



12 nieuwe  
nul-op-de-meter  
huurwoningen

# Heuvelstraat, Silvolde



Groen en  
duurzaam  
wonen



Wonen aan de Heuvelstraat in Silvolde is wonen in een straat met een groen karakter en met aandacht voor circulariteit in de herontwikkeling!



## Inhoudsopgave

Inleiding	3
Duurzaam wonen met aandacht voor circulariteit	4
Natuurlijke omgeving waar u vorm aan geeft	6
Nul-op-de-meter huurwoningen	8
Woningtoewijzing	16
Duurzaam wonen	20
Keuken en sanitair	23



**Silvolde ligt in een prachtige, natuurlijke omgeving en biedt haar ruim 5.500 inwoners vele voorzieningen. Op loopafstand bevinden zich een supermarkt, een sportschool, een basisschool en een middelbare school.**



Silvolde heeft een goede reputatie op het gebied van onderwijs. Er zijn bezienswaardigheden zoals: de NH Kerk, de RK Kerk en de Gerritsen Molen. Silvolde kent een actief verenigingsleven op het gebied van muziek, theater en entertainment.

# Duurzaam wonen met aandacht voor circulariteit



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 circulair te werken. Samen met samenwerkingspartners zetten wij ons in om de CO<sub>2</sub> uitstoot zo veel mogelijk te beperken bij het bouwen en verbouwen van woningen.

## Hergebruik en circulaire bouwmaterialen

De vroegere woningen aan de Heuvelstraat voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd, maar verschillende materialen van deze woningen nog wel! De woningen zijn circulair gesloopt. Dakpannen en bakstenen zijn met zorg uit de oude woningen verwijderd en zo bewerkt dat een deel daarvan terugkomt in de nieuw te bouwen woningen. Het blijft echter niet alleen bij het hergebruik van materiaal uit de vroegere woningen aan de Heuvelstraat. Ook worden er circulaire bouwmaterialen toegepast zoals circulaire kozijnen, biobased (natuurlijk) isolatiemateriaal van stro en hennep en gevelbekleding van gerecycled en geperst materiaal. En we zetten ons in om het waterverbruik te verminderen. Dit doen we door hemelwater op te vangen in regentonnen of plaatselijk te infiltreren in de bodem.

## Groen en duurzaam

Ook over het wonen aan de Heuvelstraat is nagedacht. De mening van de bewoners van de Heuvelstraat vinden wij belangrijk bij het ontwikkelen van een groene en duurzame woonomgeving. De straat wordt groen en duurzaam ingericht. En het onderhoud van het groen doen we samen met de (toekomstige) bewoners van de Heuvelstraat.

Spreekt groen en duurzaam wonen in de Heuvelstraat u aan? Meer informatie over dit bijzondere project leest u in deze verhuurbrochure.

# Natuurlijke omgeving waar u vorm aan geeft!



## Uw stem en inzet telt!

Uw mening en uw inzet is belangrijk bij het onderhouden van een groene, natuurlijke en prettige woonomgeving.

- ✓ Samen met uw burens bent u verantwoordelijk voor het onderhouden van het openbaar groen. En heeft u een idee om het groen nóg beter vorm te geven? Dan bent u van harte welkom om uw idee met ons te delen.

## Groen wonen

Wonion vindt het belangrijk om hierop in te spelen en om klimaatadaptatie en biodiversiteit te verbinden met belangen van bewoners in de wijk. Een groene buitenruimte draagt bij aan prettig wonen. Het is niet alleen fijn om in een groene omgeving te zitten op een mooie dag, het geeft ook verkoeling op warme zomerdagen. En is het herfstachtig weer? Dan zorgt het ervoor dat het regenwater de grond in kan.

Een groene omgeving geeft extra kwaliteit aan de woonomgeving. In de Heuvelstraat is daarom extra aandacht voor het creëren van een groene omgeving. Zo wordt de parkeergelegenheid uit het zicht gerealiseerd. En er wordt inzet verwacht van de buurtbewoners om de mooie groene omgeving in stand te houden.

