


NIEUWBOUW HOEDEMAKERSPOLDER
DEELGEBIED 4A



 Adema
Architecten

thús wonen

met alle voorzieningen in de buurt



INHOUDSOPGAVE

- 2 Samenvatting
- 5 Situatie
- 6 Inrichting
- 11 Plattegronden
- 14 Keuzes en opties
- 15 Duurzaamheid
- 16 Huur
- 17 Vragen



Stad en wijk

Gevarieerd en sfeervol wonen dichtbij alle voorzieningen, lees meer vanaf bladzijde 3.

Woningen

Energiezuinige duurzame woningen uitgevoerd met slaapkamer en douche op de begane grond of op de verdieping. Lees meer vanaf bladzijde 7.





NIEUWBOUW DEELGEBIED 4A HOEDEMAKERSPOLDER

Midden in Dokkum bouwt Thús Wonen 45 nieuwe huurwoningen. Aan de C.G. Schraderstraat, Van Aitsemastraat en Gemma Frisiusstraat komen 33 levensloopbestendige woningen en 12 woningen bestemd voor 1-2 persoonshuishoudens en kleine gezinnen.

Als sociale verhuurder zijn we er vooral voor mensen met een verzamelinkomen van maximaal € 39.055,- per jaar (prijspeil 2020). Afhankelijk van uw inkomen kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Met deze brochure krijgt u een idee van dit nieuwbouwproject. Als u na het lezen van deze brochure nog vragen of opmerkingen heeft, dan staan onze medewerkers van het Klanten Contact Centrum u graag te woord, zie ook bij 'Vragen'.

DOKKUM



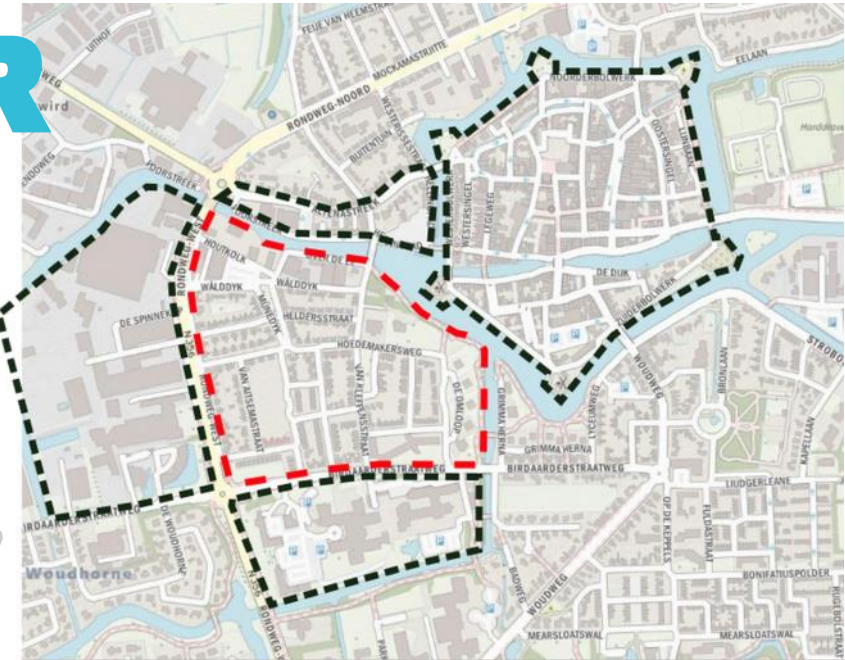
“Een stad met een rijke historie en toch een moderne stad met alle voorzieningen dichtbij”

Dokkum

is een stad in de gemeente Noardeast-Fryslân met ongeveer 12.600 inwoners. Als een van de 11 Friese Elfsteden heeft het een regionale functie met veel voorzieningen. Sinds 2016 is Dokkum dankzij de Centrale As aangesloten op een vernieuwd wegennetwerk richting Leeuwarden, Drachten en Groningen.

HOEDEMAKERSPOLDER

Tussen alle voorzieningen in



De wijk Hoedemakerspolder

Het nieuwbouwproject deelgebied 4A ligt in de wijk Hoedemakerspolder in Dokkum.

De gezellige wijk grenst aan het historische centrum met alle winkels en drink- en eetgelegenheden. Ideaal op loopafstand!

Aan de zuidelijke kant van de nieuwbouw grenst een aantal zorgvoorzieningen zoals een apotheek, verloskundigenpraktijk, huisartsenpraktijk, tandarts en natuurlijk niet te vergeten ziekenhuis de Sionsberg.

Aan de westkant zijn de scholen te vinden, zoals het ROC Friese Poort.

Aan noordkant van de wijk bevinden zich onder andere een supermarkt en detailhandel.

SITUATIE

Waar wil je wonen ?

De nieuwbouw is omsloten door de C.G. Schraderstraat, Van Aitsemastraat en Gemma Frisiusstraat. Het nieuwbouwproject bestaat uit 45 woningen, waarvan 12 van het type Regulier en 33 van het type Levensloop. Achter de woningen ligt een binnenterrein met privé parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via een toegangsweg bij de Van Aitsemastraat. Via meerdere voetgangerspaden zijn de achterzijden

van de woningen vanaf de openbare weg te bereiken en andersom. De hoekwoningen zijn uitgevoerd als het type Regulier en de tussenwoningen als het type Levensloop.

