

Verhuurbrochure

ONS STADSGEZICHT, WATERFRONT

10 levensloopbestendige
woningen



omniawonen

EEN PASSEND HUIS ÉN THUIS

Als woningcorporatie doen wij er alles aan om huurders en woningzoekenden een duurzame, betaalbare en prettige thuisbasis te bieden. In wijken en buurten waarin alle mensen een plek hebben, en de woning optimaal is afgestemd op de grootte van het huishouden, de levensfase én het inkomen van onze huurders.

In de buurt

We willen het verschil maken voor wie ons nodig heeft, passend bij ieders specifieke situatie. En zijn in de buurt als huurders ons nodig hebben. Doordat onze vakmannen en woonadviseurs dagelijks de wijken ingaan waar onze huurders wonen, kennen wij onze huurders en zij ons. We zoeken elkaar snel op als er iets aan de hand is of als er vragen zijn. Samen zetten wij ons in voor draagkrachtige wijken en complexen. Waarin iedereen meetelt en bewoners elkaar versterken.

Samen met huurders

Onze huurdersvertegenwoordiging, Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) overlegt met Omnia Wonen en de gemeenten over al het beleid dat met wonen in een sociale huurwoning te maken heeft. Van het huurprijsbeleid tot het bouwen van huizen en van onderhoud tot een prettige buurt. De SHOW is onafhankelijk en gaat altijd uit van het algemene belang van de huurders. Naast de SHOW zijn er ook bewonerscommissies en bewonersadviesgroepen die actief zijn in de wijken en complexen.

Meer informatie vindt u op onze website

WWW.OMNIAWONEN.NL

OMNIA WONEN REALISEERT 10 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

In de gemeente Harderwijk worden in samenwerking met bouwbedrijf Van Wijnen Harderwijk - Zwolle tien levensloopbestendige woningen gebouwd. De woningen zijn bedoeld voor de sociale verhuur. De woningen liggen in de nieuwe wijk Waterfront, in het deelgebied Ons Stadsgezicht. De locatie van de woningen is aangegeven op de situatie tekening op pagina 11.

Type woningen

De tien levensloopbestendige woningen zijn gebouwd in twee blokken. Elk blok bestaat uit zeven woningen. De hoekwoningen zijn koopwoningen en zijn geen eigendom van Omnia Wonen. De tussenwoningen zijn de levensloopbestendige woningen voor sociale huur.

De woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer zijn allemaal op de begane grond te vinden. Er zijn geen drempels.

Op de eerste verdieping is een zolder aanwezig met de technische ruimte. De technische ruimte is afgesloten. De aansluiting voor de wasmachine en de droger zit in de badkamer. De zolderverdieping is voorzien van brede dakramen, stopcontacten en lichtpunten. De zolder is niet verwarmd. Let op: het plafond van de zolderverdieping is hoog. De binnenzijde van het dak is niet afgewerkt.

Tussenwoning

Zwarte Janushof, 5, 7, 9, 11 en 13
Zwarte Janushof, 6, 8, 10, 12 en 14

Wat is een levensloopbestendige woning?

Een levensloopbestendige woning is een huis waarin u veilig en comfortabel kunt blijven wonen, ook als u ouder wordt of minder mobiel bent. Belangrijke kenmerken zijn een slaap-, woon- en badkamer op de begane grond, drempelloze doorgang van slaapkamer naar badkamer. Dit type woning bevordert de zelfstandigheid en voorkomt de noodzaak tot verhuizen op oudere leeftijd.

Plattegronden

De plattegronden in deze brochure zijn een schatting. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tuin

De tussenwoningen hebben aan de achterzijde een tuin. De breedte is gelijk aan de breedte van de woningen en is ongeveer vier meter diep. De woningen hebben geen voortuin.

Tussen de blokken in (aan de voorzijde van de woningen) wordt door de gemeente Harderwijk een binnentuin aangelegd. Deze binnentuin wordt een plek voor ontmoeting en wordt aangelegd als een pluktuin. Het ontwerp van deze tuin kunt u vinden op pagina 13.

Buitenberging

De buitenberging is een standaard geïsoleerde houten berging voorzien van een sedumdakbedekking. Het regenwater op het dak wordt hier opgevangen. Bij een te grote hoeveelheid regenwater wordt het water via de rioleering op het parkeerhof afgevoerd. In de berging is een lichtpunt voor een lamp en een stopcontact aanwezig. De tuinen bergingsdeur hebben een vrije doorgang van 1 meter.



Parkeren

De woningen hebben geen eigen parkeerplaats. Omnia Wonen heeft vijf parkeerplaatsen aangekocht. Deze worden verhuurd aan de bewoners van de nieuwe woningen. Helaas kunnen wij niet alle tien huurders voorzien van een parkeerplaats.

Op basis van loting worden de parkeerplaatsen door Omnia Wonen toegewezen. De parkeerplaats wordt los verhuurd aan huurders die een auto bezitten en met de huurder wordt een losse huurovereenkomst hiervoor afgesloten. De kosten op jaarbasis voor het huren van een parkeerplaats bedraagt € 60,00 per maand inclusief BTW.