## Uw mening vinden wij belangrijk!

Wat vindt u belangrijk voor uw woonomgeving? Wij horen graag uw suggesties over de groene inrichting van uw straat. Samen bekijken we de mogelijkheden. U kunt hierbij denken aan: Beweging, groen, rust, ontspanning en gezondheid.

## Doet u mee?!

Dan zetten we ons gezamenlijk in voor groen en duurzaam wonen aan de Heuvelstraat.

# Nul-op-de-meter huurwoningen

8 kleine gezinswoningen  
20 levensloopbestendige woningen



Aan de Heuvelstraat in Silvolde bouwt Wonion 28 nul-op-de-meter huurwoningen. De woningen worden in twee fasen gebouwd, waarvan de eerste fase reeds is gebouwd en verhuurd.

Fase twee bestaat uit vier kleine gezinswoningen en acht levensloopbestendige woningen. Bij de kleine gezinswoningen vindt u op de eerste verdieping twee slaapkamers en de badkamer. De zolder is bereikbaar met een vlizotrap.

Bij de levensloopbestendige woningen bevinden zich alle voorzieningen op de begane grond, zoals twee slaapkamers en de badkamer. De vliering is bereikbaar met een vlizotrap. Ook zijn deze woningen geschikt voor rolstoelgebruik.

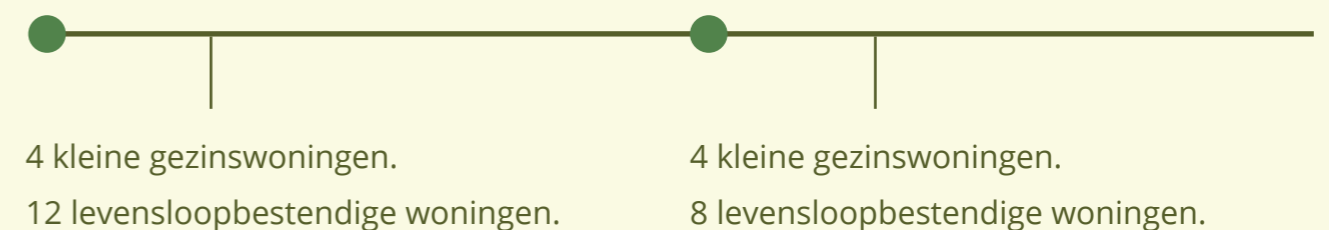
De nieuw te bouwen woningen en de inrichting van de straat onderscheiden zich door het duurzame karakter. De woningen worden voorzien van zonnepanelen en zeer goede isolatie. Bovendien worden de woningen zo circulair mogelijk gebouwd.



