

59 appartementen

Paardenmarkt in Emmeloord

FOKUSWONINGEN



Wonen
op z'n best
mercatus

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	1
Inleiding.....	3
Locatie.....	4
Woonkwaliteiten.....	5
Veiligheid en inbraakpreventie.....	5
Contact.....	6
Omschrijving algemene ruimtes.....	7
Omschrijving appartement.....	7
Huurprijzen.....	9
Keuzemogelijkheden.....	10
Verwarming – elektra – water – ventilatie.....	10
Afwerking.....	11
Algemeen.....	11
Overzicht appartementen.....	13
Plattegronden.....	15

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Versie: april 2022





ADRESSEN

De adressering wordt:
Bumalaan 2 tot en met 118 (even)
8302 GP Emmeloord

INLEIDING

Mercatus bouwt twee appartementengebouwen midden in het centrum van Emmeloord, op het parkeerterrein 'Paardenmarkt' (tussen de Noordzijde en de Bumalaan, zie het hoofdstuk Locatie).

Er komen 59 appartementen, verspreid over vier bouwlagen:

- 15 Fokus-appartementen voor mensen die ADL-assistentie (algemene dagelijkse levensverrichtingen) nodig hebben.
- 1 appartement is voor de medewerkers van Stichting Fokus. Zij bieden assistentie aan de bewoners van de Fokus-appartementen.
- 43 appartementen voor reguliere verhuur, geschikt voor kleine huishoudens van één of twee personen.

MILIEU

Mercatus vindt het milieu erg belangrijk, voor nu en in de toekomst. Daarom hebben we bij de aannemer aangegeven dat daar bij het ontwikkelen en bouwen van de appartementen rekening mee gehouden moet worden.

Samen met de gemeente, de architect en de aannemer is Mercatus in overleg gegaan om dit plan te ontwerpen. De parkeerplaats Paardenmarkt bestaat nu vooral uit tegels. In de nieuwe situatie blijven de bestaande bomen en hagen zoveel mogelijk staan. Daarnaast komt er een tuin met groen rond de gebouwen. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat prettiger en draagt dit bij aan een beter klimaat.

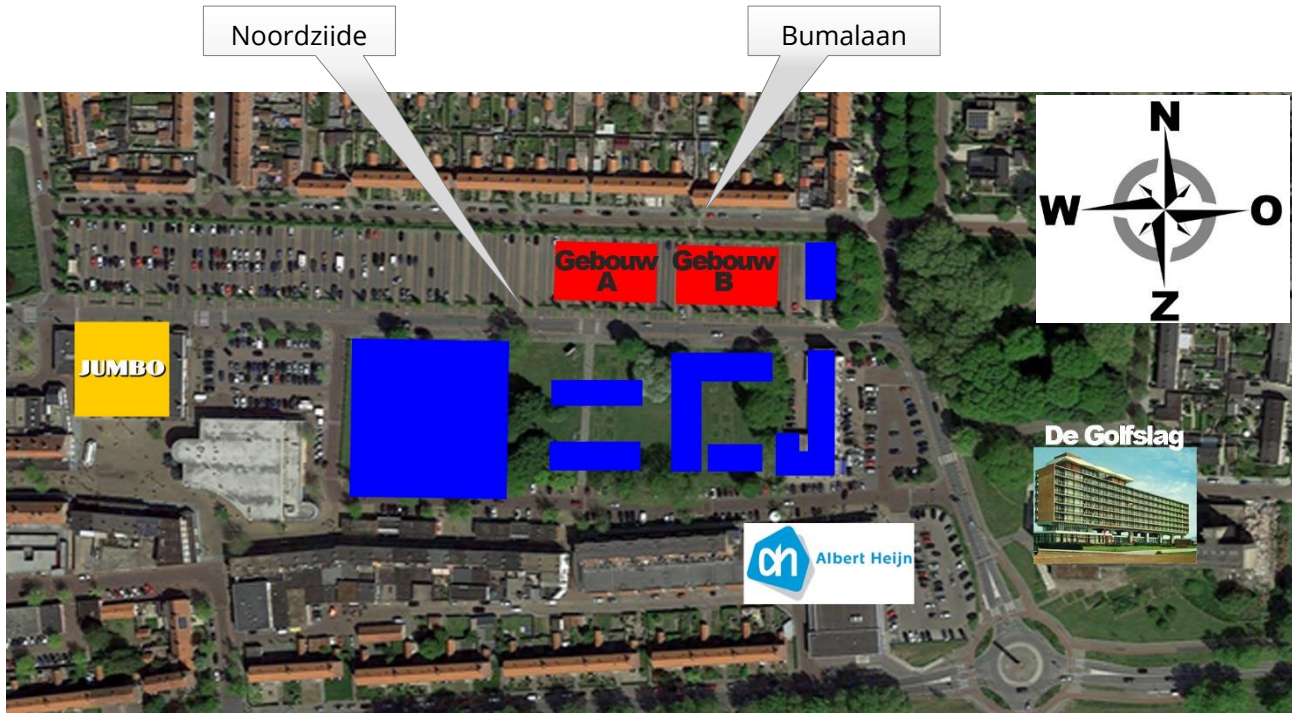
Mateboer Bouw, de aannemer, heeft bij het maken van hun plan duidelijk gedacht aan het milieu en duurzaamheid. Ze kijken naar circulariteit, gesloten kringlopen, het terugdringen van de CO₂-uitstoot, duurzame materialen of hernieuwbare materialen, terugdringen van afval en het verantwoord omgaan met energie.

Ook wordt er bij de bouw rekening gehouden met huisvesting van/voor bedreigde diersoorten. Er komen nestelvoorzieningen voor bijvoorbeeld de huismus, gierzwaluw en vleermuisen.

OPLEVERING

Rond de zomer van 2022 starten we met de nieuwbouw. Op dit moment wordt er nog hard aan de planning gewerkt. De einddatum is dus nu nog niet bekend. De ervaring heeft ons wel geleerd dat het bouwen meestal zo'n jaar in beslag neemt. De bouw is te volgen via onze website en Facebookpagina.

LOCATIE



- De Mercatus appartementen
- Andere nieuwbouw

WOONKWALITEITEN

PERSOONLIJK WONEN

Beide gebouwen hebben appartementen op de begane grond en drie verdiepingen. Ieder appartement heeft een eigen inpandige berging waar ook de woning-installaties zitten. Ook is er voor elk appartement een berging op de begane grond van ongeveer 5 m². Op de hoogste platte daken (aan de centrumzijde) komen zonnepanelen. Door de zonnepanelen op het hoogste dak te leggen, hebben deze het beste rendement en kijkt u als bewoner niet tegen de zonnepanelen aan. Alle appartementen hebben een tuin of balkon.