Parkeervergunning aan te vragen vanaf 1 augustus 2026

Bewoners van de adressen op de volgende pagina kunnen vanaf 1 augustus 2026 een parkeervergunning aanvragen. Bewoners met een parkeervergunning mogen alleen parkeren in de eigen sector. Er wordt gecontroleerd vanaf 1 september 2026.

Per huisadres is het mogelijk om een vergunning voor 1 parkeerplek in sector P37 aan te vragen.

- Evert Wortelplein 26 tot en met 36 (even nummers)
- Evert Wortelplein 58 tot en met 66 (even nummers)
- Ir. Lelykade 55 tot en met 85 (oneven nummers)
- Jan van Dirkstraat 54 tot en met 82 (even nummers)
- Jottergracht 25 tot en met 39 (oneven nummers)
- Zwarte Janushof 1 tot en met 16 (alle nummers)

De kosten voor een parkeerplek in P37 staan nog niet vermeld. Voor P31 en P21 geldt een tarief van € 115,70 per jaar. De borg voor de keykaart bedraagt € 35,- (wanneer van toepassing).

Bezoekers en geen parkeervergunning

Bezoekers kunnen parkeren in Waterfront sector P31, P32 en P37. Voor hen bestaat er een mogelijkheid om 50 parkeeruren voordelig in te kopen. Deze kunnen op jaarbasis eenmaal verlengd worden met nogmaals 2 x 50 uur. Dit geldt ook voor de bewoners die geen parkeervergunning in sector P37 kunnen aanschaffen.

Scan de Qr-code voor meer informatie.

Of ga naar de webpagina 'Bezoekersregeling parkeren voor inwoners binnenstad' van de gemeente Harderwijk



Huisvuilophaalvoorzieningen

Het huisvuil (rest-, groente- en tuinafval) dient aangeboden te worden bij de ondergrondse verzamelpunten. De locaties van de verzamelpunten zijn bij het maken van deze brochure nog niet bekend.

Verwachte oplevering

We verwachten dat de woningen in juli 2026 klaar zijn voor de verhuur. Dit is natuurlijk altijd onder voorbehoud van onverwachte werkzaamheden, (weers)omstandigheden of andere uitdagingen. Omnia Wonen informeert u een aantal weken voor de oplevering over de definitieve verhuurdatum.

Huurprijs

De huurprijs is voor alle woningen gelijk.

Type woning Levensloopbestendige tussenwoningen

Aantal: 10

Huisnummers 5, 7, 9, 11 en 13 / 6, 8, 10, 12 en 14

Basishuur € 932,93

De huurprijs per huisnummer vindt u ook terug in de advertenties op www.hurennoordveluwe.nl.

De basis huurprijs is exclusief:

- Uw bijdrage aan servicekosten (groenonderhoud hagen, gemeenschappelijke tuin en onderhoud parkeerplaatsen);
- Uw bijdrage aan de glasverzekering;
- Uw bijdrage aan Service Huurders Onderhoud (SHO).

SHO is een niet verplichte service waarbij Omnia Wonen tegen betaling kleine reparaties voor u uitvoert die normaal gesproken voor uw rekening zijn. SHO kost €5,00 per maand. Ga voor meer informatie over SHO naar onze website: www.omniawonen.nl/ik-huur/service-huurdersonderhoud-2/.

HUREN BIJ OMNIA WONEN

Veilig wonen

Wij willen dat u zich veilig en prettig voelt in de woning. Daarom voorzien we de woningen van hoogwaardig hang- en sluitwerk op ramen en deuren.

Sleuteloverdracht

Omnia Wonen zal u een aantal weken voor de oplevering informeren over de definitieve verhuurdatum en de sleuteloverdracht.

Schoonmaken

De aannemer levert de hele woning 'bezemschoon' op, met uitzondering van het sanitair, tegelwerk en de ruiten. Die leveren we 'schoon' op.

Glasverzekering

Voor € 1 per maand bent u verzekerd tegen alle glasschade in de woning.

Service Huurdersonderhoud

Is er iets in of aan uw woning kapot? In de folder "Service Huurdersonderhoud" leest u wie verantwoordelijk is voor de reparatie. U of Omnia Wonen. Voor € 5,00 per maand kunt u lid worden van het Service Huurdersonderhoud. U betaalt dan geen materiaalkosten of arbeidsloon wanneer wij iets repareren dat standaard tot uw woning behoort. Meer informatie hierover vindt u op onze website www.omniawonen.nl in de folder Service Huurdersonderhoud.

Huurdersonderhoud

Op onze website www.omniawonen.nl leest u meer over het onderhoud waar u als huurder verantwoordelijk voor bent.

WONING-TOEWIJZING

Omnia Wonen wijst de huurwoningen toe volgens de regels van de regionale woonruimteverdeling.

OVER DE WONINGEN

Een comfortabele woning

De woning is met zeer hoge luchtdichtheid en goede isolatie gebouwd, waardoor zeer weinig warmte naar buiten verloren gaat. Om deze luchtdichtheid en isolatiewaarden te behouden, is het niet toegestaan om te boren in de vloer, het dak of de gevel van de woning. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor comfort in alle woonruimten.