## Er wordt in twee fasen gebouwd

**Fase 1 (16 woningen)**  
Reeds opgeleverd en verhuurd

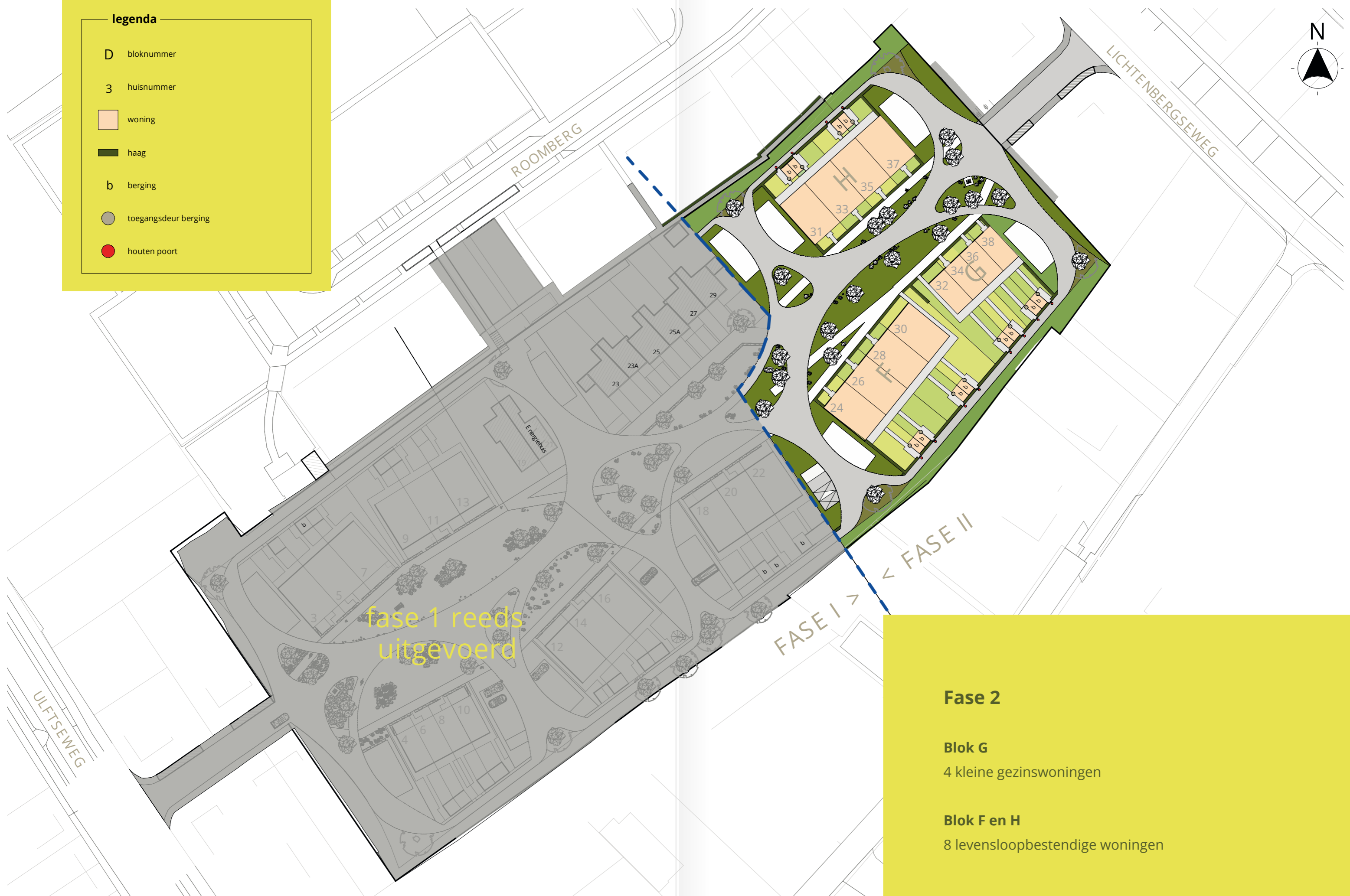
**Fase 2 (12 woningen)**  
In uitvoering





**legenda**

- D bloknummer
- 3 huisnummer
- woning
- haag
- b berging
- toegangsdeur berging
- houten poort