Mercatus vindt het belangrijk dat bewoners zich in hun woning ook echt thuis voelen. Daarom is het mogelijk om eigen keuzes te maken die de woon sfeer een eigen tintje geven.

De Fokuswoningen voldoen aan de wettelijke eisen. Samen met Fokus zijn de plattegronden kritisch beoordeeld. Hierdoor moet de woning in basis geschikt zijn voor het overgrote deel van de bewoners die hier komen te wonen. Samen met de huurders en Fokus zal Mercatus kijken welke persoonlijke aanpassingen er verder nodig zijn.

Voor de huurders die een appartement aangeboden krijgen komen er (als dat mogelijk is) kijkmomenten.

ENERGIE

Al voordat het wettelijk verplicht werd vonden wij dat onze woningen, op lange termijn, niet afhankelijk mogen zijn van fossiele brandstof. De regering heeft in 2018 bepaald dat alle woningen in Nederland, in 2050 geen fossiele brandstof meer mogen gebruiken.

Wij begrijpen dat energie een belangrijk deel van uw woonlasten vormt. Daarom bouwen wij nieuwe woningen die zo weinig mogelijk energie gebruiken en maken we gebruik van installaties die niet-fossiele energie opwekken (zoals zonne-energie). Onze nieuwe woningen hebben dus geen gasaansluiting.

VEILIGHEID EN INBRAAKPREVENTIE

Alle appartementen krijgen hang-en-sluitwerk dat voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit betekent dat er veel is gedaan aan inbraakpreventie, maar het gaat niet ten koste van het gebruikersgemak: een veilig gevoel! De trappenhuizen, galerijen en het terrein worden verlicht wat ook zorgt voor een veilig(er) gevoel.

SLEUTELS

Voor de algemene toegangsdeuren (de hoofdingang) krijgt u twee aparte toegangsleutels. Zo kunnen alleen de huurders de toegangsdeuren

openen en kan er niet zomaar iemand het gebouw in komen.

ROOKMELDERS

In elk appartement komen rookmelders die een luid signaal laten horen als er rook is. Bij brand heeft u dan meer tijd om te vluchten en om de hulpdiensten te bellen omdat de rookmelder u heeft gewaarschuwd.

CONTACT

Voor meer informatie kun je contact opnemen met een van onze woonadviseurs.



Miriam Schiltman

(0527) 635541 06 150 144 77



Eugenie de Boer

(0527) 635515 06 111 689 55



Mieke van Steen

(0527) 645521 06 150 145 08

OMSCHRIJVING ALGEMENE RUIMTES

HOOFDINGANG

De algemene toegangsdeuren van de gebouwen krijgen automatische deuren. Bij elke hoofdingang zit een intercominstallatie. Daar bevinden zich ook de postkasten.

De toegangsdeur van de hoofdentree kunt u vanuit uw appartement met de videofoon openen als u bezoek krijgt.

LIFT

In de centrale ruimte zit de lift (brandcardlift). De lift heeft grote drukknoppen (met braille) en spraakaanmelding.

In geval van nood zijn er twee vluchtroutes:

- één via de hoofdingang
- één via de achteringang (bergingen).

ALGEMEEN

Bij de gebouwen komen ondergrondse afvalcontainers, parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Er wordt nog een plan gemaakt voor de aanleg van de tuin om de gebouwen.

OMSCHRIJVING APPARTEMENT

TOEGANG TOT HET APPARTEMENT

U krijgt een aantal sleutels die passen op uw appartement en op de buitenberging. De Fokuswoningen hebben een drempelloze toegang en een automatische deuropener. Ook is er bij alle toe- en doorgangen rekening gehouden met het gebruik van een rollator en/of rolstoel. Bij de Fokuswoningen is er rekening gehouden met een eventuele elektrische rolstoel.

Bij de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenkant van de drempel niet meer zijn dan 2 cm. U moet hier rekening mee houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking. In het appartement zelf zijn geen drempels.

Bij binnenkomst kunt u via de hal naar de woonkamer, slaapkamer, het toilet, de badkamer en de berging.

ALARMERING

In de Fokuswoningen komt een alarm-intercomsysteem. Het hoe en wat hoort u te zijner tijd van Fokus.

WOONKAMER

De woonkamer heeft een open keuken. Bij de ramen die niet tot aan de vloer doorlopen komen vensterbanken. In de woonkamer zit een aansluiting voor de huistelefoon. Er wordt ook een loze leiding aangelegd vanuit de meterkast naar de woonkamer. Deze kunt u gebruiken om een kabel naar wens aan te leggen voor televisie of internet.

SLAAPKAMERS

De Fokuswoningen hebben 2 slaapkamers.

De hoofdslaapkamer heeft een loze leiding vanuit de meterkast. U kunt zelf de kabels aanbrengen die bij uw wensen passen voor bijvoorbeeld telefoon of televisie.

KEUKEN

Er kan geen gaskooktoestel gebruikt worden omdat de appartementen gasloos zijn. In de keuken komt wel een mogelijkheid om een elektrische kookplaat aan te sluiten (met perilex-stekker).

Het keukenblok in de Fokuswoningen is onderrijdbaar. Bij de standaard indeling horen drie boven-

kastjes, twee kastjes aan de rechterkant (of links in de gespiegelde Fokuswoningen) en het aanrechtblad met spoelbak en kraan.

De eerste huurder kan bij ons in de Bruynzeel-showroom keuzes komen maken. Lees hier meer over in het hoofdstuk 'Keuzemogelijkheden'.



TOILET

Het toilet heeft een wasbakje met koudwaterkraan en hangend toilet met inbouwreservoir. De wanden worden betegeld tot 1,2 m hoog met daarboven spuitpleister. Tot een bepaalde datum mag de eerste huurder in de showroom kiezen uit verschillende tegels. Over de (on)mogelijkheden wordt u dan geïnformeerd. Lees hier meer over in het hoofdstuk 'Keuzemogelijkheden'.

BADKAMER

In de badkamer zit een wastafel met mengkraan, spiegel en planchet. De douchehoek heeft een thermostaatkraan en douchegarnituur met een glijstang. Er wordt geen douchecabine geplaatst. Zowel de badkamervloer als de badkamerwanden worden volledig betegeld. De eerste huurder kan in de showroom kiezen uit verschillende tegels.

Lees hier meer over in het hoofdstuk 'Keuzemogelijkheden'.

Ook is er in de badkamer een tweede toilet. De spiegel is ook zittend te gebruiken is. Verdere aanpassingen gaan in overleg.

