaar voor de toekomst

Volledig NOM: de woning wekt evenveel op als dat hij verbruikt.

De wanden, plafonds en vloeren



De wanden, plafonds en vloeren bestaan uit hout. Dit hout is licht van gewicht maar zeer sterk. Het heeft goede akoestische prestaties en een lage milieu-impact. Helemaal geschikt voor woningen van deze tijd.



CLT hout

Oftewel Cross Laminated Timber, of op z'n Nederlands: kruislaaghout, is een sterke en brandwerende massiefhouten plaat. Opgebouwd uit drie of meer lagen kruislings verlijmd hout. Super sterk en duurzaam dus!

Wanden

De houten wanden zijn al afgewerkt en mogen niet geschilderd, behangen of op een andere manier bewerkt worden. U kunt wel uw schilderijen of andere dingen aan de muur bevestigen. Sommige wanden hebben een gipsplaat, deze mag u behandelen met damp-open muurverf.

Plafonds

De houten plafonds zijn van hetzelfde materiaal als de wanden. De plafonds zijn ook al afgewerkt en mogen niet geschilderd, behangen of op een andere manier bewerkt worden.

Vloeren

De houten vloeren zijn geschikt voor vloerbedekking, PVC of laminaat. Plavuizen of tegels zijn niet toegestaan. Boren en spijkeren in de vloer mag niet in verband met de vloerverwarming. Er zijn geen vloerplinten aangebracht, uiteraard mag u deze wel zelf aanbrengen



Even binnen kijken?



Neem een kijkje in één van de rijwoningen!
De woningen worden zonder meubels en aankleding opgeleverd.



Gezond & knus

-  De natuurlijke en damp-open constructie zorgt voor een aangenaam en gezond binnenklimaat.
-  Een dakraam en open trap zorgen voor extra licht in de woning.
-  Deels zichtbaar kruislaaghout (CLT) geeft een knusse sfeer.

Keuken, badkamer en toilet

Deze woningen zijn volledig in de fabriek geproduceerd. Alles wordt vooraf al gemonteerd: van de gevelbekleding tot het installatiewerk. Ook de keuken, badkamer en het toilet zijn in de fabriek al geplaatst.

Op de bouwplaats worden de modules in één dagdeel in elkaar gezet tot een complete woning. Super efficiënt!

Dankzij deze manier van bouwen is de woning bij plaatsing meteen gebruiksklaar, inclusief duurzame en praktische voorzieningen.





De keuken

De keuken is een zogenoemde 'Chainable' keuken. Oftewel: de keuken is circulair én losmaakbaar. Een keuken waar nul bomen voor zijn gekapt, terwijl Chainable voor iedere keuken 36 bomen terugplaatst. Super duurzaam!

Keukeninrichting

De keuken bestaat uit:

- Drie onderkasten en drie bovenkasten
- Een werkblad
- Een wasbak met een een-hendel keukenkraan
- Een ondoorzichtige glazen achterwand ter plaatse van het werkblad
- Aansluiting voor een vaatwasser in een onderkast
- Er is een aansluiting voor elektrisch koken aanwezig

Vaatwasser: De maat van de onderkast is 600mm breed, 550m diep en 880m hoog. **Afzuigkap:** Het is noodzakelijk een recirculatiekap te plaatsen, omdat er geen afzuigkanaal is.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanschaffen, monteren en onderhouden van eventuele keukenapparatuur.

CHAINABLE
THE WAY TO CIRCULARITY



De badkamer en het toilet

In alle woningen is een badkamer met apart toilet aanwezig. De rijwoningen hebben een extra toilet op de verdieping. De maten op de verhuurbrochure en verhuurtekeningen kunnen in werkelijkheid afwijken. Wilt u materialen bestellen? Neem dan de maten ter plekke op.

De badkamer bestaat uit:

- Een wastafel met een een-hendel mengkraan.
- Een spiegel
- Een glijstang met douchekop en thermostatische douchemengkraan
- De wanden zijn betegeld tot aan het plafond

Het toilet bestaat uit:

- Een hangtoilet
- Een fonteintje
- De wand is tot circa 120 cm betegeld
- De vloer heeft vloertegels

De rijwoning heeft een tweede toilet op de verdieping. Deze is apart van de badkamer en identiek aan het toilet op de begane grond.



58.205 PET flessen verwerkt!

De badkamer- en toiletwanden van de rijwoningen bestaan voor 75% uit PET-flessen en de douchevloer zelfs voor 100%!



Groene buitenruimte



Bij een duurzame woning hoort een duurzame buitenruimte. Bij de inrichting is er daarom voldoende ruimte voor groen, opvang van water en biodiversiteit. Dit geeft een groene en rustgevende uitstraling.

