



Openbaar Belang

het begint met wonen

44 Huurappartementen

Gebouw E (Charlie)

Weezenlanden-Noord



Inhoud

Voorwoord	3
Het gebouw.....	3
Planning	4
De woningen	5
Parkeren.....	7
Huurprijzen en overige kosten.....	8
Woningtoewijzing	10
Vragen?	12
Voorbehoud.....	12

Bijlage 1: Verhuurplattegronden

Bijlage 2: Woningoverzicht

Voorwoord

Graag presenteren we u in deze verhuurbrochure de 44 nieuwbouwappartementen van het plan Weezenlanden-Noord. Het gaat om de appartementen in gebouw E (Charlie). Dit is het 2^e gebouw dat speciaal voor de huurders van Openbaar Belang wordt gerealiseerd.

De woningen zijn toegerust voor de toekomst, energiezuinig en gasloos. In deze brochure leest u meer over de woningen en de toewijzing. Leest u het rustig door. Bij vragen kunt u contact opnemen met Openbaar Belang.

Het plan Weezenlanden-Noord wordt de komende jaren een parkachtig gebied langs het Almelose Kanaal. In totaal komen er zo'n 500 huur- en koopwoningen.

Het nieuwe gebied is ruim en groen opgezet met veel aandacht voor biodiversiteit en duurzaamheid. Een plek waar iedereen straks met plezier kan wonen, werken, ontmoeten en ontspannen.

Het gebouw

Stedelijk wonen tegen de historische binnenstad van Zwolle, met de voeten in het groen.

Het 2^e appartementengebouw komt op één van de mooiste plekken van het nieuwe plan, centraal aan het park gebouwd. Dit gebouw bestaat uit 44 huurappartementen verdeeld over 6 verdiepingen.

Er worden 15 verschillende typen appartementen gebouwd. Deze verschillen in grootte van ca. 50 tot 73,5 m² en met 1 of 2 slaapkamers.

Planning

De 6 bestaande flats in Weezenlanden-Noord worden in fasen gesloopt. Ook de nieuwbouw gaat stapje voor stapje. Gebouw E/Charlie wordt naar verwachting ongeveer mei-juni 2024 opgeleverd.

Als derde wordt de flat op de hoek Buserstraat-Wiecherlinckstraat (huisnrs. 2 t/m 72) gesloopt voor de bouw van o.a. gebouw D (Mees). Hierin zitten ook 18 huurwoningen voor Openbaar Belang met verschillende huurprijzen. Daarna volgt de rest van het project. De overige gebouwen worden naar verwachting in 2026, 2027 en 2028 opgeleverd.

De prognose van de oplevering van gebouw D ligt momenteel in 2025. Dit is een prognose, dus nog geen harde toezegging waar rechten aan ontleend kunnen worden. Dat geldt ook voor het aantal woningen dat nu verwacht wordt in gebouw D.

U kunt deze informatie gebruiken bij uw keuze om voor een appartement in gebouw E/Charlie te kiezen of om te wachten op een appartement in een later gebouw.

Gebouw D zal volgens de laatste plannen de volgende woningen bevatten:

Woningtype	M ² GO (gebruiksoppervlakte)	Aantal appartementen
Appartement – 1 slaapkamer	55 m ²	6
Appartement – 2 slaapkamers	65 m ²	5
Appartement – 2 slaapkamers	75 m ²	7
Totaal		18

De woningen

Gebouw E (Charlie) bestaat uit 44 woningen verdeeld over 6 verdiepingen:

Woningtype	M ² GO (gebruiksoppervlakte)	Aantal appartementen
Appartement – 1 slaapkamer	58,5 m ²	17
Appartement – 2 slaapkamers	65 m ²	11
Appartement – 1-2 slaapkamers	73,5 m ²	16
Totaal		44

De actuele verhuurplattegronden vindt u in **bijlage 1**.

Huisnummers, woningtypes en plattegronden

In bijlage 2 is per woning een overzicht te vinden met daarin de volgende gegevens:

- Straatnaam en huisnummer
- Verdieping
- Type en grootte woning
- Aantal slaapkamers
- Balkon of terras
- Ligging balkon en terras
- Verwijzing naar woningplattegrond
- Huurprijs en servicekosten