BALKON/TERRAS

De appartementen op de begane grond hebben een eigen terras, de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping hebben een balkon. Zie de afmetingen op de plattegronden. Het dak is uitsluitend voor onderhoud toegankelijk.

Bij de balkons van de Fokuswoningen worden stalen rolstoeldorpel-voorzieningen aangebracht zodat er maximaal 2 cm hoogteverschil is.

VLOEREN

De installatie wordt in de vloeren weggewerkt. Daarom mag er absoluut niet in de vloer geboord worden.

Bij de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. Houd hier rekening mee bij het maken van en keuze van de vloerafwerking. Wij adviseren u om hier ook aandacht aan te schenken als er kijkdagen worden georganiseerd, vlak voor de oplevering.

SLEUTELS

Het openen en sluiten van de voordeur en balkon-deur kan met een en dezelfde sleutel. De berging op de begane grond is ook met dezelfde sleutel te openen. Voor het openen en sluiten van de deur voor de hoofd- en achteringang krijgt u een aparte sleutel.

BINNENDEUREN

De binnendeurkozijnen zijn van staal en zijn fabrieksmatig afgelakt. De binnendeuren zijn dichte opdekdeuren. Onder de binnendeuren zitten geen drempels, maar er zit een vrije ruimte voor het vrij draaien van de deuren en de ventilatie van de ruimtes.

Onder de deuren naar de badkamer (vanuit de hal en de hoofdslaapkamer) komt wel een dorpel.

RAMEN

Er komen draai-kiepramen. Dit zijn ramen die open kunnen of op een kiepstand kunnen worden gezet. Op de verdiepingen komt er in het kozijn een stang als valbeveiliging.

HUURPRIJZEN

De maandelijkse huurprijs bestaat uit de kale huur en de servicekosten.

KALE HUUR

De kale huur is op basis van het woningtype en wordt tijdens het aanbodingsgesprek met u besproken.

Kale huurprijs per maand (prijspeil 2022) voor deze appartementen is € 752,33. De exacte huurprijs wordt vastgesteld op het moment dat het contract wordt ondertekend. Deze bedragen worden jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid.

BUITENZONWERING

Vooralsnog wordt er geen zonwering aangebracht door Mercatus. Er worden wel voorbereidingen getroffen, met loze leidingen, zodat de bewoner zelf elektrische zonwering kan laten plaatsen.

Gaandeweg de bouw kan Mercatus alsnog het besluit nemen wel zonwering aan te brengen. Als er wel zonwering wordt geplaatst dan betaalt u hiervoor een maandelijkse bijdrage via de servicekosten.

BERGING IN HET APPARTEMENT

In deze ruimte staan de installaties van onder andere de warmte-unit, warmte terugwininstallatie (ventilatie). In deze ruimte is ook plaats voor de wasmachine of wasdroger.

BUITEN BERGING

Elk appartement heeft een eigen fietsenberging. Deze berging is ongeveer 5 m² groot. De berging is voorzien van een plafondlicht en een enkele wand-contactdoos. De wanden zijn niet afgewerkt. De elektra van de fietsenberging is aangesloten op de meterkast van het eigen appartement.

TERREIN

Het terrein is voor alle bewoners. Er wordt nog een tuinontwerp gemaakt. Alle huurders betalen voor het onderhoud van de tuin, Mercatus regelt het onderhoud. De precieze bijdrage wordt nog bepaald en maakt onderdeel uit van de servicekosten. Deze kosten komen bovenop de huurprijs.

SERVICEKOSTEN

De servicekosten mogen wij vragen voor extra diensten of extra voorzieningen die nodig zijn voor het gebouw. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het onderhoud van de tuin rond het complex (niet het terras dat bij de appartementen hoort), stroom voor de algemene verlichting, lift, schoonmaak algemene ruimtes etc.

In de servicekosten zit in ieder geval de glasverzekering voor € 1,- per maand.

De overige servicekosten zijn op het moment van uitkomen van deze brochure nog niet bekend. Voor de verrekening van servicekosten gebruiken wij de regels die de Huurcommissie heeft opgesteld.

KEUZEMOGELIJKHEDEN

Als u het appartement aangeboden krijgt, krijgt u een uitnodiging om in onze showroom te komen. Hier kunt u een keuze maken voor bijvoorbeeld de kleur van de keukendeurtjes en het aanrechtblad, en de kleur van wand- en vloertegels in de badkamer/toilet. Ook kunt u kiezen uit verschillende opties voor de keuken.

Er is wel een einddatum tot wanneer deze keuzes gemaakt kunnen worden. Door omstandigheden kan het voorkomen dat u geen keuzemogelijkheid meer hebt.

HUURTOESLAG

Misschien heeft u recht op huurtoeslag. Kijk op www.toeslagen.nl. U bent zelf verantwoordelijk voor het op tijd aanvragen van huurtoeslag.

MAG IK OOK EXTRA'S BESTELLEN?

Zolang dit voor de einddatum wordt gedaan is dat mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan extra keukenkastjes, kookplaat en/of afzuigkap. Wat het kost wordt tijdens de showroomafspraken verteld. De extra kosten voor deze opties moeten ook voor deze einddatum zijn betaald.

VERWARMING – ELEKTRA – WATER – VENTILATIE

VERWARMING

In het hele appartement ligt vloerverwarming. U kunt de temperatuur per zone regelen. Naast de vloerverwarming komt er in de badkamer ook een elektrische radiator zodat u deze extra kunt verwarmen.

Zonnepanelen - PV installatie

Op het dak van beide gebouwen liggen zonnepanelen. Deze wekken voor een groot deel de stroom op die nodig is voor de verwarming van de appartementen.

Er zit een centrale warmtepomp die zorgt voor de warmte naar alle appartementen. De opgewekte stroom wordt verrekend met de gebruikte stroom en wordt achteraf afgerekend. Hoe dit precies in zijn werk gaat wordt in een later stadium aan de huurders van de appartementen uitgelegd.

ELEKTRA

De elektrische installatie is aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld naar de diverse licht- en stroompunten. De berging op de begane grond is aangesloten op de meterkast van het bijbehorende appartement. De appartementen zijn

standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De afrekening gaat via de energiemaatschappij waar u een contract afsluit.

WATER

De appartementen worden met een eigen watermeter, in de meterkast, aangesloten op het openbare net. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en voldoende beschermd tegen bevriezing. De afrekening gaat via de waterleidingmaatschappij.

VENTILATIESYSTEEM

De ventilatie wordt geregeld met een WTW-unit (WarmteTerugWin-unit). Omdat dit ventilatiesysteem in het appartement zit zijn er geen ventilatieroosters.

Hoe werkt een WTW?