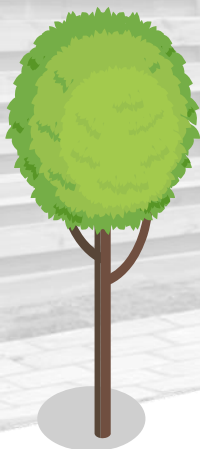
De grootte van de kavels varieert van bijna 250 - 300m² voor de type Regulier (hoekwoning) en 135 tot 160 m² voor het type Levensloop (tussenwoningen).

 Zie bladzijde 6 voor uitleg rode cijfers



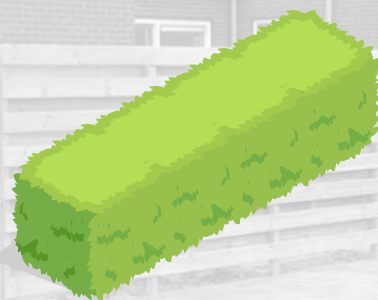
INRICHTING

Omgeving en eigen tuin



1 Bomen

Op het binnenterrein plaatsen we nog een aantal bomen. Hoeveel en wat voor bomen? Als u suggesties heeft, laat het ons weten.



2 Beukenhaag

Alle tuinen zijn aan de voorzijde grenzend aan de openbare weg voorzien van een haag. Bij de hoekwoningen loopt de haag deels door naar de zijtuin.

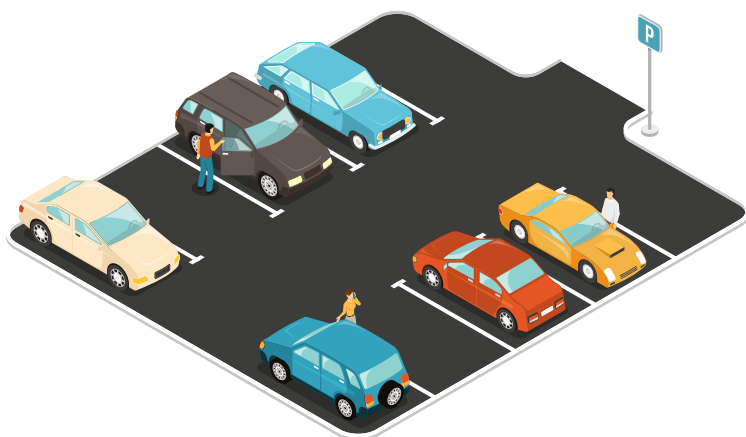
3 Verlichting

Het binnenterrein is voorzien van straatverlichting.



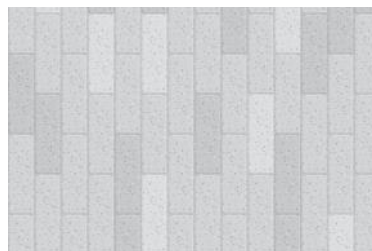
6 Parkeren

Op het binnenterrein heeft iedere bewoner van de Van Aitsemastraat en C.G. Schraderstraat zijn privé parkeerplaats. Op deze manier ben je altijd verzekerd van een parkeerplaats dicht bij huis.



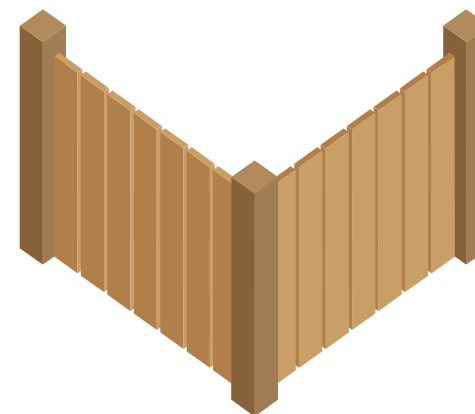
4 Bestrating

Alle woningen zijn voorzien van bestrating naar de voor- en achterdeur en een klein terras aan de achterzijde.



5 Schutting

Alle tuinen zijn aan de achterzijde grenzend aan het binnenterrein voorzien van een schutting met een tuindeur. Bij de hoekwoningen loopt de schutting deels door naar de zijtuin.



WONINGEN



C.G. Schraderstraat Van Aitsemastraat

Zoek je een energiezuinige nieuwbouwwoning, dan ben je aan de C.G. Schraderstraat en Van Aitsemastraat aan het juiste adres.

In opdracht van Thús Wonen heeft Adema Architecten uit Dokkum een tweetal typen woningen ontworpen. Het type Levensloop met op de begane grond een slaapkamer en een aansluitende doucheruimte en het

type Regulier met een ruime leefruimte op de begane grond en met twee slaapkamers op de verdieping.

Iedere hoekwoning is uitgevoerd als een type Regulier en met 2 slaapkamers geschikt voor 1-2 persoonshoudens en kleine gezinnen.