Duurzaamheid en energie

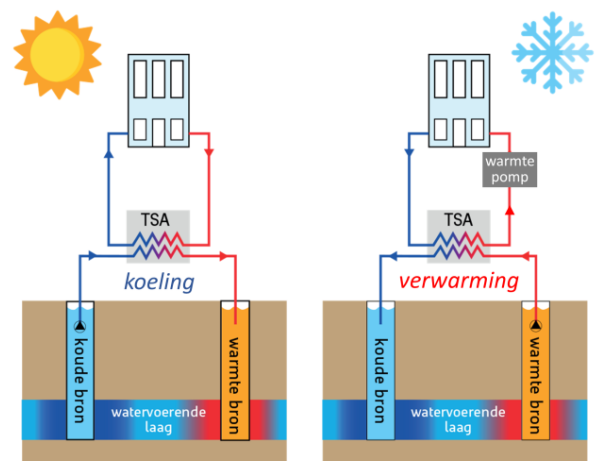
De woningen zijn gasloos, zeer goed geïsoleerd en hebben een aangenaam binnenklimaat. Er wordt geventileerd door een gebalanceerd ventilatiesysteem. Daarom kunt u in de keuken gebruik maken van een recirculatiekap. Een kap die afzuigt naar buiten is niet mogelijk. Een recirculatiekap brengt de gefilterde lucht weer terug in de ruimte.

De woningen zijn niet aangesloten op gas. Daarom kookt u elektrisch. De recirculatiekap en het kooktoestel schaft u, net als de overige keukenapparatuur, zelf aan.

Op het gebouw liggen zonnepanelen. Deze voorzien in een groot deel van het energiegebruik van het gebouw. De energie-opbrengst van de zonnepanelen wordt via de servicekosten verrekend.

Warmte-koudeopslag (WKO)

De warmwatervoorziening, verwarming en koeling gaat via leidingen in de vloeren (vloerverwarming en -koeling). Bij een WKO wordt in de winter warm water uit de bodembron gehaald. Dit warme water wordt voor verdere verwarming door een warmtepomp door het gebouw gevoerd. Het afgekoelde water gaat weer door een andere leiding naar een 2^e bodembron van koud water. In de zomer keert dit proces om. Dan wordt er koud water opgepompt. Daarmee wordt het gebouw gekoeld. Het water warmt daardoor op en stroomt vervolgens weer terug in de warme bron. Er wordt één WKO gerealiseerd voor het gehele gebied.



Afwerking

De basisafwerking van de woningen is als volgt:

- Vloer: vlakke betonvloer
- Wanden: behangklaar (vlak afgewerkt, verder onbehandeld)
- Plafond: wit spuitwerk
- Verwarming: vloerverwarming
- Binnendeuren: dichte opdekdeuren afgewerkt in RAL9010 (zuiver wit)
- Vensterbanken, ca. 20 cm. breed, alleen bij kozijnen die niet tot (bijna) op de vloer lopen
- Elk appartement wordt voorzien van video intercom met kleurenscherm voor het openen van de voordeur van het appartementencomplex

Keuken

- keukenblok van 180 cm. Dit betekent 3 onderkastjes en 3 bovenkastjes van ieder 60 centimeter breed, exclusief apparatuur
- Wandafwerking keuken met wandtegels tot 150 cm hoog

Toilet

- Toiletruimte voorzien van een hangend wandcloset met inbouwreservoir en een fonteintje
- Wandafwerking toilet tot 120 cm hoogte, afgestemd op inbouwreservoir
- Vloer voorzien van vloertegels

Badkamer

- Wand voorzien van wandtegels tot plafond
- Vloer voorzien van vloertegels

U krijgt na toewijzing van uw nieuwe woning van de aannemer een uitnodiging voor het keuzemoment. Dit is het moment waarop u de materialen en kleuren kunt komen bekijken. Ook kunt u dan kiezen voor meerwerk, zoals uitbreiding van kastjes, blad e.d. U kunt tijdens het keuzemoment een keuze maken voor een aantal onderdelen:

- Keuken: wandtegels, aanrechtblad, kast- en ladefrontjes, greepjes
- Badkamer: vloertegels, wandtegels
- Toilet: vloertegels, wandtegels

Buitenruimte

Alle woningen beschikken over een buitenruimte (terras of balkon). Er zijn drie soorten buitenruimten:

- een buitenruimte op de begane grond (Delftse stoep*)
- een (in pandig) balkon
- een wat groter terras op een platdak

De omvang van de buitenruimte verschilt per woning en verdieping. Balkons en terrassen komen voor de noordwestelijke en zuidoostelijke zijde van het gebouw, met verschillende oriëntaties ten opzichte van zonsopkomst (oost) en zondergang (west). Omdat er na deze fase meerdere gebouwen in de omgeving gebouwd worden, is een buitenruimte op een zonzijde geen garantie op zon. Het kan voorkomen dat uw terras op sommige momenten in de schaduw van een ander gebouw ligt.