Openbaar groen

Het terrein wordt groen en aantrekkelijk ingericht, met volop ruimte voor bomen en verschillende soorten planten. De afvoer van regenwater is losgekoppeld van het riool en wordt op een natuurlijke manier afgevoerd via de wadi's in de openbare ruimte.

Parkeren

Voor bewoners en bezoekers is er een nieuwe, algemene parkeerplaats. Bij het ontwerpen van deze parkeerplekken is rekening gehouden met de bestaande bomen: die willen we natuurlijk graag behouden.

Straatwerk

We beperken het straatwerk tot wat echt nodig is, zodat er zoveel mogelijk ruimte overblijft voor groen. Bij de woning ligt een pad van betontegels naar de voordeur. Bij de rijwoningen is er daarnaast een terras aan de achterkant en een pad naar de buitenberging en het achterpad.



Wat is een wadi?

Een wadi is een groene greppel. Het is een afkorting van Water Afvoer Drainage en Infiltratie. Een wadi bergt regenwater en zuivert het, waarna het water infiltreert in de ondergrond.

Groene buitenruimte



De buitenberging

De buitenberging van de rijwoning is ongeveer 7 m² groot en de buitenberging van de rug-aan-rug woning is ongeveer 5m² groot. Ze zijn op een duurzame manier gebouwd: de buitenberging van de rijwoning bestaat zelfs volledig uit hergebruikte materialen. De houten delen, kozijnen en deuren hebben hier een mooi tweede leven gekregen!

Op het platte dak ligt een groendak, dat bijdraagt aan een fijne, groene woonomgeving. In de berging zit ook een elektrapunt met stopcontact, handig voor bijvoorbeeld verlichting of het opladen van een apparaat.

Aan de achterkant van de berging groeit beplanting. Het onderhoud daarvan – aan zowel de kant van het achterpad als aan uw tuinzijde – is in uw eigen beheer.

Een groene terreinafscheiding

Op de plekken waar uw tuin grenst aan het openbaar gebied, zorgen wij voor een groene erfafscheiding in de vorm van een haag. Dit is bijvoorbeeld langs de voor- en zijkanten van het woonblok, en waar uw tuin aansluit op het achterpad.

We vragen u om deze haag goed bij te houden: twee keer per jaar snoeien aan beide kanten en zo nodig water geven. Zo blijft de haag mooi én zorgen we samen voor een nette en groene buurt.



Naast dat een groendak er mooi uitziet, werkt het ook verkoelend op warmere dagen!



Groene buitenruimte



Afvalcontainers

De gemeente levert vier containers per rijwoning: voor gft, restafval, plastic en papier. De papiercontainer krijgt een vaste plek in de buitenberging. De andere containers worden geplaatst bij de gevel van de buitenberging. Zo staan ze netjes en zijn ze makkelijk bereikbaar.

Bij de rug-aan-rugwoningen is er een andere oplossing: daar komt een gezamenlijke container voor GFT en een rolcontainer voor papier. Het plasticafval verzamelt u in een plastic zak en biedt u aan bij de kroonkringen die hiervoor zijn geplaatst. Voor het restafval levert de gemeente een container, deze plaatst u in de buitenberging.



Wilt u hier wonen?

Wij plaatsen de woningen op www.thuisindeachterhoek.nl. Daar kunt u reageren als u staat ingeschreven als woningzoekende. De woningen komen op dinsdag 13 mei 2025 online. U heeft één week om te reageren.

Hoe worden woningen toegewezen?

Voor dit project wijzen we de woningen op twee manieren toe. Daarnaast gelden er voorrangregels, deze leest u op de volgende pagina.

1. Op basis van inschrijfduur
 - Hoe langer u staat ingeschreven als woningzoekende, hoe hoger u op de lijst komt.
 - De persoon met de langste inschrijving krijgt als eerste een woning aangeboden.
 - Als deze persoon de woning weigert, gaat het aanbod naar de volgende op de lijst.
2. Op basis van loting
 - Iedereen die reageert, maakt evenveel kans.
 - Na de reactietermijn wordt er geloot wie een woning krijgt aangeboden.
 - Heeft u geluk bij de loting? Dan krijgt u een uitnodiging om een woning te kiezen.

Reageren? Zorg eerst voor een juiste inschrijving

Wilt u reageren op een woning? Zorg ervoor dat u uw inkomen goed heeft ingevuld bij uw inschrijving. Wij vragen om uw meest recente inkomensverklaring en loonstrook en controleren uw gegevens.

Waarom hebben jullie deze gegevens nodig?