De installatie zorgt ervoor dat een woning steeds voldoende geventileerd wordt. De installatie zuigt warme lucht af uit de woning en brengt frisse lucht van buiten naar binnen. Het wtw-systeem zorgt ervoor dat de frisse, binnenkomende lucht wordt verwarmd door de warme, uitgaande lucht (de lucht wordt niet gemengd). De uitgaande lucht

draagt dus warmte over aan de binnenkomende, zodat uiteindelijk minder energie nodig is om het huis te verwarmen. Doordat er geen koude buitenlucht wordt toegevoerd, bespaart u aanzienlijk op energiekosten voor het verwarmen van de woning.

AFWERKING

RAMEN

Het glas in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren bestaat uit isolerende beglazing HR++. Dit is zeer goed isolerend (tripel)glas.

Het glas binnen in het appartement is enkel glas en waar nodig brandwerend en/of veiligheidsglas.

VLOERBEKLEDING

De vloer is geschikt voor verschillende soorten vloerbekleding. Een harde vloerbekleding (zoals parket, laminaat) kan een belangrijke bron van geluidsoverlast zijn. Zorg ervoor dat er een geluiddempende ondervloer gebruikt wordt. De vloer mag niet worden gelijmd.

Als uw burens overlast hebben van uw harde vloerbedekking, dan kunt u verplicht aanpassingen te doen. Plavuizen zijn niet toegestaan.

In de hele woning is vloerverwarming aanwezig. Laat u daarom voorlichten door een vloeren-

Daarnaast zorgt dit systeem voor een beter comfort omdat er minder tot geen tochtklachten zijn bij dit type installatie.

expert zodat de vloerbekleding geschikt is voor vloerverwarming. Indien de vloerbekleding niet geschikt is, kunt u of uw benedenburen hier hinder van ondervinden. In dat geval kunnen wij u ook verplichten de vloerbekleding te verwijderen.

BINNENMUREN

De muren zijn behangklaar.

PLAFOND

De betonplafonds in het appartement, behalve in de meterkast, zijn afgewerkt met spuitpleister. De aanwezige naden blijven zichtbaar.

SCHILDERWERK

Aan de binnenkant en de buitenkant zijn de ramen, deuren en kozijnen (in een neutrale kleur) geleverd.

ALGEMEEN

TERREININRICHTING

Voor de terreininrichting wordt nog een plan gemaakt. Alle huurders betalen mee aan het onderhoud, hiervoor betaalt u servicekosten. Het bedrag is op het moment van het maken van deze brochure nog niet bekend. Uiteraard spannen wij ons ervoor in om de kosten zo laag mogelijk te houden.

AFVALCONTAINERS

Er worden ondergrondse afvalcontainers (gft, restafval en papier) geplaatst aan de Bumalaan-kant. Deze zijn afsluitbaar en worden beheerd door de gemeente Noordoostpolder, u krijgt dus de

afvalrekening van de gemeente. Mercatus zorgt dat de huurders een pasje krijgen.

De containers worden ook gebruikt door de bewoners van het complex 'De Smederij' dat ook op de Paardenmarkt staat.

TECHNISCHE VOORZIENINGEN

Een nieuwe woning heeft veel voordelen. Zo wordt er gebruik gemaakt van nieuwe installaties en technologische ontwikkelingen. De woningen zijn energiezuinig, maar het is wel belangrijk dat de installaties goed worden bediend. Van de installaties krijgt de bewoner handleidingen en instructies over hoe deze gebruikt moeten worden.