Vloerafwerking

In de vloeren van de woningen liggen water-, warmte-, en elektraleidingen. Hierdoor mag er niet geboord en/of gehakt worden in de vloer. Voor de afwerking van de vloer zijn verschillende mogelijkheden. Om een keuze te maken is het goed om rekening te houden met het volgende: niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is.

Warm water

In de woning is een water-water warmtepomp met een boiler van 150 liter aanwezig. In dit boiler vat zit warm water voor onder andere douchen en afwassen. Na gebruik van warmwater wordt de boiler aangevuld met koud water dat opgewarmd moet worden.

Voorzieningen

De badkamer, het toilet en de keuken voeren we standaard uit. U heeft hierin geen keuze. De woning heeft 1 toilet. Deze is geplaatst in een aparte ruimte op de begane grond.

In de keuken kan niet direct een vaatwasser worden aangesloten. De keuken is wel voorzien van een recirculatie-afzuigkap en een spoelbak met mengkraan die met één hand bediend kan worden. De keuken bestaat uit drie onder- en bovenkasten.

Warmtenetwerk

De woningen worden voor lage temperatuur verwarming en warm water aangesloten op een collectief energiesysteem. Dit wordt ook wel een warmtenet genoemd. Het warmtenetwerk werkt met een open systeem waarbij de woningen warmte en koelte uit water van het Randmeer krijgen. Dit systeem is 100% duurzaam en milieuvriendelijk. De individuele warmtepompen zorgen voor de juiste temperatuur voor verwarming en tapwater.

Voor het warmteverbruik sluiten huurders zelf een aansluitovereenkomst af met Warmtenetwerk Harderwijk. De exploitatie van de warmte wordt verzorgd door Duurzaam Opgewekt. Voor of direct na de sleuteloverdracht ontvangen de huurders hiervoor een persoonlijk contract. Het is niet mogelijk om hiervoor een contract af te sluiten met een andere leverancier.

Ventilatie

In de woning is een balansventilatiesysteem aanwezig. Dit is voorzien van warmte-terug-winning (WTW) zodat er energiezuinig geventileerd wordt. De balansventilatie houdt in dat vervuilde lucht uit de keuken, de wc en badkamer via afzuigventielen wordt afgevoerd. Eenzelfde hoeveelheid verse lucht wordt via toevoer ventielen toegevoegd in de woonkamer en slaapkamer.

Voordat de warme 'vieze' lucht wordt afgevoerd, maakt de warmtepompboiler gebruik van deze verwarmde lucht door het water in de boiler hiermee te verwarmen. Dit is energiezuinig. Met een bedieningsschakelaar regelt u de hoeveelheid ventilatie.

Zonnepanelen

Op het dak aan beide zijden liggen zonnepanelen (totaal 15 stuks per woning) die aangesloten zijn op de woning. De energie (stroom) die deze panelen opwekken worden terug geleverd aan de woningen. De opgewekte stroom wordt in mindering gebracht met het stroomverbruik van de woningen (door de installaties) en uw eigen verbruik. Het totaal vermogen van de panelen is ongeveer 6.300 Wp.

Installaties

In de woning zijn de volgende installaties aanwezig: vloerverwarming, zonne-energiesysteem, water-water warmtepomp en WTW installatie. De woning is ook voorzien van een regenwatersysteem.

Regenwatersysteem

Een regenwatersysteem houdt in dat regenwater wordt opgevangen, om dit weer te gebruiken voor de wasmachine en voor het doorspoelen van het toilet. Het regenwatersysteem bestaat uit een opvangzak in de kruipruimte. De waterzak in de kruipruimte heeft een inhoud van 3000 liter. Als er onvoldoende regenwater in de zak aanwezig is wordt de inhoud aangevuld met gewoon kraanwater. Zo is er altijd voldoende water voor huiselijk gebruik.

Meer informatie nodig?

Als u een woning krijgt toegewezen, krijgt u hier tijdens de bezichtiging meer informatie over.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Projectdocumentatie

Deze brochure is met veel aandacht en zorg gemaakt. Toch kan het zijn dat er verschillen ontstaan door eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving.

Gevels, wanden en plafond

De buitenkant van de buitengevels is uitgevoerd in baksteen. De binnenkant van de buitengevels en de woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden zijn uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

De wanden van het toilet en de badkamer krijgen standaard tegels. De overige wanden in de woning worden, met uitzondering van de meterkast en zolder, behangklaar opgeleverd. De plafonds in de woning krijgen spackspuitwerk.

Voorkom een kapotte ruit

De woning heeft HR++ glas dat de ruimte goed isoleert. Dit glas kan breken als de binnen- en buitentemperatuur ongeveer 30 graden van elkaar verschillen. Dit noemen we thermische breuk. Zo voorkom je dat de ruit breekt:

- Houd straalkachels, blaasconvectors, föhns, branders (bijvoorbeeld om verf af te branden) en andere verwarmingsapparaten uit de buurt van het glas.
- Zet kaarsen op minimaal 20 cm afstand van het glas.
- Richt geen koude waterstraal op een warme ruit (bijvoorbeeld door de warmte van de zon).
- Hang dunne gordijnen (bijvoorbeeld vitrage) op met een afstand van minimaal 10 cm van de ruit.
- Hang binnen dikke gordijnen of een rolgordijn (bijvoorbeeld zonverduisterende gordijnen) op. Zorg voor voldoende (minimaal 15 cm) ruimte tussen (rol)gordijn en het raam, zodat de lucht zich kan verspreiden.
- Plak ramen niet (deels) af met bijvoorbeeld kranten of raamstickers.