AANZICHTEN

C.G. Schraderstraat
Van Aitsemastraat

VOORGEVEL



Keramische dakpan
oranje of antraciet

Metselwerk, kleur rood
nuance

Gevelpanelen, warm
lichtgrijs

Metselwerk onderste
lagen blokverband

ACHTERGEVEL



Zonnepanelen

Dakramen

Zinken mastgoten

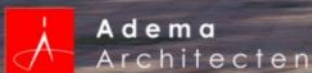
Draaikiepramen en deuren van kunststof, kozijnen cremewit, voordeur monumentgroen, HR++ glas

ZIJGEVEL



Enkele hoekwoningen hebben een zijkozijn

WONINGEN



Gemma Frisiusstraat

Zoek je een energiezuinige nieuwbouwwoning, dan ben je aan de Gemma Frisiusstraat aan het juiste adres.

In opdracht van Thús Wonen heeft Adema Architecten uit Dokkum een tweetal typen woningen ontworpen. Het type Levensloop met op de begane grond een slaapkamer en een aansluitende doucheruimte en het

type Regulier met een ruime leefruimte op de begane grond en met twee slaapkamers op de verdieping.

Iedere hoekwoning is uitgevoerd als een type Regulier en met 2 slaapkamers geschikt voor 1-2 persoonshuishoudens en kleine gezinnen.

AANZICHTEN

Gemma Frisiusstraat

VOORGEVEL



Keramische dakpan oranje

Metselwerk, kleur wit-geel nuance

Metselwerk onderste lagen blokverband

ACHTERGEVEL



Zonnepanelen

Dakramen

Zinken mastgoten

Draaikiepramen en deuren van kunststof, kozijnen cremewit, voordeur monumentgroen, HR++ glas

ZIJGEVEL



Enkele hoekwoningen hebben een zijkozijn

PLATTEGRONDEN type **Regulier**

VOOR 1-2 PERSOONSHUISHOUDENS
OF KLEINE GEZINNEN

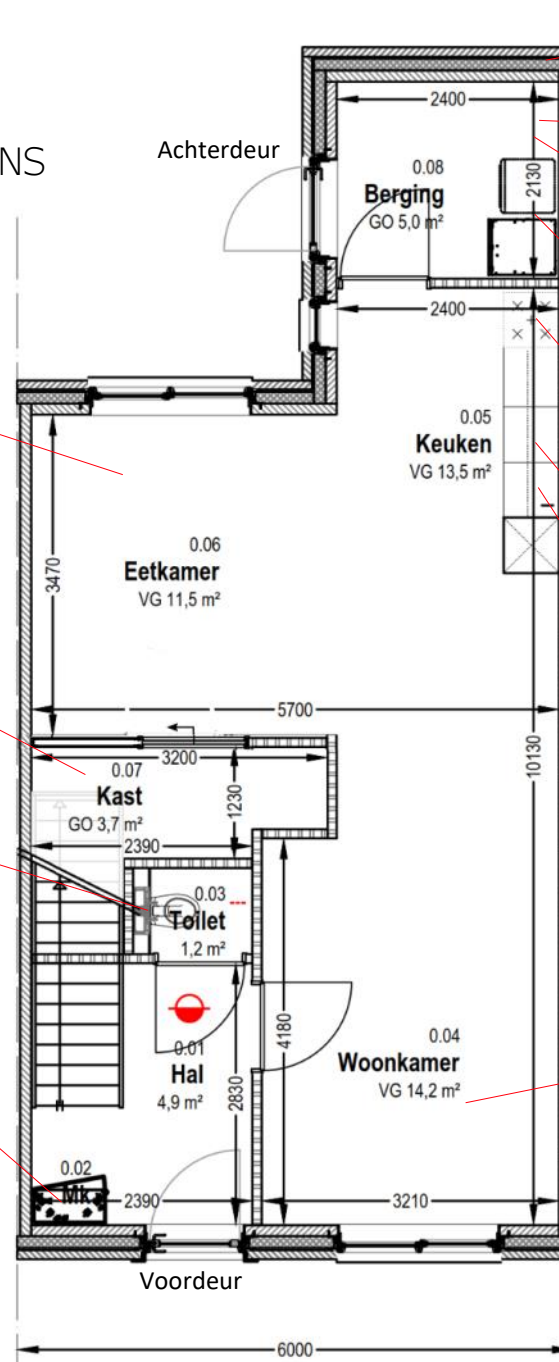
Combinatie eetkamer
met open keuken
Mogelijkheid tot aparte
kamer

Grote inpandige op-
bergruimte met
schuifdeur

Vrijhangende ver-
hoogde toiletspot

Meterkast met o.a.
standaard aanslui-
ting voor Kabelnoord
en dubbel stopcon-
tact

Begane grond



- Geïsoleerde aan-
bouw
- Aansluitingen was-
machine
- Stopcontact
condensdroger
- Plek warmtepomp
(verwarming)
- Aansluiting voor af-
zuigkap
- Aansluiting vaat-
wasser
- Standaard keuken-
blok van 180 cm,
optioneel uit te
breiden
- Begane grond
vloerverwarming