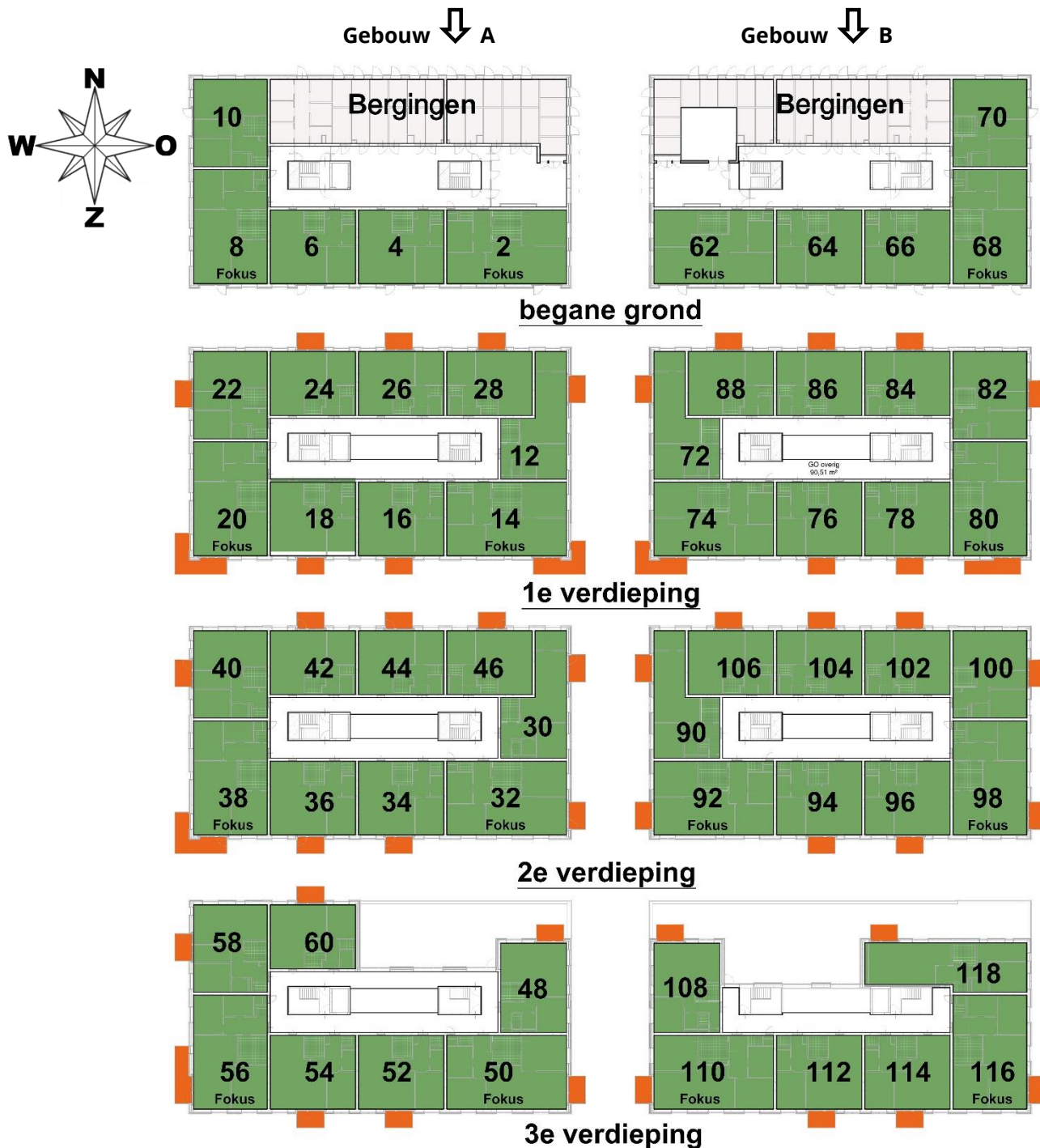


OVERZICHT APPARTEMENTEN

In de tekening hieronder ziet u de appartementen met de bijbehorende huisnummers. De nummers met 'Fokus' erbij zijn voor de Fokus-huurders. De plattegronden van de reguliere appartementen vindt u verderop bij het hoofdstuk Plattegronden.

LET OP! De balkons of dakterrassen hebben verschillende afmetingen! Deze hebben in de tekening de kleur groen.

De bovenkant van de verdiepingen is de Bumalaan-kant. De onderkant is aan de Noordzijde.





PLATTEGRONDEN

De appartementen in gebouw B zijn het spiegelbeeld van die van gebouw A.

Gebouw A (linker)		
Bouwnr.	Huisnr.	Verdieping
1	2	begane grond
4	8	begane grond
6	14	1e verdieping
9	20	1e verdieping
15	32	2e verdieping
18	38	2e verdieping
24	50	3e verdieping
27	56	3e verdieping

Gebouw B (rechter)		
Bouwnr.	Huisnr.	Verdieping
	62	begane grond, ADL-unit
34	68	begane grond
36	74	1e verdieping
39	80	1e verdieping
45	92	2e verdieping
48	98	2e verdieping
54	110	3e verdieping
57	116	3e verdieping

Legenda bij plattegronden



meterkast, voorzien van elektra- en watermeter



rookmelder, positie in ruimte n.t.b.