Kozijnen, ramen en deuren

De woningen krijgen hardhouten buitenkozijnen, ramen en deuren. De kozijnen en draaiende delen worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkend verfsysteem (kleuren: wit/ groen). De ramen in de buitenkozijnen zijn draai-kiepramen. In de voorgevel zijn aluminium luiken aangebracht, deze zijn vast gemonteerd en zijn niet draaibaar! De toegangsdeur en de bergingen worden uitgevoerd in hard hout. De bergingsdeur heeft een breedte van 1020mm.

In het schuine dak zijn 2 tuimelvenster ramen (940x1400mm) aangebracht. De binnendeuren zijn uitgevoerd in wit en hebben een standaard deurkruk. Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet komt een kunststenen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren brengen wij geen onderdorpels aan.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt echter geen certificaat opgesteld en afgegeven. De buitendeuren zijn voorzien van meerpuntsluitingen m.u.v. de bergingsdeur. Alle deuren van de woning, berging en poortdeur zijn met één en dezelfde sleutel te bedienen.

Sanitair

In de toiletruimte komt een vrijhangend toilet. Daarnaast is er een fontein met een kraan. Er is geen tweede toilet aanwezig in de badkamer. In de douchehoek monteren we een thermostatische douchemengkraan en een glijstangcombinatie. De wastafelcombinatie heeft een spiegel en een planchet. Het sanitair is wit van kleur.

Afwerking badkamer en toilet

De vloer betegelen we met tegels van 300x300 mm. Het wandtegels in het toilet wordt tot 1200 mm hoogte betegeld. In de badkamer gebeurt dit tot het plafond. De wandtegels van de badkamer en het toilet zijn wit van kleur. De vloertegels zijn lichtgrijs.

Keukeninrichting

De keuken heeft een standaard opstelling. Er wordt een recirculatie afzuigkap geleverd. Het merk van de afzuigkap is Pelgrim, het materiaal is rvs, filters OWA305RVS. De filters moeten minimaal 1x per jaar door de huurder worden vervangen. Deze kosten zijn voor de rekening van de huurder.