PLATTEGRONDEN type **Regulier**

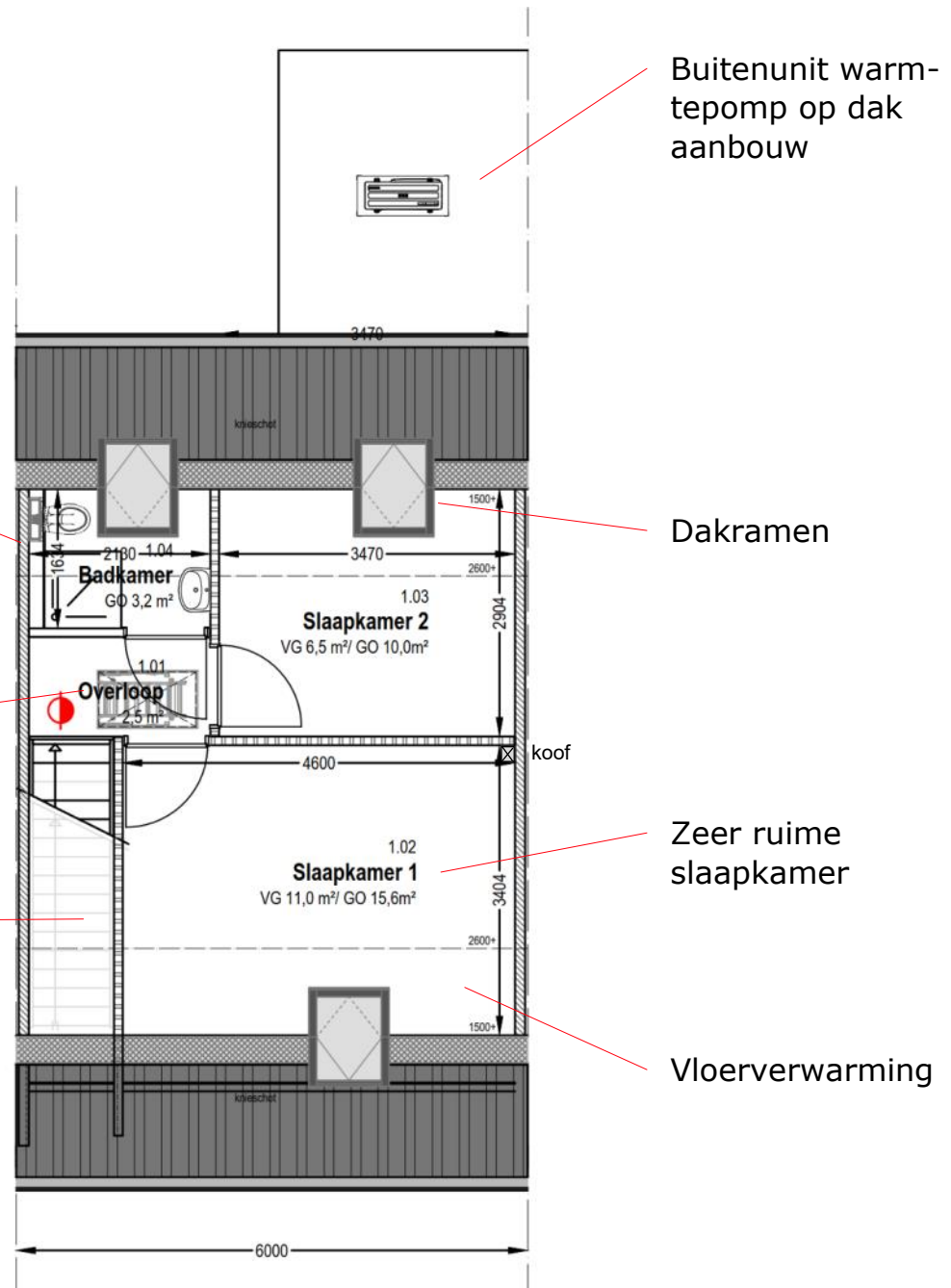
VOOR 1-2 PERSOONSHUISHOUDENS
OF KLEINE GEZINNEN