w-u

opstelplaats warmte unit

wtw

opstelplaats mechanische ventilatie

wm/dr

opstelplaats wasmachine/droger



zelfsluitende deur

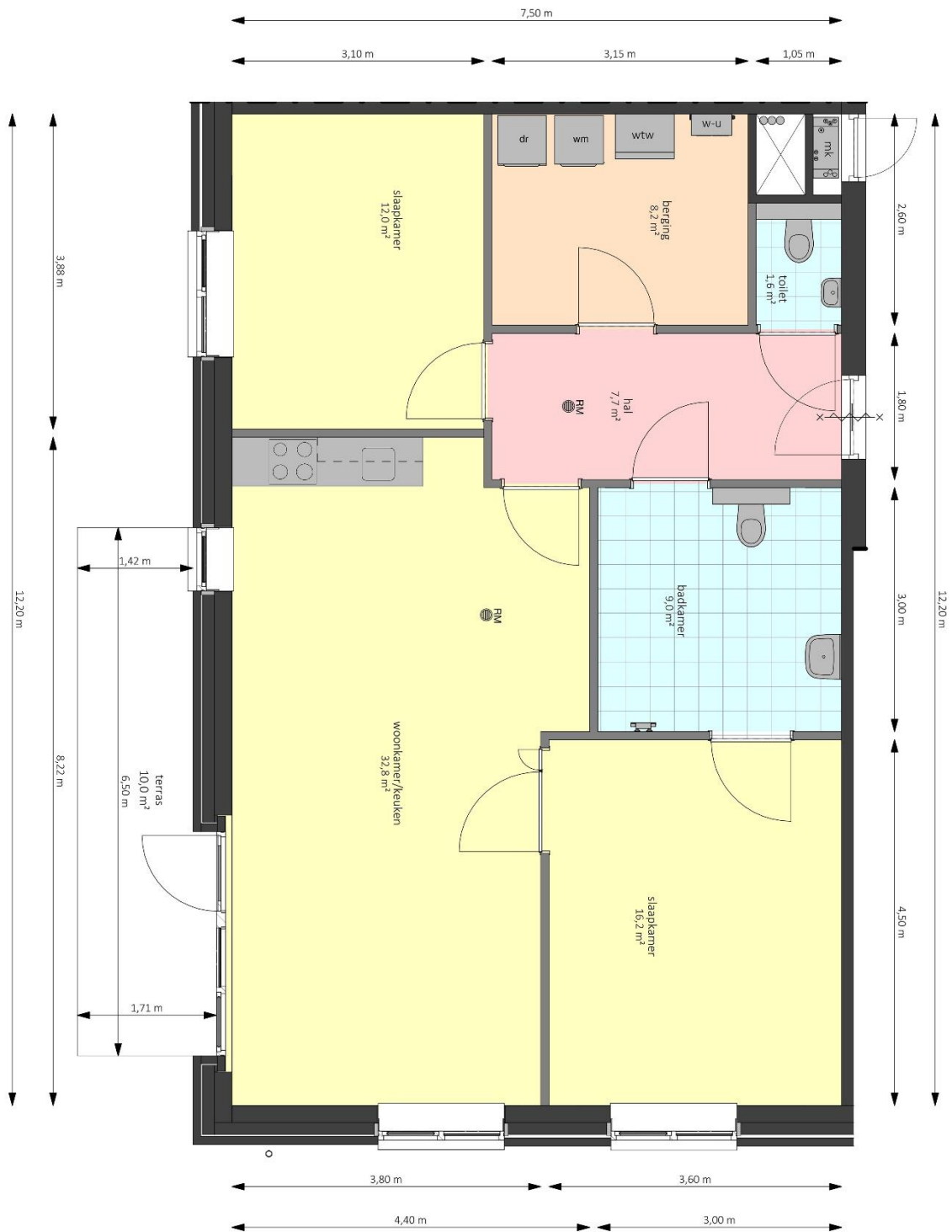


30 minuten brandwerend



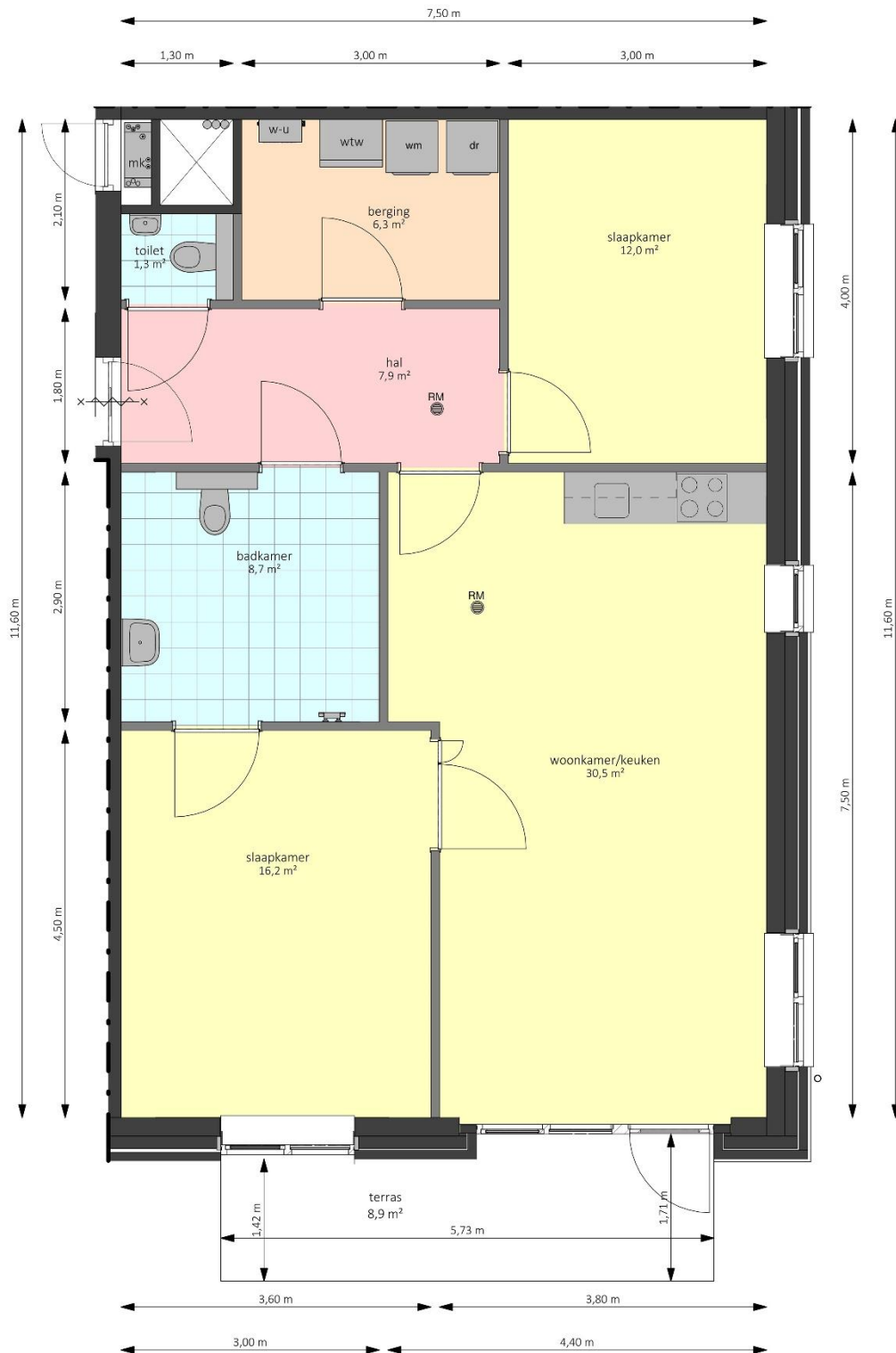
60 minuten brandwerend

PLATTEGROND BOUWNUMMER 01 - HUISNUMMER 2



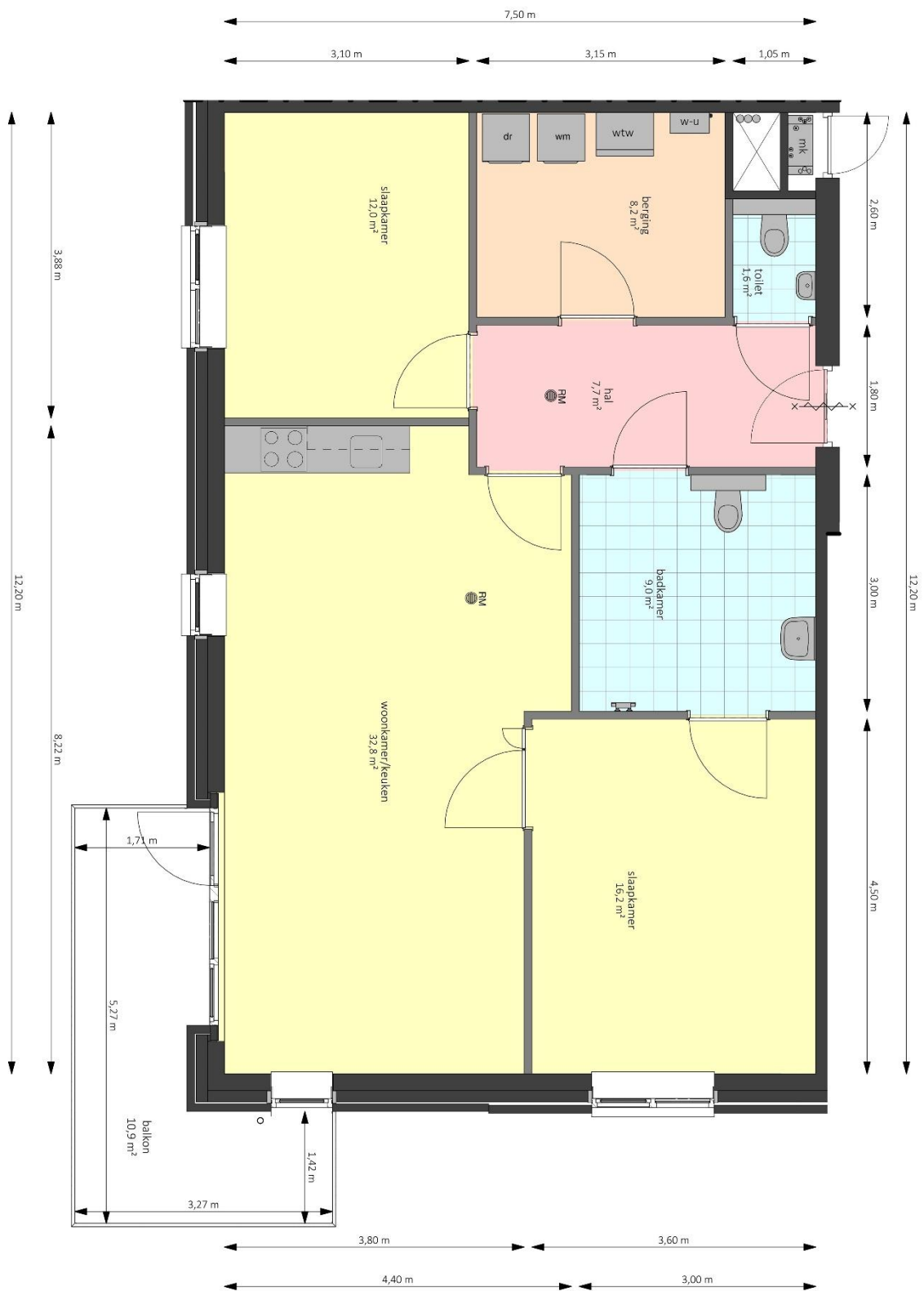
PLATTEGROND BOUWNUMMER 34 - HUISNUMMER 68

