

Bonifacius **HOF**



*Groen wonen in het centrum
van Dokkum*

NIEUWBOUW BONIFACIUSHOF

In het centrum van Dokkum bouwt Thús Wonen 18 nieuwe huurwoningen. Deze duurzame woningen komen aan de Birdaarderstraatweg en de Woudweg en zijn bestemd voor 1-2 persoonshuishoudens en kleine gezinnen.

De woningen vormen samen een gemeenschappelijk hofje. Het gebruik en de inrichting van het binnenterrein bepalen we samen met de nieuwe bewoners. Misschien met jou of jullie?

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

Projectteam Bonifaciushof

Bonifacius
HOF

The logo for 'Bonifacius HOF' features the word 'Bonifacius' in a green, serif font above the word 'HOF' in a large, bold, red, sans-serif font. A stylized black and yellow graphic element is positioned to the right of the text.



Bonifacius **HOF**



Inhoud

NIEUWBOUW BONIFACIUSHOF	2
IT FERHAAL FAN THÚS	4
DOKKUM	5
BINNENSTAD	6
VOGELVLUCHT	7
SITUATIE	8
HET HOFJE	9
INRICHTING HOFJE	10
WONINGEN	11
GEVELS.....	14
Type REGULIER	15
Type POORTWONING	19
OVERIGE INFORMATIE	22
DUURZAAM EN COMFORTABEL	23
KEUZES EN OPTIES	24
HUUR EN SERVICE ABONNEMENT	25
HUURTOESLAG.....	26
VOORWAARDEN HUREN	27
VRAGEN ?	28
BIJLAGE OPPERVLAK TUINEN	30

IT FERHAAL FAN THÚS

Iedereen verdient een plek waar hij zich thuis voelt. Zo eenvoudig is het. Thús Wonen helpt mensen met een laag inkomen aan een betaalbare en comfortabele woning in Noordoost-Fryslân. Wij voelen ons verbonden met deze prachtige regio en we blijven er voor onze bewoners, ook nu er krimp dreigt. Minder zelfredzame huurders ondersteunen we daar waar nodig.

Belangrijke opgaven voor de komende jaren zijn het verbeteren en verduurzamen van de woningen, het verminderen van de energielasten en het aansluiten bij de veranderende behoefte van onze huurders.

Dit alles doen we in overleg met onze omgeving om zo bij te dragen aan leefbare buurten en dorpen waar het goed wonen is. Het uitgangspunt bij alles wat we doen zijn onze waarden: eenvoudig, verbonden en oplossingsgericht.

Wie zijn wij

Thús Wonen is een woningcorporatie die sterk geworteld is in de 'mienskip' van Noordoost-Fryslân. We voelen ons verbonden met deze mooie regio en de mensen die er wonen. Het klaarstaan voor onze huurders staat daarbij hoog in het vaandel. We willen graag samen met collega's of met andere be-

trokken partijen zorgen voor een goed woongenot voor onze huurders. Samenwerking, naar elkaar luisteren, maar ook een prettige werksfeer vinden we belangrijk. Net als dat we graag leren door te doen en ons gezonde verstand gebruiken om te komen tot praktische oplossingen.

Onze missie

Wij zorgen voor een fijne woonplek waar mensen zich thuis voelen. Dit doen wij:

- Voor ieder die dat nodig heeft en daar zelf niet in kan voor zien.
- Door sociale huurwoningen die passen bij de behoefte van onze huurders, nu en in de toekomst.
- Vanuit onze verbondenheid met de regio Noordoost-Fryslân.

Onze rol als verhuurder

Wij gaan voor betaalbaar, prettig en duurzaam wonen zodat de huidige en de volgende generatie zich thuis voelt in Noordoost-Fryslân.





DOKKUM

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

Dokkum is een historische stad in de gemeente Noardeast-Fryslân met ongeveer 12.600 bewoners. In het historische centrum kun je gezellig winkelen en een hapje eten. Buiten Dokkum heb je een prachtige en diverse omgeving van de Wadden ten noorden van Dokkum tot de Wâlden (Wouden) ten zuiden van Dokkum. 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. Kortom, een prettige stad om in te wonen.

BINNENSTAD

Het plan Bonifaciushof ligt in de bebouwing langs de zuidelijke grachtswal van het centrum van Dokkum op de kruising van de Woudweg en Birdaarderstraatweg. Het project sluit aan op de Rijksmonumenten aan het Bonifaciusplein en andere bijzondere plekken, zoals de Bonifaciuskapel.