fase 1 reeds uitgevoerd

FASE I > < FASE II

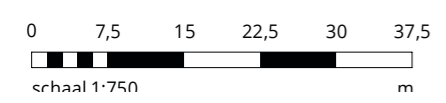
**Fase 2**

**Blok G**

4 kleine gezinswoningen

**Blok F en H**

8 levensloopbestendige woningen



# 4 kleine nul-op-de-meter gezinswoningen

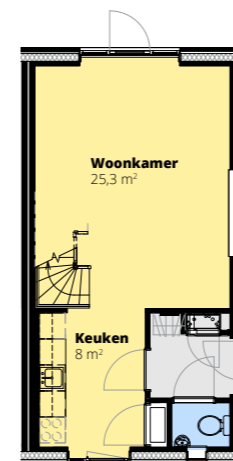
Voorgevel



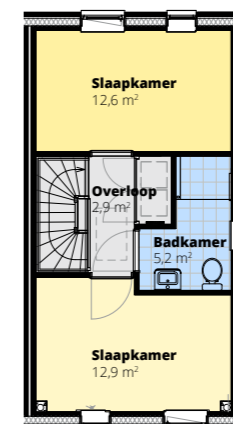
Achtergevel



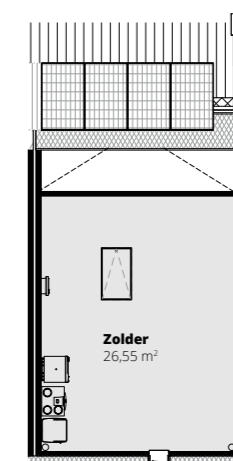
Begane grond



Verdieping



Zolder



# 8 nul-op-de-meter levensloopbestendige woningen



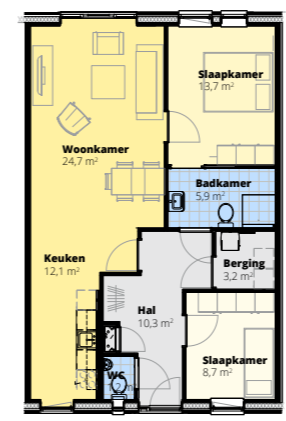
Voorgevel



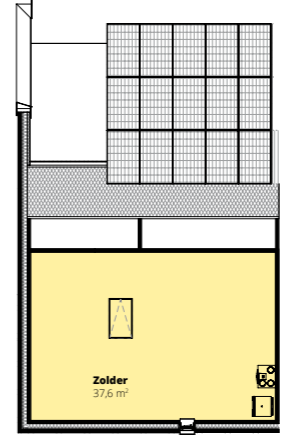
Achtergevel



Begane grond



Zolder





# Woning toewijzing

## Heuvelstraat, Silvolde



### De selectie

De selectie in het aanbodmodel is op basis van inschrijfduur. U reageert op de advertentie om kandidaat te worden, de woningzoekende met de langste inschrijfduur komt bovenaan. De geselecteerde kandidaten ontvangen een uitnodiging van Wonion om een keuze uit het woningaanbod te maken.

Heeft u tijdens het aanbiedingsgesprek een keus gemaakt? Dan is het de bedoeling dat u de woningaanbieding ter plaatse accepteert. De volgende kandidaat weet dan welke woningen nog beschikbaar zijn.

De levensloopbestendige woningen worden met voorrang aangeboden aan 65-plussers. Huurders van een woning van Wonion hebben voorrang bij de toewijzing van de levensloopbestendige woningen. Zodat de vrijkomende (gezins)

woningen weer beschikbaar komen voor andere woningzoekenden.

### Motivatie bij de selectie

U motiveert tijdens het gesprek waarom u in de Heuvelstraat wilt wonen. We horen ook graag van u wat u kunt bijdragen (in woord en daad) en of u hier afspraken over wilt maken. Spreekt dit u aan en wordt u geselecteerd? Dan woont u straks in een straat die uniek is in de gemeente Oude IJsselstreek.

**Uw motivatie licht u toe tijdens het intakegesprek. Het intakegesprek vindt plaats bij Wonion.**



wonion 

### Inkomenstoets

Als u op een huurwoning van Wonion reageert, zorgt u er dan voor dat het inkomen bij de inschrijving correct is ingevuld. Hiervoor vragen wij naar uw meest recente inkomensverklaring. Om woningen te kunnen toewijzen, controleren wij uw inkomen.

### Wat betekent dit voor u als woningzoekende?

De inkomenscontrole gebeurt aan de hand van een inkomensverklaring van de Belastingdienst én een recente inkomensstrook.



### Wordt u uitgenodigd voor een aanbiedingsgesprek?

Dan vragen wij u uw inkomensverklaring en een recente loonstrook of uitkeringspecificatie mee te nemen. Als u met twee personen reageert, vraag dan beiden een inkomensverklaring aan. Staat er op één of meerdere inkomensverklaringen het inkomen € 0,- vermeld, of staat er dat er geen aangifte is gedaan? Ook dan willen we graag een kopie van de inkomensverklaring ontvangen.

### Kunt u ons deze inkomensverklaring tijdens het aanbiedingsgesprek niet overhandigen?

Helaas kunnen wij u dan geen woning toewijzen, wij benaderen dan de volgende kandidaat.

### Reageren?

Denk aan uw inkomensverklaring.

## Toewijzing op basis van het totale bruto verzamelinkomen één- en meerpersoonshuishouden

Eénpersoonshuishouden maximaal € 47.699

Meerpersoonshuishouden maximaal € 52.671

## Huurprijzen

De huurprijzen zijn van alle woningen hetzelfde.