BOUWNUMMER 04 - HUISNUMMER 8 IS GESPIEGELD

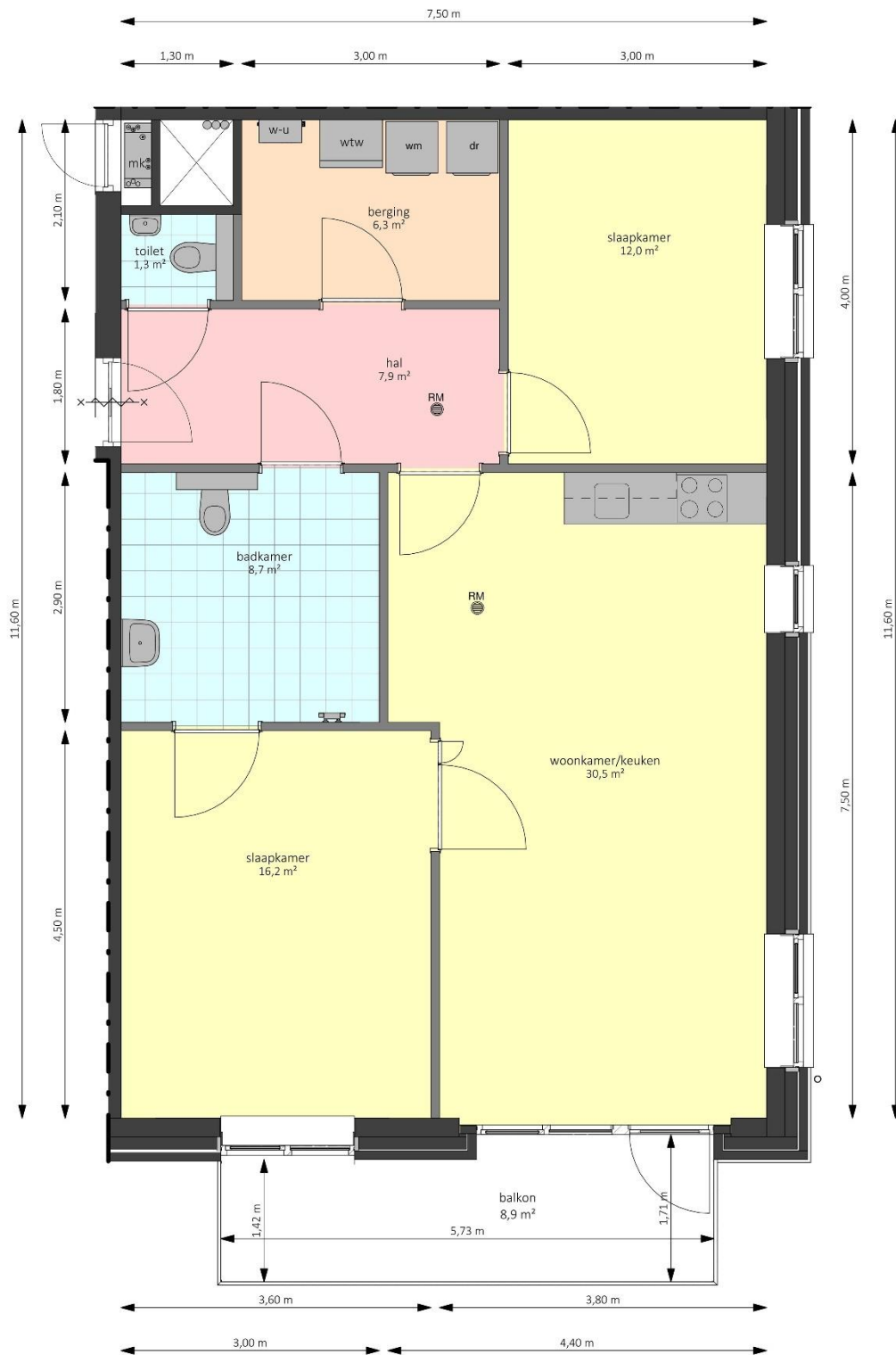


PLATTEGROND BOUWNUMMER 06 - HUISNUMMER 14

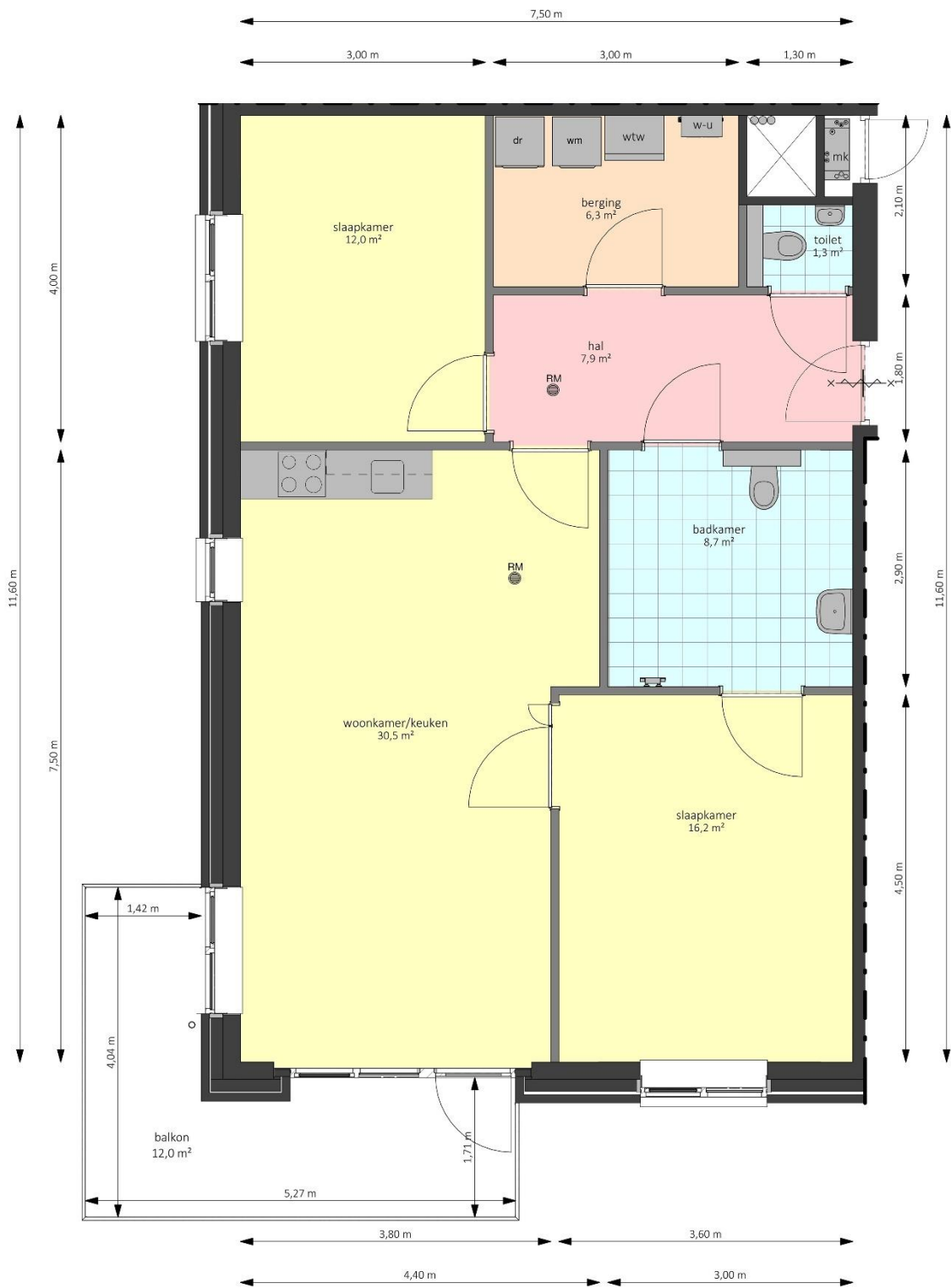
BOUWNUMMER 36 - HUISNUMMER 74 IS GESPIEGELD



PLATTEGROND BOUWNUMMER 39 - HUISNUMMER 80



PLATTEGROND BOUWNUMMERS 09, 18 – HUISNUMMERS 20, 38