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

Naast de voorzieningen van het stadscentrum liggen binnen een straal van 500 meter supermarkten, het medisch centrum Sionsberg, basisscholen, scholen voor het voortgezet onderwijs en de ijsbaan. Alles mooi dichtbij dus!



VOGELVLUCHT

De nieuwbouwwoningen zijn gelegen langs de Birdaarderstraatweg en de Woudweg. Ze vormen een gesloten geheel met daarbinnen een besloten binnentuin. De woningen sluiten qua architectuur en uitstraling aan op de omliggende karakteristieke woningen.

Bonifacius
HOF



SITUATIE

Waar wil je wonen?



Aan de voorzijde en aan de achterzijde bestaat de erfafscheiding uit een lage heg van maximaal 1 meter hoog. Bijna iedere woning heeft een klein terras aan de achterkant en een kleine tot middelgrote voortuin. In totaal gemiddeld 40 m² privé tuinoppervlak per woning.

Via de weg onder de poortwoning kom je op het binnenterrein en bij de fietsenbergingen. De poortwoning is ook de toegang naar het verder gelegen Bonifaciusplein.

Op de hoek van de Birdaarderstraatweg en de Woudweg kun je via een voetpad het binnenterrein bereiken. Het binnenterrein heeft een besloten karakter, zoals een hofje. Iedere woning heeft een pad van de voor- en achterdeur naar het achterpad of trottoir.

Achter de woningen is een binnenterrein. Om het binnenterrein heen loopt een pad. De bergingen zijn ook aan de achterzijde. De fietsenbergingen vormen een natuurlijke afsluiting aan de achterzijde van het binnenterrein.

HET HOFJE

Mienskip

Onderdeel van het complex is een gemeenschappelijke binnentuin. Het doel van de binnentuin is het creëren van veiligheid, gezelligheid en omzien naar elkaar. Het gezamenlijk onderhouden van de binnentuin moet dit Mienskipgevoel versterken. Om dit goed te organiseren wordt er een bewonersvereniging opgericht waar alle bewoners automatisch (kosteloos) lid van zijn. Naast de gezamenlijke binnentuin hebben bewoners een kleine eigen achtertuin. De woning en achtertuin kijken uit op de gezamenlijke binnentuin en mag niet worden afgeschermd met een schutting. Thús Wonen plant de heggen die de eigen tuin afschermen van de gezamenlijke binnentuin. Zo houdt iedereen zicht op de gezamenlijke tuin, wat de verantwoordelijkheid voor en veiligheid van het binnengebied versterkt. Vooralsnog gaan we er vanuit dat het hofje openbaar toegankelijk is. De straat Bonifaciusplein loopt dwars door het binnengebied naar de achtergelegen overige woningen.

**“Samen met je burens
het hofje inrichten
naar jullie smaak”**

INRICHTING HOFJE

Gezamenlijke aanleg

De aanleg en het beheer van de gezamenlijke binnentuin wordt door Thús Wonen samen met de nieuwe bewoners opgepakt. Thús Wonen heeft hier budget voor gereserveerd. We vragen bewoners mee te denken over de inrichting en hulp bij de aanleg en het onderhoud van het hofje. Thús Wonen zorgt voor materiaal en gereedschap, zodat bewoners zelf (een deel van) het onderhoud kunnen doen.

Ideeën?

Wil je bomen in de binnentuin voor de nodige schaduw? Of heb je ideeën voor een moestuin of een grote tafel om met je burensamen te zitten? Schermen we het hofje af van de openbare weg of laten we het juist open? Het is in overleg met elkaar allemaal mogelijk om de tuin samen te stellen naar de gezamenlijke wensen. Bij de opstart gaan we met iedereen in gesprek en richten we een bewonersvereniging op die de dagelijkse gang van zaken kan regelen. Ook als je minder groene vingers hebt kun je helpen. Een ieder kan een rol krijgen die hem het beste past!



“onze tuin..
genieten
dromen
kijken
zitten”

WONINGEN



Birdaarderstraatweg

Zoek je een energiezuinige nieuwbouwwoning dicht bij het centrum en in een hofje, dan ben je aan de Birdaarderstraatweg aan het juiste adres.