* Een 'Delftse stoep' is een smal stuk van een breder trottoir langs de woning dat gebruikt mag worden als buitenruimte voor het plaatsen van een bankje of bloembakken.

Fietsenstalling

Het gebouw krijgt een algemene fietsenstalling met voldoende plaatsen voor elke bewoner. Er worden laadpunten voor elektrische fietsen aangebracht. Deze zijn tegen betaling te gebruiken. Binnen uw appartement heeft u een eigen berging. Deze is niet bedoeld om uw fiets te stallen.

Oplevering

De verwachting is dat de woningen ongeveer in mei/juni van 2024 worden opgeleverd. Als u een woning toegewezen krijgt, dan kunt u er rekening mee houden dat u minimaal 1 maand voor oplevering bericht van ons krijgt.

Parkeren

Voor de huurders van gebouw E/Charlie zijn in de later te bouwen parkeergarage parkeerplekken beschikbaar. Deze parkeergarage komt onder de gebouwen die pas na 2026 worden gebouwd. Tot die tijd zijn er tijdelijke parkeerplaatsen binnen het plan en in de directe omgeving. Op basis van het huidige en in de toekomst te verwachten parkeergebruik, zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig binnen Weezenlanden-Noord.

In de plannen voor Weezenlanden-Noord gaan we ook uit van een aantal deelauto's. Deze kunnen worden gereserveerd, al dan niet met een abonnement. Dit plan wordt nog verder uitgewerkt door OCNE.

Huurprijzen en overige kosten

De huurprijzen zijn vastgesteld op basis van woninggrootte en uitrustingsniveau. De huurprijzen zijn exclusief servicekosten en energiekosten.

Sociale huur

De huidige bewoners van Weezenlanden-Noord krijgen eerst het aanbod om naar een appartement in gebouw E (Charlie) te verhuizen. Daar hebben we de huurprijzen op aangepast.

- 28 appartementen hebben een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (max € 647,19 prijspeil 2023).
- 16 appartementen hebben een huurprijs die onder de liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens ligt (€ 808,06 prijspeil 2023).

Voor de huurprijzen en servicekosten per woning zie **bijlage 2**.

De huurprijzen van de woningen liggen onder de huurtoeslaggrens. Zie hiervoor ook de website van de Belastingdienst. Afhankelijk van de hoogte van uw inkomen, komt u wel of niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Kosten WKO

De woningen worden gasloos, waarmee in ieder geval op gas wordt bespaard. Voor de toegepaste WKO betaalt u rond de € 130,- per maand. Dit is deels het vastrecht voor de levering van tapwater, warmte en koude. Het andere deel is de verwachte verbruikskosten. Deze zijn veelal lager dan bij gas. De vastrechtkosten zijn soms vergelijkbaar of hoger. Deze kosten komen bovenop uw huur en servicekosten.

Ter vergelijking: Per 1 januari 2023 zou u voor uw huidige woning uitkomen op ongeveer € 200,- per maand aan warmtekosten.

Servicekosten

Net als nu betaalt u bij de nieuwe woningen servicekosten. Deze zijn als volgt opgebouwd:

Energie lift (woningen b.g. niet)*	€ 10,-
Energie algemeen*	€ 2,-
Service kosten	€ 2,42
Glasverzekering	€ 2,-
Bijdrage CHR	€ 0,45
Buurtbeheerder*	€ 4,-
Schoonmaak*	€ 20,-
Subtotaal	€ 38,87
Zonnepanelen**	€ 8,35
Totaal	€ 47,22

* De kosten voor energie algemeen en schoonmaak kunnen elk voor maximaal € 12,- in de huurtoeslag meegenomen worden. Voor de buurtbeheerder is dit bedrag € 4,-.

** De opbrengst van de zonnepanelen wordt ingezet voor de werking van de lift en de verlichting in de algemene ruimten. We verwachten dat er meer opbrengst is dan nodig. Die extra opbrengst zou er dan voor zorgen, dat de servicekosten lager worden. Deze verrekening vindt achteraf plaats.

Woningtoewijzing

Alle huurders uit Weezenlanden-Noord die op 1 januari 2019 een woning huren met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, hebben recht op terugkeer in het plan. Deze huurders kunnen met voorrang verhuizen naar één van de 230 sociale huurwoningen van Openbaar Belang. Hierbij zien we deze bewoners als één groep.