PLATTEGROND BOUWNUMMER 27 - HUISNUMMER 56

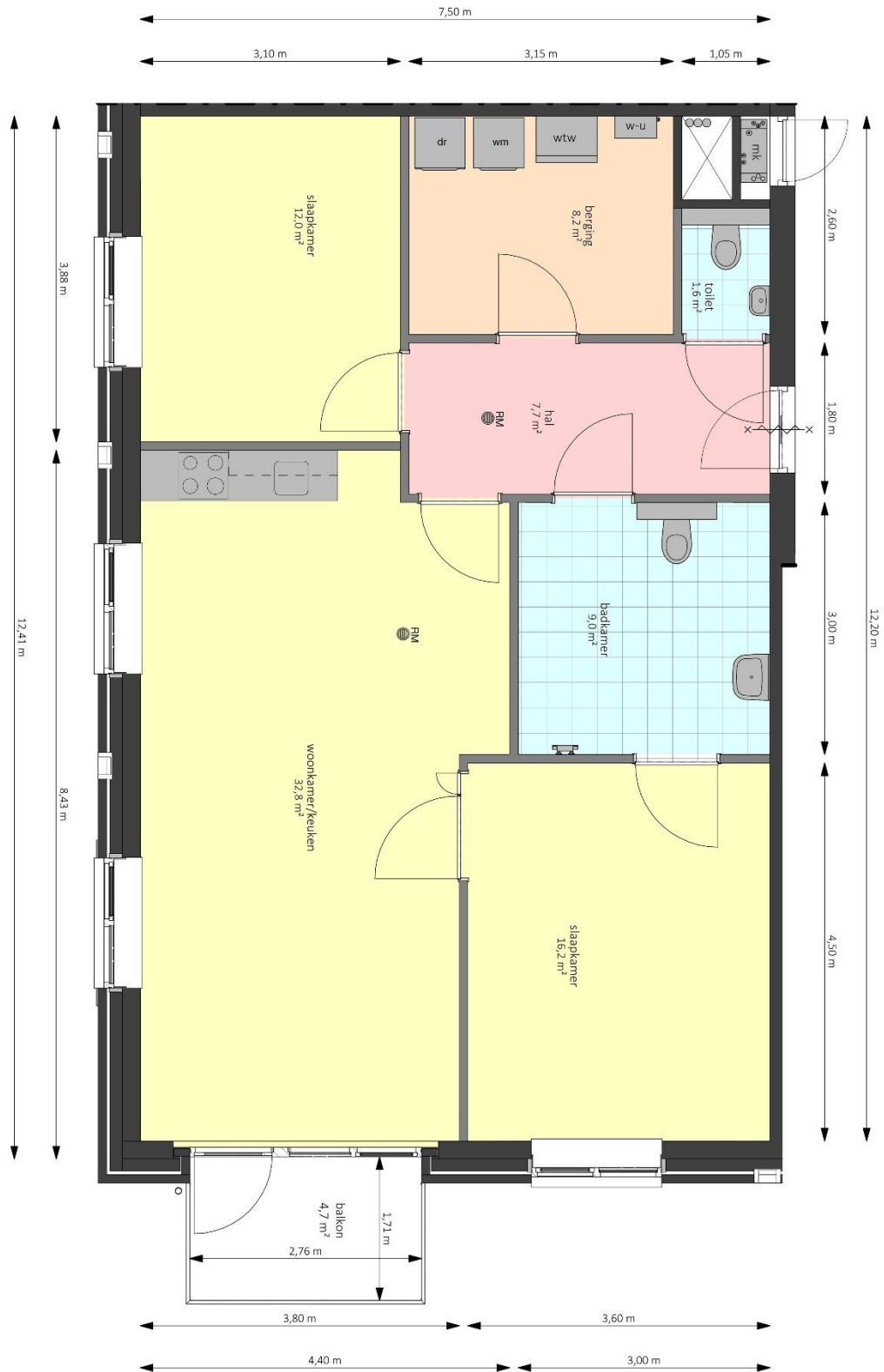


PLATTEGROND BOUWNUMMERS 48, 57 – HUISNUMMERS 98, 116



PLATTEGROND BOUWNUMMERS 15, 24 - HUISNUMMERS 32, 50

BOUWNUMMERS 45, 54 - HUISNUMMERS 92, 110 ZIJN GESPIEGELD





Wonen
op z'n best
mercatus