In opdracht van Thús Wonen heeft Adema Architecten samen met aannemer Jellema uit Dokkum 18 kleine gezinswoningen ontworpen. De woningen zijn uitgevoerd met een ruime leefruimte op de begane grond en met 2 slaapkamers op de verdieping.

De verdiepingen zijn uitgevoerd met een dakkapel of een topgevel waardoor er extra ruimte ontstaat. Alle woningen hebben zicht op het binnenhofje. De woningen hebben een traditionele uitstraling en sluiten mooi aan op de bestaande Rijksmonumenten. Aan de Birdaarderstraatweg bouwen we 13 woningen.



Woudweg

Ook de woningen aan de Woudweg zijn uitgevoerd met een ruime leefruimte op de begane grond en met 2 slaapkamers op de verdieping.

De verdiepingen zijn uitgevoerd met een dakkapel of een topgevel waardoor er extra ruimte ontstaat. Aan de Woudweg bouwen we 5 woningen. De eerste 2 woningen aan de Woudweg grenzen met de achtergevel aan de doorsteek voor voetgangers en fietsers naar het

binnengebied. Deze 2 woningen hebben geen achtertuin/terras. Echter, de eerste woning heeft veel tuin rondom en de tweede woning heeft een voortuin en wel zicht op het binnengebied.



Poortwoning Birdaarderstraatweg

Via de poortwoning kom je bij het hofje aan de achterzijde. Deze poort is tevens de toegang tot de Rijksmonumentale woningen aan het Bonifaciusplein.

Deze bijzondere poortwoning bereik je via de trapopgang achter de voordeur aan de Birdaarderstraatweg. De poortwoning heeft 2 ruime verdiepingen. Met een ruime leefruimte op de eerste verdieping en 2 ruime slaapkamers

en badkamer op de tweede verdieping. Je hebt uiteraard geen privétuin maar als je in de buitenlucht wilt zijn, dan is er altijd nog het binnenhofje.



GEVELS

De architectuur van de nieuwe woningen sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Woudweg en het Bonifaciusplein. De architectuur is representatief en herkenbaar met oranje bont metselwerk en matzwarte keramische dakpannen. De speklagen en rollagen in het metselwerk, de roeden in de ramen en andere details geven een karakteristieke uitstraling.

Begane grond Type REGULIER

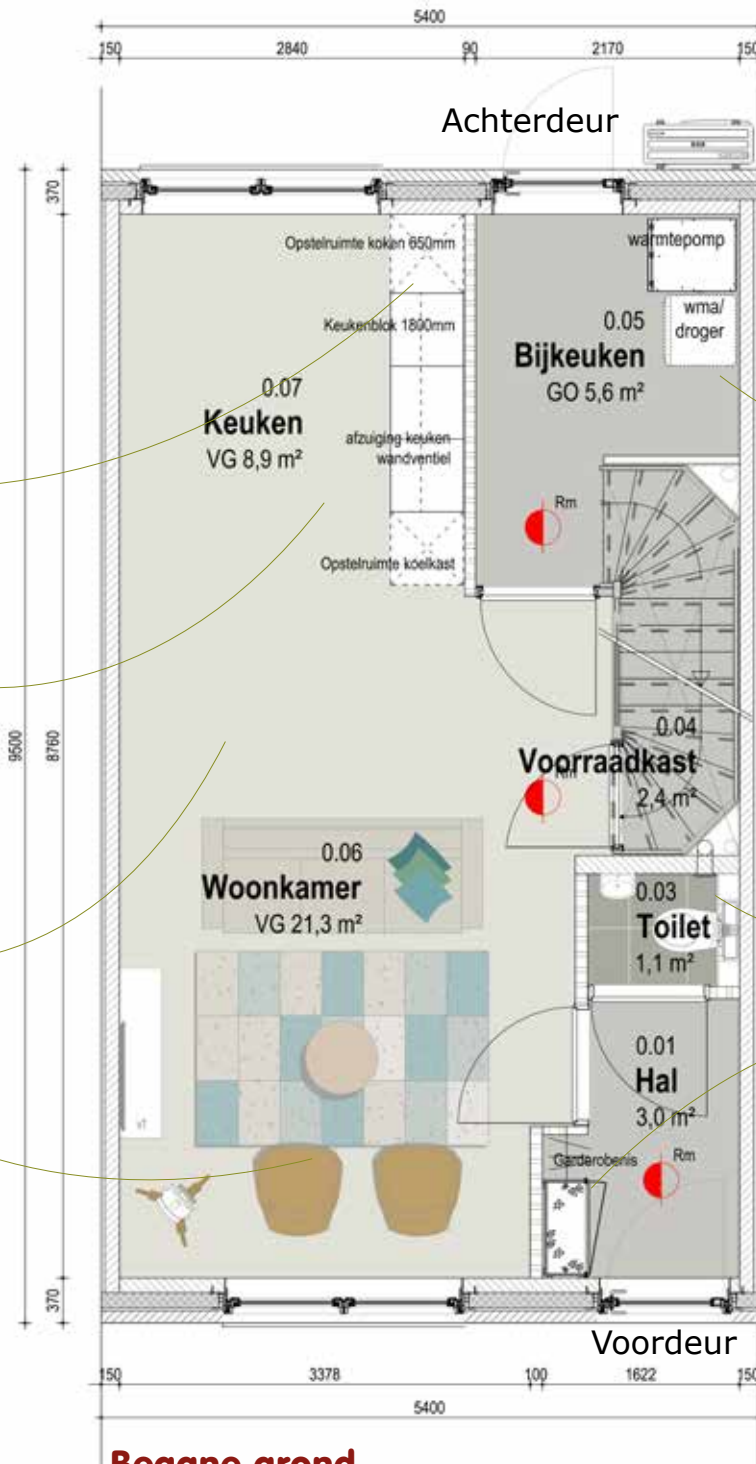
Voor 1-2 persoonshuishoudens
en kleine gezinnen