Televisie, internet en telefoonaansluiting

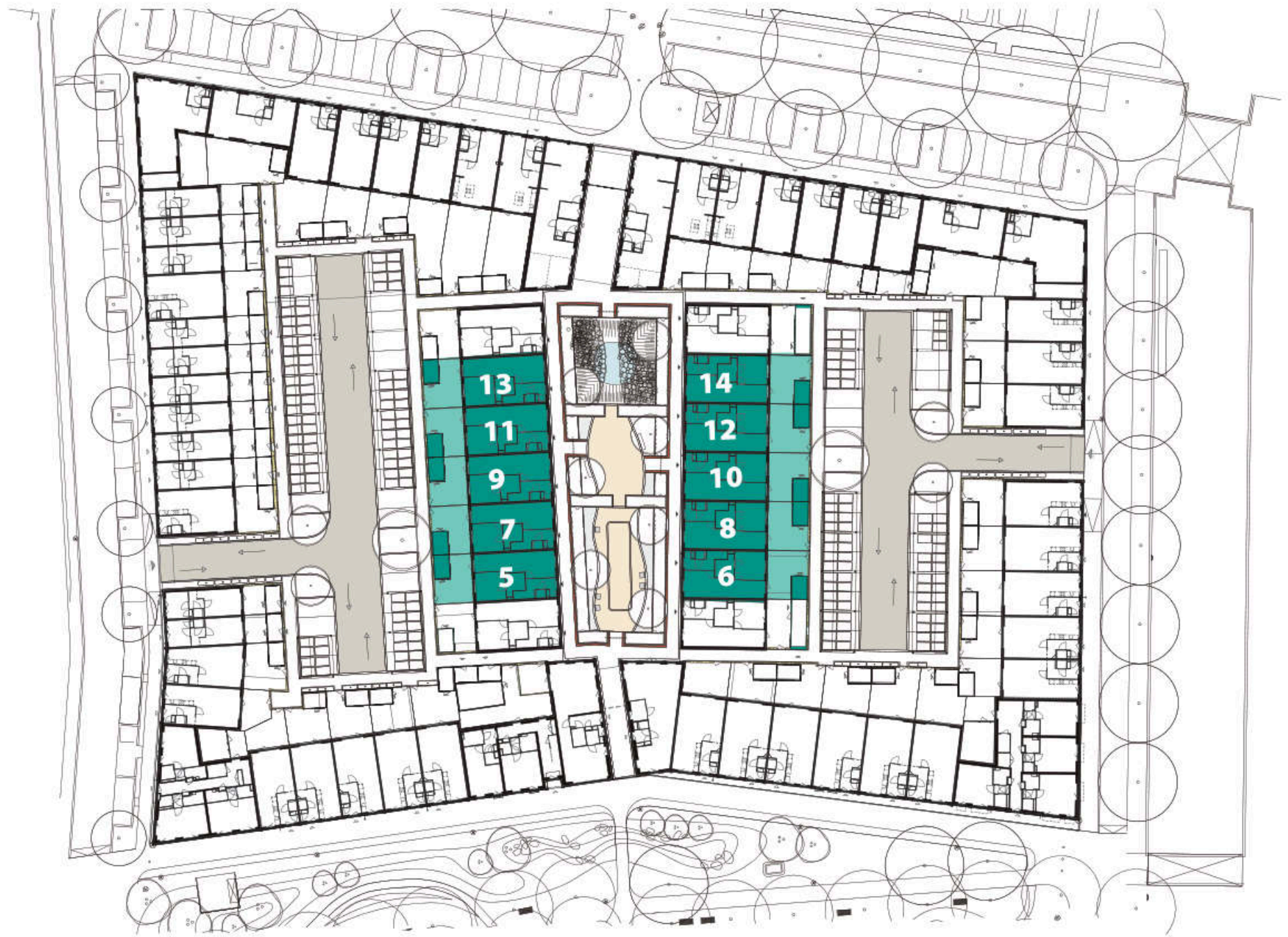
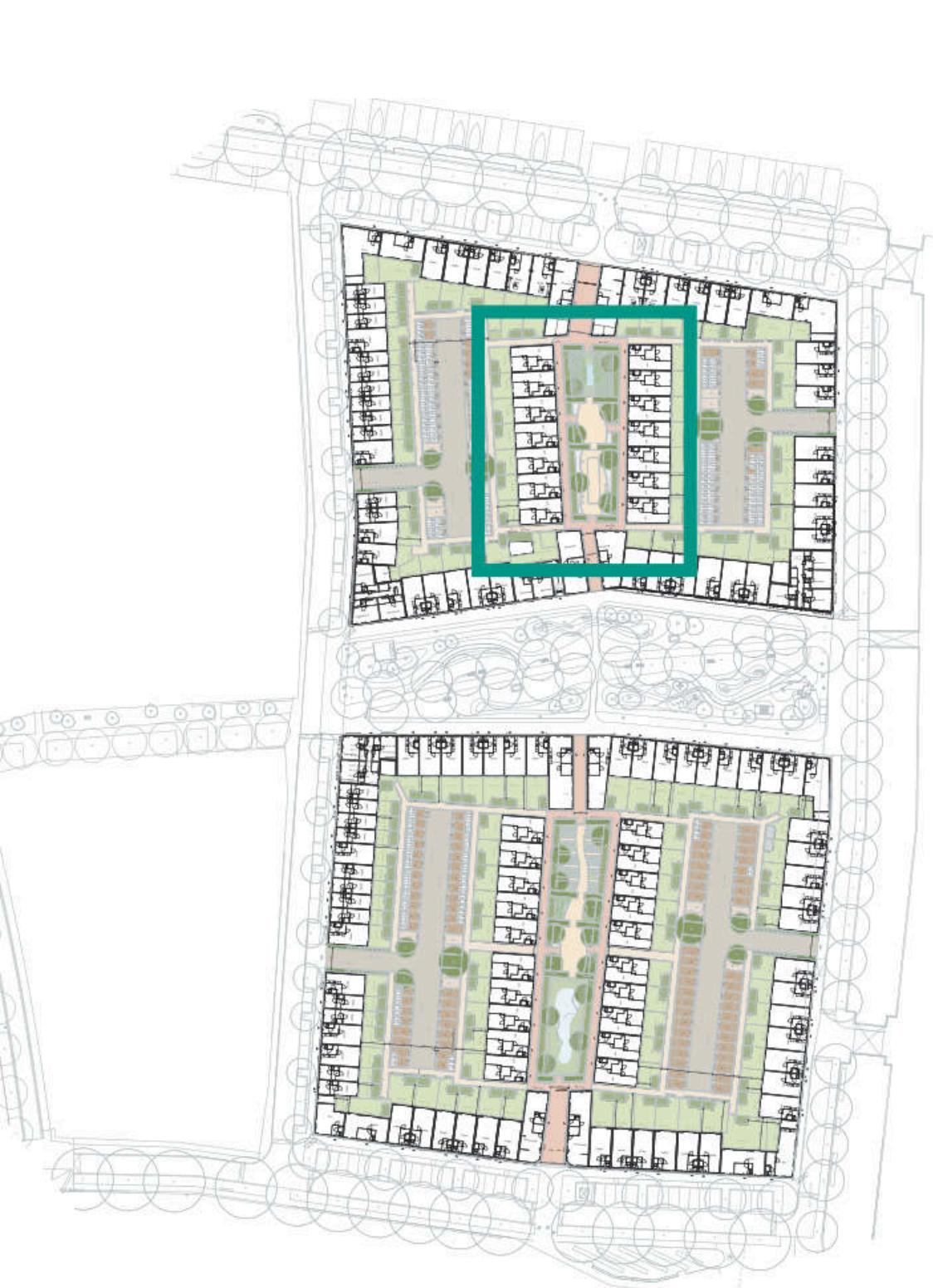
De woning heeft een bedrade aansluiting (CAI en UTP-aansluiting) in de woonkamer en in de slaapkamer. Deze aansluiting is voor internet en televisie. De aansluiting moet zelf in de meterkast gekoppeld worden aan de randapparatuur die door derden (provider) geleverd wordt.