### De huurprijs is als volgt opgebouwd:

Kale huur	€ 650,43
Glas & Servicefonds	€ 6,33
Energie Prestatie Vergoeding	€ 102,76
	<hr/>
	€ 759,52

Prijspeil 1 juli 2024.

# Thuis in de Achterhoek

## Belangstelling

Wonion adverteert de woningen op [www.thuisindeachterhoek.nl](http://www.thuisindeachterhoek.nl). Heeft u belangstelling en bent u ingeschreven als woningzoekende? Houd de website in de gaten om te reageren op de woningen uit fase 2. De verwachte oplevering van de woningen vindt plaats in het eerste kwartaal van 2025.

# Duurzaam wonen

## WATERVERBRUIK

Uw woning is voorzien van een wateraansluiting. Voor de levering van water sluit u een contract af met waterleverancier Vitens. Dit betekent dat u van Vitens een rekening voor uw waterverbruik ontvangt.

## ELEKTRICITEITSVERBRUIK

Uw woning is voorzien van een elektriciteitsaansluiting. U bent vrij om een energieleverancier te kiezen. We raden aan om de tarieven van het leveren en terugleveren goed te controleren. Heeft u een keuze gemaakt, dan ontvangt u van deze leverancier de rekening voor vastrecht (vaste kosten voor de aansluiting) en uw elektriciteitsverbruik. Uw energieleverancier verrekent de zelf opgewekte elektriciteit met u.

## GASVERBRUIK

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting (u kookt elektrisch). Hierdoor betaalt u ook geen vastrecht voor gas.

## UW WONING EN UW ENERGIEVERBRUIK

De kosten voor energie bepalen voor een belangrijk deel uw woonlasten. Besparen op uw energieverbruik loont dus snel en als u weet waar u op moet letten is energie besparen ook makkelijk.

### Een aantal tips:

- ✓ Gebruik voor verlichting ledlampen en doe de lampen uit als u (ook voor korte tijd) de ruimte verlaat;
- ✓ Was met een volle trommel op een lage temperatuur. Door zo koud mogelijk te wassen, bespaart u veel energie. Zeker bij wasgoed dat niet erg vuil is kunt u wassen op 30 graden of lager;
- ✓ Droog de was op een wasrek. Wasdrogers gebruiken veel stroom. Bij droog weer kunt u de was ook buiten hangen;
- ✓ Zet apparaten écht uit. Veel apparaten slurpen energie wanneer ze stand-by staan, vooral de computer met randapparatuur. Sluit deze apparaten aan op een stekkerdoos met een aan/uit knop. U kunt alle apparaten dan in één keer uitzetten wanneer u ze niet gebruikt.

Kijk voor meer suggesties om uw energieverbruik te verlagen op: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl).

## NUL-OP-DE-METER WONEN

### Energieverbruik van nul

De woningen aan de Heuvelstraat zijn NOM (nul-op-de-meter) woningen. De woningen worden zo gebouwd dat het energieverbruik en de opwek van energie in evenwicht zijn. Op uw eindafrekening ziet u uw energieverbruik gecompenseerd met de opgewekte energie.

### De elektrische installatie

De elektrische installatie is opgedeeld in gebouwgebonden energie (verbruik voor verwarmen, ventileren, opwek warm water) en huishoudelijke energie (verlichting, koken, tv, pc, wassen, drogen, etc.).

### Huishoudelijke energie

De huishoudelijke energie is vastgesteld op 2.100 kWh per jaar voor de levensloopbestendige en de gezinswoningen (dit is vastgesteld door het NIBUD) en komt overeen met een gedeelte van de opwekking.

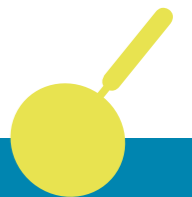
### Gebouwgebonden energie

De gebouwgebonden energie is zo berekend dat deze overeenkomt met het overige deel van de opwekking. Dit samen zorgt ervoor dat over een

jaar gerekend de woning 'nul op de meter' wordt.