Aansluiting voor
afzuigkap

Bij keukenblok keuze
uit een 180 cm met
doorlopend blad
of een keukenblok
van 240 cm, beiden
optioneel uit te
breiden

Combinatie open
keuken met
woonkamer

Begane grond
vloerverwarming



Buitenunit
warmtepomp

Plek warmtepomp

Aansluitingen voor
wasmachine en
condensdroger

Vrijhangende
toiletpot

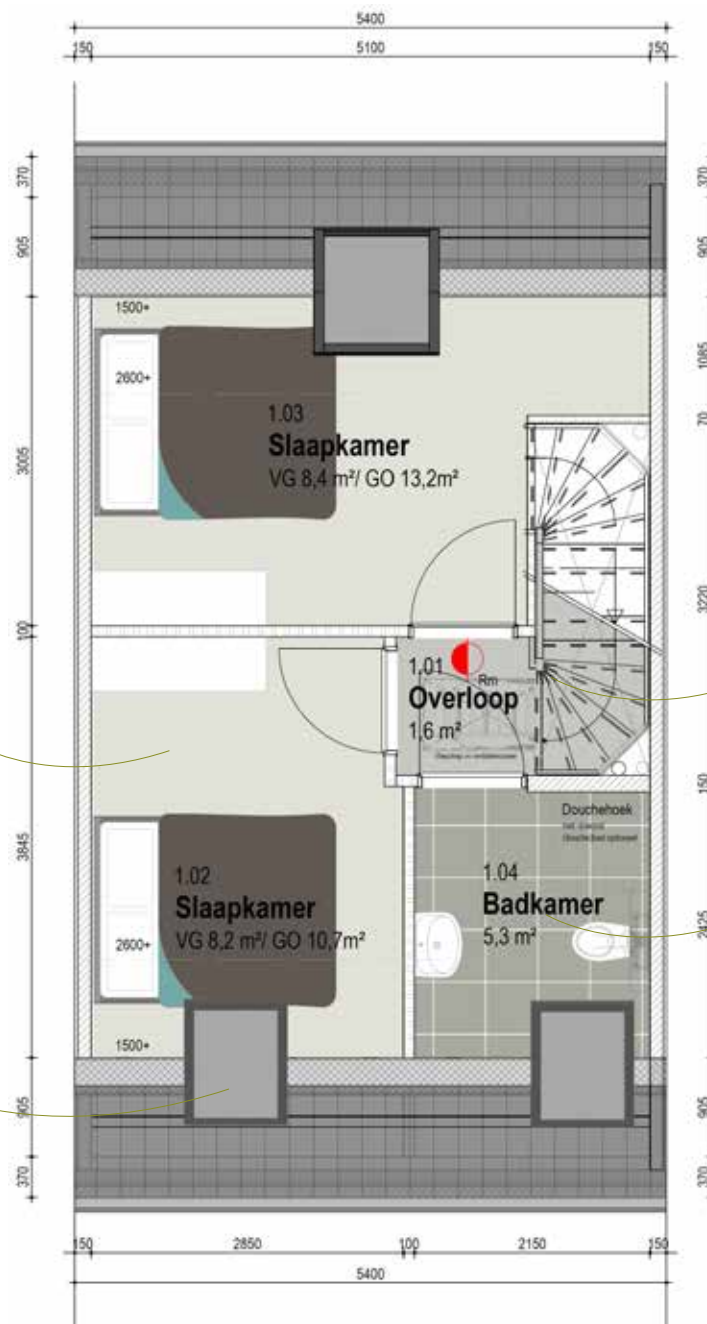
Meterkast met o.a.
standaard aansluiting
voor Kabelnoord
en dubbel
stopcontact