Badkamer met 2e
toilet

Overloop met
vlizotrap naar
zolder

Rechte trap naar
verdieping

1e verdieping



Buitenunit warm-
tepomp op dak
aanbouw

Dakramen

Zeer ruime
slaapkamer

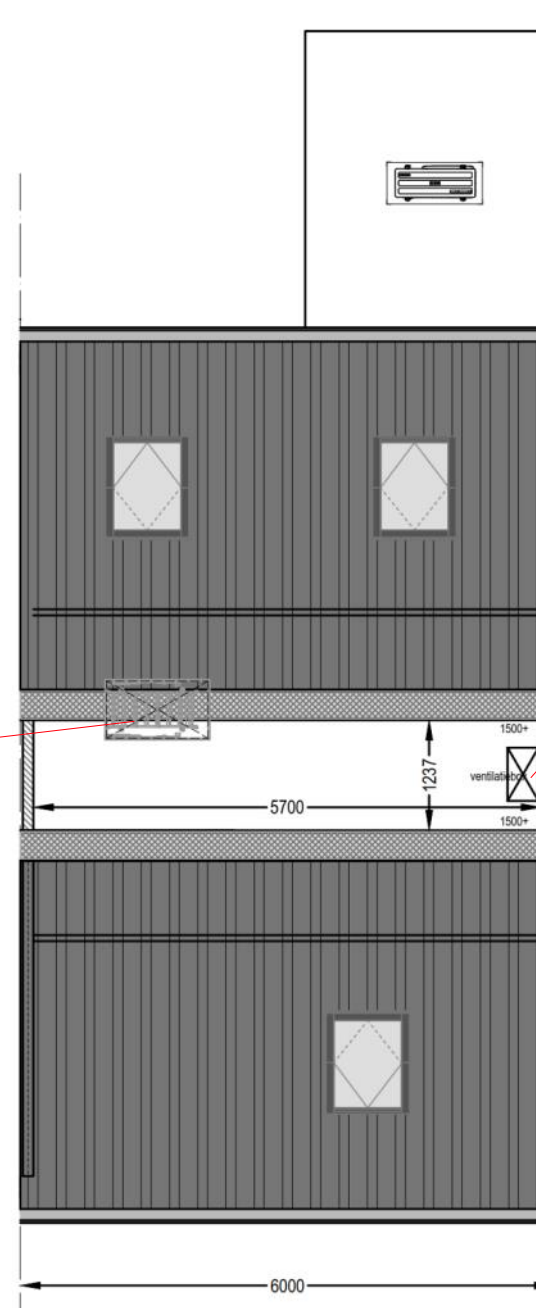
Vloerverwarming

PLATTEGRONDEN type **Regulier**

VOOR 1-2 PERSOONSHUISHOUDENS
OF KLEINE GEZINNEN

Vliztrap zolder

Mechanische
ventilatiebox



Zolder

PLATTEGRONDEN

type Levensloop

VOOR 1-2 PERSOONSHUISHOUDENS

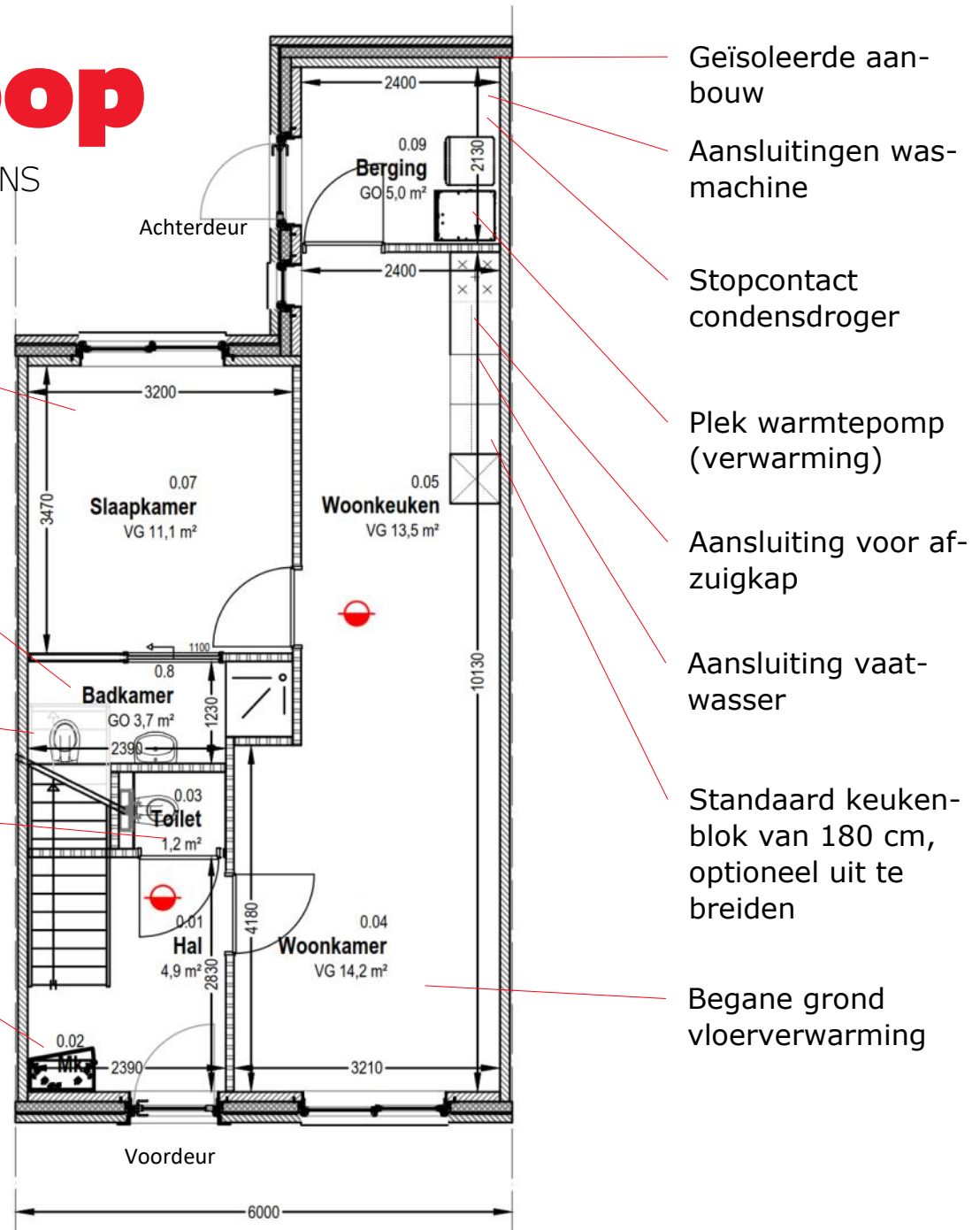
Slaapkamer of hobbykamer op de begane grond