### Energieverbruik van nul

Als u bewust bezig bent met uw energieverbruik en het huishoudelijk energieverbruik blijft onder de 2.100 kWh, dan komt uw totale energieverbruik op nul uit. Om geheel nul-op-de-meter te wonen, worden er voorwaarden gesteld en gaan we uit van gemiddelden. Dit betekent dat het in de praktijk mogelijk is dat u toch wat meer huishoudelijke energie verbruikt. Dit is niet erg, maar het betekent wel dat uw verbruik dan hoger is dan nul.



### Voorwaarden gebouw

De woning moet zeer goed geïsoleerd zijn en goede installaties hebben. Hier zorgen wij voor. Dit betekent dat de woning een dikke schil krijgt, waardoor er weinig energie nodig is om de woning warm te stoken. Verder worden de woningen all-electric. Dit betekent dat er geen gasaansluiting is en u het vastrecht voor gas bespaart. Maar dit betekent ook dat u alleen elektrisch kunt koken en met een elektrische boiler water gaat verwarmen.

Om daadwerkelijk nul-op-de-meter te wonen, is een duurzaam en normaal gebruik van de woning nodig. Hieronder ziet u hier een aantal regels voor; gemiddeld verbruik conform Vereniging van Nederlandse Energiebedrijven:

### Omschrijving

<b>Bewoners:</b>	2 volwassenen, 1 kind < 12 jaar
<b>Verlichting (LED):</b>	4 uur per dag
<b>Douchen per dag:</b>	3 douchebeurten van 5 minuten
<b>Koken:</b>	Elektrisch op inductie + combimagnetron met hete lucht functie
<b>Koelkast:</b>	Met vriezer A
<b>Afwasmachine met A:</b>	7x per week
<b>Wasmachine met A:</b>	5x per week
<b>Wasdroger met A++:</b>	3x per week
<b>Televisie (LED):</b>	3 uur per dag
<b>Computer met LCD scherm:</b>	2 uur per dag

# Keuken en sanitair

## De keuken

Er wordt een duurzame keuken geplaatst, welke leverbaar is in verschillende kleurstellingen. U kunt een keuze maken uit een beperkt assortiment kleurstellingen voor de keuken.

## Keukeninrichting

Wonion plaatst een basiskeukeninrichting in uw woning, bestaande uit:

- ✓ Drie onderkasten
- ✓ Drie bovenkasten
- ✓ Een werkblad
- ✓ Een spoelbak, keukenkraan en wandafwerking ter plaatse van het aanrechtblad

## Uitbreidingen in de keuken

Tegen betaling kunt u kiezen voor een beperkt aantal uitbreidingsopties op de basisinrichting van de keuken. Zo stemt u de keuken op uw eigen wensen en budget af. Voor het onderhoud van de uitbreidingen bent u zelf verantwoordelijk. De kosten van de uitbreidingen kunnen niet worden verwerkt in de huur.

## De badkamer

Wonion plaatst een basisbadkamerinrichting in uw woning bestaande uit:

- ✓ Een standaard wastafel met mengkraan
- ✓ Kunststof planchet + spiegel
- ✓ Glijstang met douchekop en thermostatische douchemengkraan
- ✓ Vloer- en wandtegels (tot het plafond)

## Het toilet

Wonion plaatst een basistoiletinrichting in uw woning bestaande uit:

- ✓ Een staande toiletpot
- ✓ Een fonteintje
- ✓ Wanden tot ongeveer 120 cm betegeld met wandtegels
- ✓ 2<sup>e</sup> toilet is mogelijk tegen een meerprijs, het is niet mogelijk om dit op te nemen in de huur.

De gebruikte materialen zijn standaard. U heeft keuze uit een aantal kleurenpallets die vooraf zijn samengesteld.



wonion 



**Woont u straks groen en duurzaam  
aan de Heuvelstraat in Silvolde?**



## Contactgegevens

### Wonion

Telefoon: (0315) 69 60 00  
E-mail: info@wonion.nl

### Adres

Hutteweg 115, 7071 BV Uift

### Architect

Architectengroep Gelderland





### Aannemer

Bouwbedrijf Klanderman Varsseveld

### Installateur

Wassink Installatie

### U vindt ons ook online

-  [www.wonion.nl](http://www.wonion.nl)
-  @Wonion\_
-  WooncorporatieWonion
-  company/wonion

### 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  
bevindt zich op