Wij moeten passend toewijzen. Dit betekent dat uw inkomen, leeftijd en gezin bepalen welke woning u kunt huren. Zo voorkomt de overheid dat mensen met een laag inkomen in een te dure woning wonen. Meer hierover leest u op www.thuisindeachterhoek.nl.

Reageren? Denk aan:

Inkomensverklaring 2023 of 2024 van de Belastingdienst & recente loonstrook of uitkeringspecificatie





De voorrangregels

Deze woningen zijn bedoeld voor starters en één- tot tweepersoonshuishoudens. Daarom gelden er voorrangregels.

Rug-aan-rug woningen (14 woningen):

7 woningen worden verloot met deze voorrangregels:

1. Thuiswonende jongeren (tussen de 18 en 30) uit de gemeente Oude IJsselstreek
2. Thuiswonende jongeren (tussen de 18 en 30) uit regio Thuis in de Achterhoek
3. Niet thuiswonende jongeren (tussen de 18 en 30) uit de gemeente Oude IJsselstreek
4. Niet thuiswonende jongeren (tussen de 18 en 30) uit regio Thuis in de Achterhoek
5. Alle leeftijden binnen de gemeente Oude IJsselstreek
6. Alle leeftijden binnen de regio Thuis in de Achterhoek
7. Overige woningzoekers

De overige 7 woningen worden op inschrijfduur toegewezen met deze voorrangregels:

1. Woningzoekenden uit de gemeente Oude IJsselstreek
2. Woningzoekenden uit de regio Thuis in de Achterhoek
3. Overige woningzoekenden

Rijwoningen (7 woningen):

De woningen worden op basis van inschrijfduur toegewezen

- 3 woningen worden met voorrang aangeboden aan mensen uit Terborg die een woning van Wonion achterlaten.
- Overige 4 woningen hebben geen voorrangregels.



Het intakegesprek

Heeft u gereageerd op een woning en komt u in aanmerking? Dan nodigen we u uit voor een intakegesprek. Tijdens dit gesprek bespreken we de woningtoewijzing en controleren we uw gegevens. Dit doen we om ervoor te zorgen dat de woning past bij uw situatie en om de toewijzing zo eerlijk mogelijk te laten verlopen.

Wanneer en waar?

De gesprekken van de rug-aan-rug woningen zijn in de week van 16 juni. De gesprekken van de rijwoningen zijn in de week van 23 juni. U ontvangt van ons een uitnodiging met de exacte datum, tijd en locatie.

Belangrijke informatie!

- Heeft u een inkomensverklaring waarop € 0,- staat of staat er dat u geen aangifte heeft gedaan? Lever deze verklaring alsnog in.
- Kunt u tijdens het gesprek niet alle documenten laten zien? Dan kunnen wij u geen woning aanbieden en gaat de woning naar de volgende kandidaat.

Wat moet u aanleveren?

Wij vragen u om de volgende documenten aan te leveren voor het gesprek:

- Inkomensverklaring 2023 of 2024 (op te vragen bij de Belastingdienst)
- Recente loonstrook of uitkeringsspecificatie
- Geldig legitimatiebewijs (paspoort, ID-kaart of verblijfsvergunning).
- BRP (woongeschiedenis van de afgelopen 10 jaar, op te vragen bij uw gemeente).

Gaat u samen de woning huren? Dan moet u beide deze documenten meenemen.

Tot welke huurprijs mag ik huren?

Tot welke huurprijs u een woning mag huren, hangt af van het aantal mensen waarmee u wilt samenwonen en uw inkomen. Lees hier meer over op www.thuisindeachterhoek.nl





Huurprijzen

Hieronder leest u de huurprijzen. Op de volgende pagina leest u meer over de Energie Prestatie Vergoeding.

	Kale huurprijs*	Energie Prestatie Vergoeding
Rug-aan-rug woningen starters of één tot twee persoons huishoudens	€ 630,00	€ 67,83
Rijwoningen kleine gezinnen	€ 682,96	€ 102,34

*Kale huurprijs exclusief eventuele kosten voor het servicefonds en glasfonds.



Huurtoeslag

Mogelijk komt u in aanmerking voor huurtoeslag. Maak een proefberekening en u weet het direct. Dit kunt u doen op de website van de belastingdienst.

Energie Prestatie Vergoeding

De woning is gasloos en zeer energiezuinig. Dit betekent dat u bijna geen energiekosten heeft. Om deze duurzame prestaties mogelijk te maken, heeft Wonion flink geïnvesteerd in uw woning. Daarom betaalt u een Energie Prestatie Vergoeding (EPV).