Verdieping Type REGULIER

Voor 1-2 persoons huishoudens
en kleine gezinnen

Vloerverwarming

Dakramen



Overloop met
vlizotrap naar
zolder

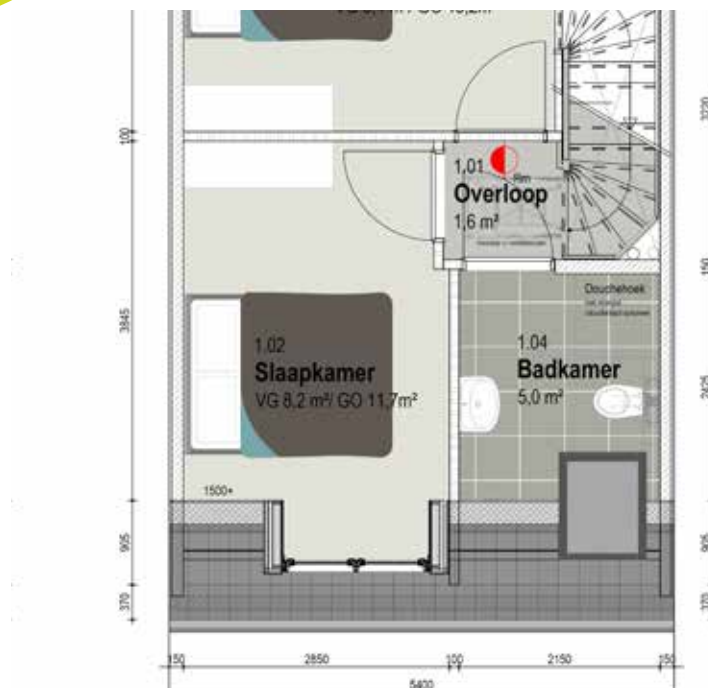
Badkamer met 2e
toilet

1e verdieping

bouwnummers 6 en 8

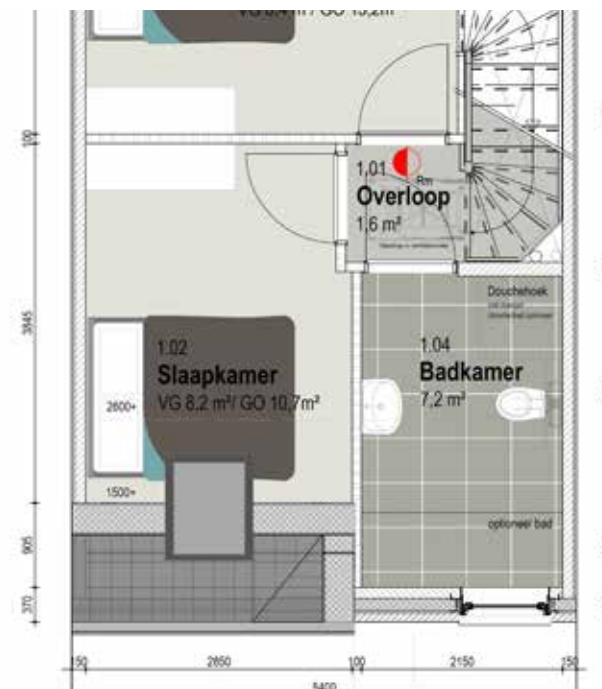
Varianten verdieping Type REGULIER

Voor 1-2 persoonshuishoudens