De persoon met de langste woontijd in Weezenlanden-Noord mag het eerste kiezen. Woont u nu in een tijdelijke woning, omdat u in de Schuurmanstraat 3 t/m 49, 51 t/m 97 of Wiecherlinckstraat 2 t/m 72 woonde? Dan telt uw woontijd vanaf uw oorspronkelijke ingangsdatum huurovereenkomst ook mee. Bewoners die inmiddels een appartement hebben geaccepteerd in gebouw A komen hier niet voor in aanmerking.

Uw keuze doorgeven

Vanaf 16 oktober ontvangt u deze informatie en doen wij een inventarisatie of u interesse heeft in één van deze woningen. U krijgt de kans om uw voorkeur voor 23 oktober door te geven. Vervolgens bieden wij de woningen aan in volgorde van woontijd.

Op basis van woontijd mag iedereen 1x verhuizen naar de nieuwbouw. Dat kan tot het moment de laatste sociale huurwoning in Weezenlanden-Noord is gebouwd. Houdt u er wel rekening mee dat de extra € 1.000 (vanwege de noodzaak 2x te verhuizen) kan komen te vervallen. Tevens zijn er geen garanties dat in de toekomst vergelijkbare appartementen als die in gebouw E worden gebouwd.

Zegt een huurder de huur op van een nieuwbouwapartement voordat de laatste sociale huurwoning van Openbaar Belang is gebouwd? Dan wordt deze woning eerst weer aangeboden aan de bewoners van Weezenlanden-Noord die nog in hun oorspronkelijke woning wonen of tijdelijk ergens wonen in afwachting op terugkeer naar Weezenlanden-Noord.

Heeft u een nieuwbouwapartement toegewezen gekregen? Dan is het geen optie om door te schuiven naar een ander huisnummer, mocht deze later alsnog op- of afgezegd worden. Ook niet voor de oplevering van de nieuwbouw.

Uitverhuisvergoeding

Woont u in een flat waar al een peildatum voor geldt? Dan heeft u uw planbesluit ontvangen waarin staat wat de uitverhuisvergoeding is.

Verhuist u naar gebouw E, maar u heeft nog geen peildatum? Dan is de opleverdatum van uw nieuwe appartement uw peildatum. Dat betekent dat u op dat moment recht heeft op de uitverhuisvergoeding (€ 7.156 prijspeil sinds februari 2023).

In welke situatie heeft u recht op € 1.000 extra vergoeding?

Als u heeft aangegeven te willen verhuizen naar de nieuwbouw in Weezenlanden-Noord, maar uw rangnummer niet voldoende was om in één keer te verhuizen naar een appartement met tenminste twee slaapkamers.

Had u wel de optie om in één keer te verhuizen naar de nieuwbouw (min. 2 slaapkamers), maar heeft u hier geen gebruik van gemaakt of heeft u aangegeven niet naar gebouw E te willen verhuizen? Dan vervalt de € 1.000 extra vergoeding. U houdt in dat geval wel uw recht om terug te keren naar een nieuw appartement in Weezenlanden-Noord tot alle woningen in het plan zijn gerealiseerd.

De Woningzoeker

Hebben alle huidige bewoners een plekje gevonden in de nieuwbouw en komt er dan een appartement vrij? Dan is de kans groot dat deze woning via De Woningzoeker wordt verhuurd voor een hogere (sociale) huurprijs dan wat we nu aanbieden.

Dat komt omdat Openbaar Belang vanuit het principe van de magische mix graag gevarieerde wijken wil. Daarom kiezen wij ervoor om na verloop van tijd deze woningen met verschillende huurprijzen aan te bieden. Op die manier kunnen diverse doelgroepen in deze wijk komen wonen.

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze verhuurinformatie nog vragen? U kunt contact opnemen met team Klantcontact van Openbaar Belang:

- Telefonisch via (038) 45 67 222
- Via de mail info@openbaarbelang.nl
- Op afspraak op ons kantoor aan de Binnengasthuisstraat 1

Voorbehoud

- Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De artist impression geeft een impressie weer. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (paden, groenstroken, bomen, parkeerplaatsen, wegen enz.) en de terreinmaten zijn weergegeven aan de hand van de beschikbare gegevens op het moment van schrijven. Hierin kunnen wijzigingen optreden buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar.
- De grootte van de appartementen is nauwkeurig bepaald. Verschillen met de praktijk kunnen voorkomen.
- De op de tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten.

Wij doen ons best om informatie te geven die klopt. Maar u kunt aan de inhoud van deze verhuurinformatie geen rechten ontleen.

© Stichting Openbaar Belang, oktober 2023.