Impressie keuken
(front
Blond
Eiken, blad
F187 ST
76 en
greep 419)

SITUATIE

Zwarte Janushof



GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

Zwarte Janushof





ONS STADSGEZICHT, WATERFRONT

GEVELS

HUISNUMMERS 6 T/M 14



VORGEVEL

HUISNUMMER 14

HUISNUMMER 12

HUISNUMMER 10

HUISNUMMER 8

HUISNUMMER 6



ACHTERGEVEL

HUISNUMMER 6

HUISNUMMER 8

HUISNUMMER 10

HUISNUMMER 12

HUISNUMMER 14

GEVELS

HUISNUMMERS 5 T/M 13



VORGEVEL

HUISNUMMER 5

HUISNUMMER 7

HUISNUMMER 9

HUISNUMMER 11

HUISNUMMER 13



ACHTERGEVEL

HUISNUMMER 13

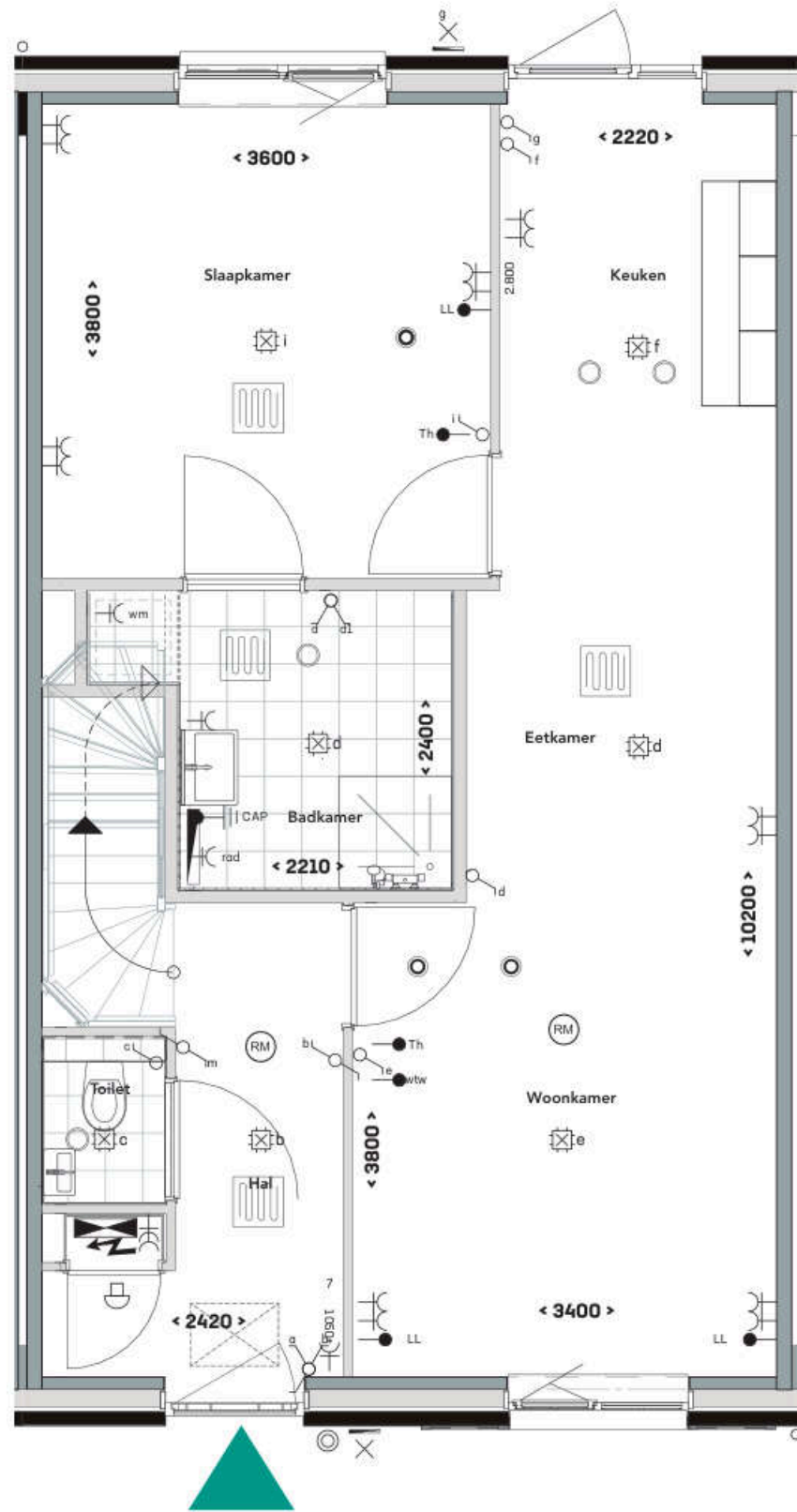
HUISNUMMER 11

HUISNUMMER 9

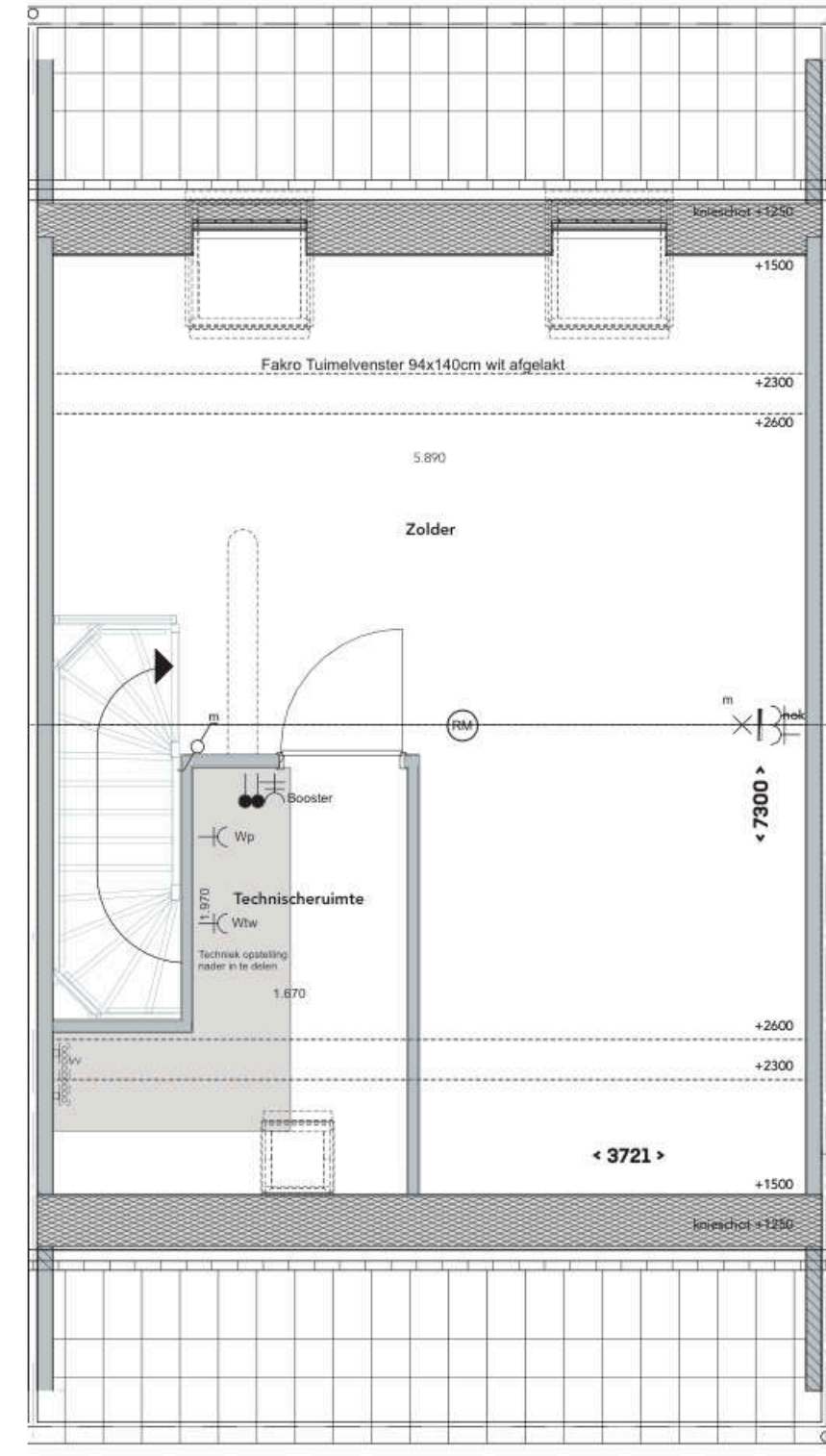
HUISNUMMER 7

HUISNUMMER 5

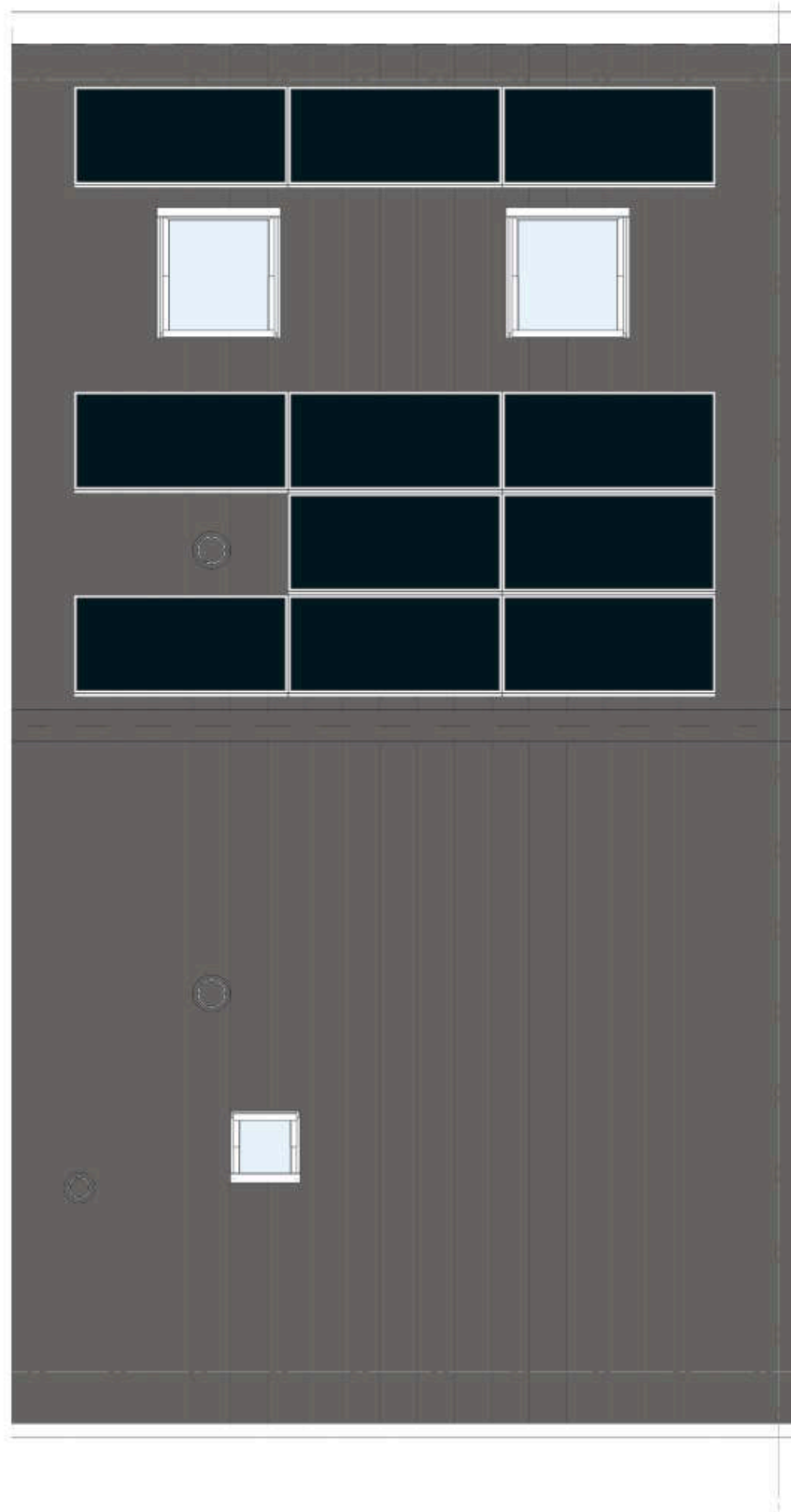
TUSSENWONING



Begane grond

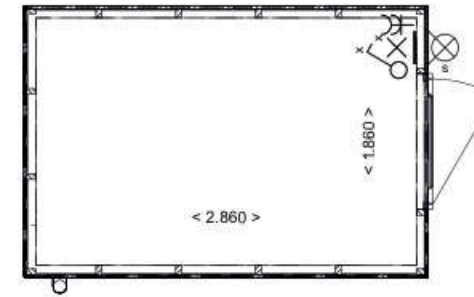


Eerste verdieping

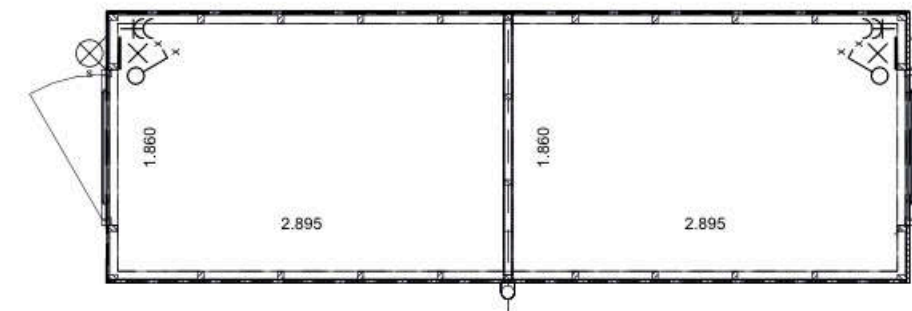


Dakaanzicht

BERGINGEN



Enkele berging



Dubbele bergingen

www.omniawonen.nl

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie niet, of niet meer juist is. De getoonde illustraties, situatie en plattegronden geven een impressie van het project weer. Aan de informatie in deze sfeerbrochure kunt u geen rechten ontlenen. Wij aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die door derden op basis van de informatie uit deze brochure worden ondernomen.

April 2026.



omniawonen

Scheepssingel 12
Postbus 418
3840 AK Harderwijk
T 0341 27 87 77
E info@omniawonen.nl