Aangrenzend een badkamer bereikbaar via een schuifdeur

Vrijhangende verhoogde toiletpot

Apart gastentoilet

Meterkast met o.a. standaard aansluiting voor Kabelnoord en dubbel stopcontact



Begane grond

PLATTEGRONDEN

type **Levensloop**

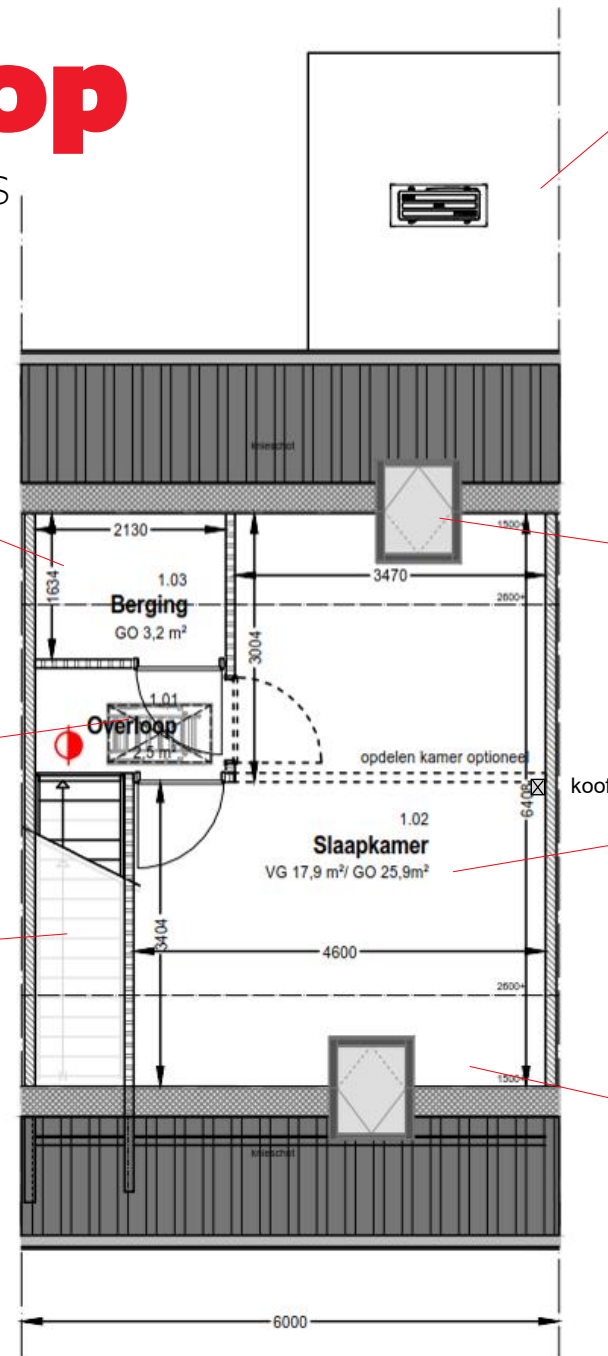
VOOR 1-2 PERSOONSHUISHOUDENS

Extra bergruimte

Overloop met
vlizotrap naar
zolder

Rechte trap naar
1e verdieping

1e verdieping



Buitenunit warmte-
pomp op dak aan-
bouw

Dakramen

Zeer ruime slaap-
kamer, met mogelijk-
heid voor 2e slaap-
kamer

Vloerverwarming

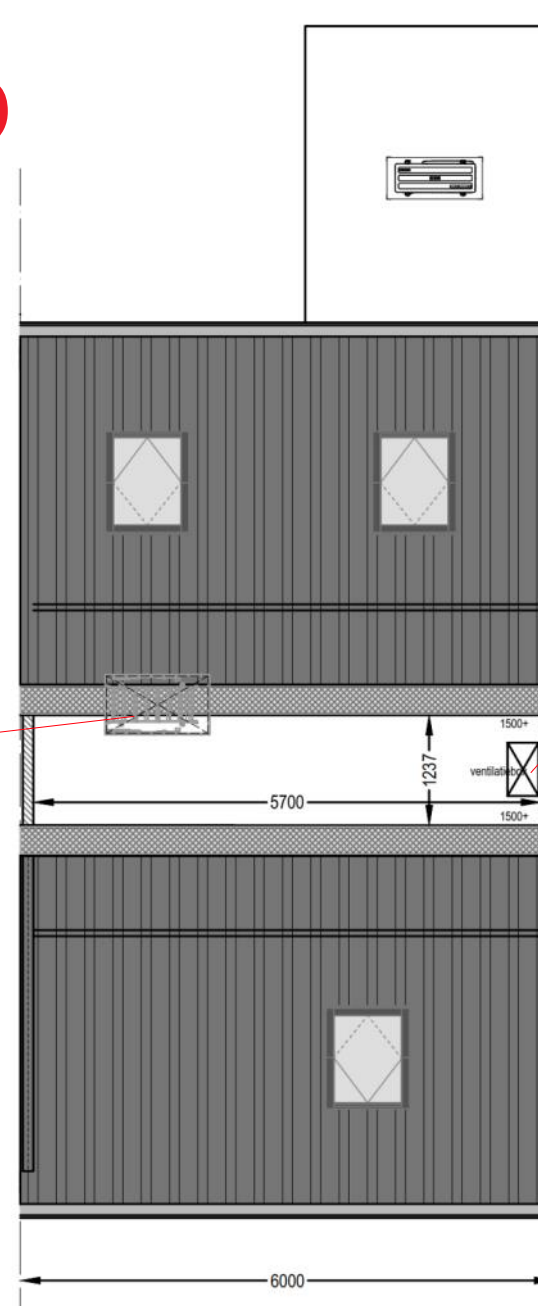
PLATTEGRONDEN type **Levensloop**

VOOR 1-2 PERSOONSHUISHOUDENS



Vliztrap zolder

Mechanische ventilatiebox



Zolder

OVERIGE INFORMATIE

Installatie

VERTREK	VERWARMING	SANITAIR/OVERIG
Woonkamer/ eetkamer/hal	Vloerverwarming	Thermosstaat ver- warming
Keuken	Vloerverwarming	Kraan Perilex, 2 fasen kookaansluiting Vaatwasser- aansluiting
Toilet	Vloerverwarming	Verhoogde toiletpot
Berging aanbouw	Nog niet bekend	Wasmachineaan- sluiting
Eetkamerkast	Nog niet bekend	
Slaapkamer 1/ slaapkamer 2/ overloop	Vloerverwarming	
Badkamer	Vloerverwarming	Verhoogde toiletpot Wastafel/kraan/ planchet/spiegel Thermostatische douchemengkraan Spatwaterdicht stopcontact
Zolder	Geen	Stroomomvormer van zonnepanelen

Afwerking

VERTREK	VLOEREN	WANDEN	PLAFOND
Woonkamer/ eetkamer/hal	Cementdek- vloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdek- vloer	Behangklaar/ wandtegels	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,2 m/ spuitwerk	Spuitwerk
Berging aan- bouw	Cementdek- vloer	Nog niet be- kend	Nog niet be- kend
Eetkamerkast	Cementdek- vloer	Onafgewerkt	Nog niet be- kend
Trap	Hout dekkend geschilderd		
Slaapkamer 1/ slaapkamer 2/ overloop	Cementdek- vloer vloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk
Zolder	Cementdek- vloer	Nog niet be- kend	Niet afgewerkt

Overige

VERTREK	VLOEREN	WANDEN	PLAFOND
Alle in het zicht blijvende houten onderdelen aan de binnenzijde van de woning zijn dekkend geschilderd (aflak).			
De woonkamer, open keuken, slaapkamers, hal en overloop zijn voorzien van een vloerplint			



DUURZAAM EN COMFORTABEL

Wie slim is, huurt nieuw

Lage energielasten en een comfortabele woning

De nieuwbouwwoningen zijn zeer goed geïsoleerd en zijn voorzien van duurzame technieken om uw huis van warmte en stroom te voorzien. Hierdoor zijn de woningen behoorlijk zuiniger dan oudere woningen. Dat merk je aan de energierekening.