Wat u moet weten over de EPV

- Het bedrag is wettelijk bepaald en wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie.
- De EPV valt buiten de huur, u kunt hier geen huurtoeslag voor krijgen.
- De jaarlijkse huurverhoging heeft geen invloed op de EPV.

Meer informatie over de EPV leest u in de EPV-folder.





Nul-op-de-meter wonen

De woningen zijn nul-op-de-meter. Dit betekent dat de woning zo is gebouwd dat de opgewekte zonne-energie uw verbruik grotendeels compenseert.

Wat betekent dit voor u?

- De woning is goed geïsoleerd en energiezuinig.
- Er is geen gasaansluiting, waardoor u bespaart op vastrecht voor gas.
- U kookt elektrisch en verwarmt water met een elektrische boiler.

Energieverbruik en monitoring

Het energieverbruik in de woning is verdeeld in twee delen. Gebouwgebonden energie is het verbruik voor verwarming, ventilatie en warm water. Daarnaast is er huishoudelijke energie. Dit is het verbruik voor verlichting, koken en elektrische apparaten. De bundel voor huishoudelijke energie is 2100 kWh.

Het gebouwgebonden en huishoudelijk verbruik wordt grotendeels gedekt door de opgewekte zonne-energie.

Inzicht in uw energieverbruik

- U kunt uw verbruik eenvoudig volgen via een app.
- Wonion monitort het energieverbruik om te controleren of de installaties goed werken. Dit helpt om energieverpilling te voorkomen en eventuele problemen snel op te lossen.

Belangrijk om te weten

- Als u meer energie verbruikt dan de zonnepanelen opwekken, betaalt u dit aan uw energieleverancier.
- Wanneer u energie bespaart en dus energie teruglevert, krijgt u hier een vergoeding voor en betaalt u terugleverkosten. De hoogte van de vergoeding en de kosten verschilt per energieleverancier.
- De hoeveelheid opgewekte energie wisselt per seizoen. In de zomer wordt vaak meer energie opgewekt dan in de winter.



Energievoorziening en elektrische installaties

Deze woning is niet alleen energiezuinig, maar biedt ook modern wooncomfort. Met een ventilatiesysteem en zonnepanelen bent u klaar voor de toekomst. De elektrische installatie voldoet aan alle veiligheidsnormen en biedt praktische aansluitmogelijkheden.

Verwarming

Een warmtepomp verwarmt de woning via vloerverwarming. In de badkamer plaatsen we een elektrische handdoekradiator. Voor warm water gebruikt u een elektrische boiler van 150 liter.

Ventilatie

De woningen hebben een ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Dit systeem gebruikt de warmte uit de woning om frisse lucht van buiten voor te verwarmen. We plaatsen daarom geen ventilatieroosters in de buitenkozijnen. In plaats daarvan zorgen ventilatiepunten in het plafond van elke kamer voor frisse lucht.

Zonnepanelen

We plaatsen zonnepanelen op elke woning. Het aantal panelen kan verschillen per woning.

Aansluitingen in huis

- In de hoofdslaapkamer is een CAT aansluiting voor het aansluiten van een digitale TV of PC.
- In de woonkamer is een loze buis voor een TV-aansluiting aanwezig. Hierin zit een trekdraad naar de meterkast.

Water en elektriciteit

U sluit zelf contracten af met een waterleverancier, zoals Vitens, en een energieleverancier naar keuze.





Slim omgaan met energie

Door bewust met energie om te gaan, kan de opgewekte zonne-energie het verbruik nagenoeg volledig compenseren.

-  Gebruik energie op het moment dat de zonnepanelen energie opwekken, bijvoorbeeld door de wasmachine overdag aan te zetten.
-  Was op lage temperatuur en droog wasgoed op een rek.
-  Gebruik ledlampen en doe de verlichting uit als u niet in een ruimte bent.
-  Zet apparaten volledig uit in plaats van op stand-by.
-  Gebruik een stekkerdoos met een schakelaar, zodat apparaten in één keer kunnen worden uitgeschakeld.

Meer tips leest u op www.milieucentraal.nl

Disclaimer

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur, en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud gemaakt worden ten aanzien van de planning en van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die kunnen voortkomen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behoudt de aannemer het recht wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven op verrekening van minder- of meerkosten. De belangrijkste wijzigingen zullen door middel van een erratum bekend gemaakt worden.



Wonion

Sharon Lukassen (verhuurmakelaar)

Hutteweg 115

7071 BV Uift

Telefoon: (0315) 69 60 42

E-mail: s.lukassen@wonion.nl

Aannemer, architect & installateur

Tala Bouw