Daarnaast zijn de woningen comfortabel door onder andere het gebruik van vloerverwarming en van vraaggestuurde luchtventilatie.

Verder zijn er aansluitingen voor een vaatwasser en een condensdroger standaard aanwezig.

Bouwkundig voldoet het huis eveneens aan de nieuwste eisen. Dat betekent onder meer dat de plafonds en deuren hoger zijn en de trappen minder steil. Verder zijn er ruimere afmetingen voor bijvoorbeeld toiletruimten en gangen. Ook die extra ruimte zorgt voor meer comfort.

KEUZES EN OPTIES

Natuurlijk kun je kiezen voor de basisinrichting voor douche- en toiletruimte en keukens. Maar is het niet leuker deze aan te sluiten op wat jij mooi vindt?

Naar eigen smaak inrichten

Hiervoor zijn verschillende keuzes mogelijk in tegelkleuren, handgrepen, aanrechtblad en frontkleuren keukenblok. Deze keuzes zijn zonder kosten.

Naast deze keuzes zijn er opties mogelijk tegen eenmalige betaling, zoals verlenging van een aanrechtblad of extra keukenkasten.

De lijst met opties is beschikbaar in oktober.

Onze verwachting is dat we in samenwerking met aannemer Jellema omstreeks oktober 2020 de keuzedagen houden.

HUUR EN SERVICEABONNEMENT

Huren zonder zorgen

Voorlopige huurprijzen

Huur type REGULIER € 619,- per maand

Huur type LEVENSLOOP € 619,- per maand

De huurprijzen zijn exclusief de kosten van het serviceabonnement van Thús Wonen.

De genoemde huurprijzen zijn voorlopig. Omstreeks november 2020 stellen we de definitieve huur vast. Deze is gelijk aan de aftoppingsgrens van 2021 die door de overheid wordt bepaald.

Wij hanteren passend toewijzen, zie ook onze website: www.thuswonen.nl.

Serviceabonnement

Vroeg of laat krijg je als huurder wel eens met reparaties te maken.

Voor een kleine maandelijkse bijdrage van € 5,08 voeren wij een groot gedeelte van het huurdersonderhoud zonder kosten, snel en vakkundig door onze afdeling Service & Onderhoud uit. Daarbij inbegrepen zit ook een glasverzekering en het verhelpen van verstopte rioleringen. In onze voorwaarden staat precies wat je mag verwachten.



HUURTOESLAG



Toeslagen
Belastingdienst

Heb je recht op huurtoeslag? Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. Het bedrag hangt onder andere af van je inkomen. Op de website van de Belastingdienst kun je berekenen of je voor 2020 in aanmerking komt voor huurtoeslag.

Voor alle regels en een proefberekening maken van je eigen persoonlijke situatie kijkt u op: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoeslagen/huurtoeslag/huurtoeslag>

REKENVOORBEELDEN

De beschreven situaties zijn voorbeelden, of je in aanmerking komt voor Huurtoeslag is afhankelijk van diverse factoren, elke situatie is uniek.

Situatie 1.

Woning: Levensloopwoning/1-2 persoonswoning nieuwbouw 619 euro per maand kale huur prijspeil 2020.

Huurder: persoon van 65+, alleenstaand verzamelinkomen 25.728 euro.

Gebaseerd op de website Toeslagen.nl van de Belastingdienst krijgt een persoon in dergelijke situatie ervan uitgaande dat er geen eigen vermogen boven de 30.847 is per maand 89 euro huurtoeslag via de Belastingdienst.

Situatie 2.

Woning: Levensloopwoning/1-2 persoonswoning nieuwbouw 619 euro per maand kale huur prijspeil 2020.

Huurder: persoon van 36 jaar alleenstaande moeder 1 kind, verzamelinkomen 19.862 euro.

Gebaseerd op de website Toeslagen.nl van de Belastingdienst krijgt een persoon in dergelijke situatie ervan uitgaande dat er geen eigen vermogen boven de 30.847 is per maand 321 euro huurtoeslag via de Belastingdienst.

Situatie 3

Woning: Levensloopwoning/1-2 persoonswoning nieuwbouw 619 euro per maand kale huur prijspeil 2020.

Huurders: samenwonend stel van 25 jaar, verzamelinkomen 31.557 euro.

Gebaseerd op de website Toeslagen.nl van de Belastingdienst krijgt een stel in dergelijke situatie, ervan uitgaande dat er geen eigen vermogen boven de 61.692 is, per maand 111 euro huurtoeslag via de Belastingdienst.

VOORWAARDEN HUREN



Inschrijven

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning moet je ingeschreven staan als woningzoekende. Op basis van de inschrijftijd van de woningzoekende gaan wij toewijzen. Diegene die het langst ingeschreven staat, komt als eerste in aanmerking voor een woning. Toewijzing vindt niet alleen plaats op basis van wachttijd, maar ook wordt er rekening gehouden met geschiktheid (bijvoorbeeld gezinsomvang).

Belangstelling?

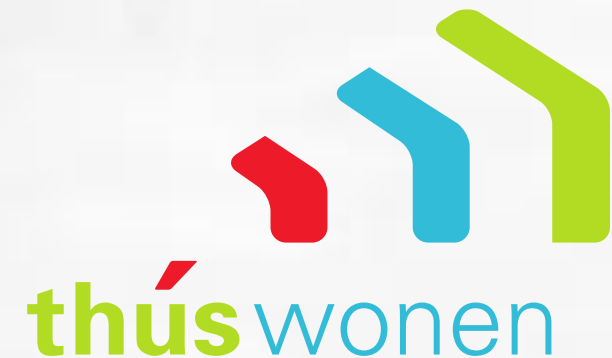
Iedereen die als actieve woningzoekende bij Thús Wonen staat ingeschreven, kan zijn belangstelling aangeven voor deze woningen. Zodra de woningen via het woonaanbod worden gepubliceerd, kun je via onze website reageren. Als je nog niet ingeschreven staat als woningzoekende, kun je dit alsnog doen via onze website. Inschrijven als woningzoekende is gratis.

Toewijzing

De woningen worden in juni 2020 op onze website www.thuswonen.nl via het reguliere woonaanbod aangeboden. Diegene die voor het huren van een van de woningen in aanmerking komt, krijgt hierover via de e-mail of schriftelijk bericht. Voor verdere informatie over de toewijzingsprocedure verwijzen wij je graag naar onze website.

Per januari 2016 moeten corporaties voldoen aan de norm van passend toewijzen. Dit betekent dat als het inkomen onder de huurtoeslaggrens ligt, een passende woning moet worden toegewezen. Ook wij passen deze norm toe, zodat iedereen een woning kan krijgen die past bij zijn inkomen.

VRAGEN?



Contactgegevens

Met deze brochure heb je een indruk gekregen van ons nieuwbouwplan in deelgebied 4A Hoedemakerspolder aan de Catharine Geertruida Schraderstraat, Van Aitsemastraat en Gemma Frisiusstraat. Wij staan je graag te woord voor meer informatie. Hiervoor kun je contact opnemen met onze medewerkers van het Klanten Contact Centrum.

Bellen of mailen met Thús Wonen

Je kunt ons Klanten Contact Centrum gratis bellen op telefoonnummer **0800 55 11 511** op maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.00 uur en vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur. Verder zijn wij bereikbaar via info@thuswonen.nl.

Openingstijden kantoor aan de Holwerderweg 17 te Dokkum

Ons kantoor is gesloten voor bezoek en de medewerkers werken thuis in verband met de coronacrisis.

Versie 3 08-07-2020

Voorbehoud documentatie

Deze documentatie is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud voor eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Aan deze brochure kun je geen rechten ontleen en het is geen contractstuk.



Voor deze brochure is gebruik gemaakt van afbeeldingen van Free-pik.com, Katemangostar, Rawpixel, Vectorpouch, Macrovector.