en kleine gezinnen



**Variant met dakkapel reguliere
woning met grotere slaapkamer**

bouwnummers
1,2,5,9,12,13,16,17,18



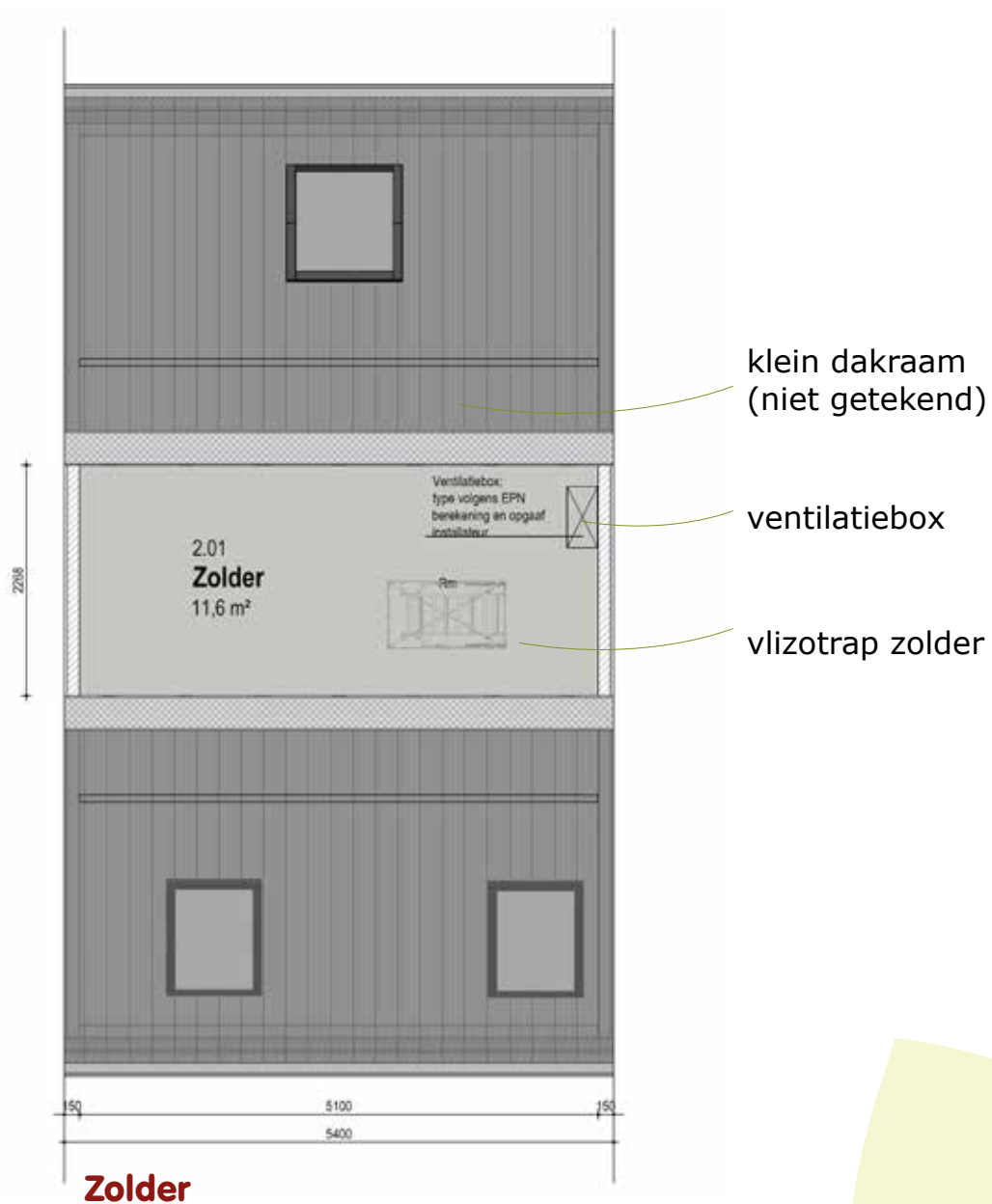
**Variant topgevel reguliere woning
met grotere badkamer**

bouwnummers
3,4,10,11,14,15

Zolder

Type REGULIER

Voor 1-2 persoonshuishoudens
en kleine gezinnen

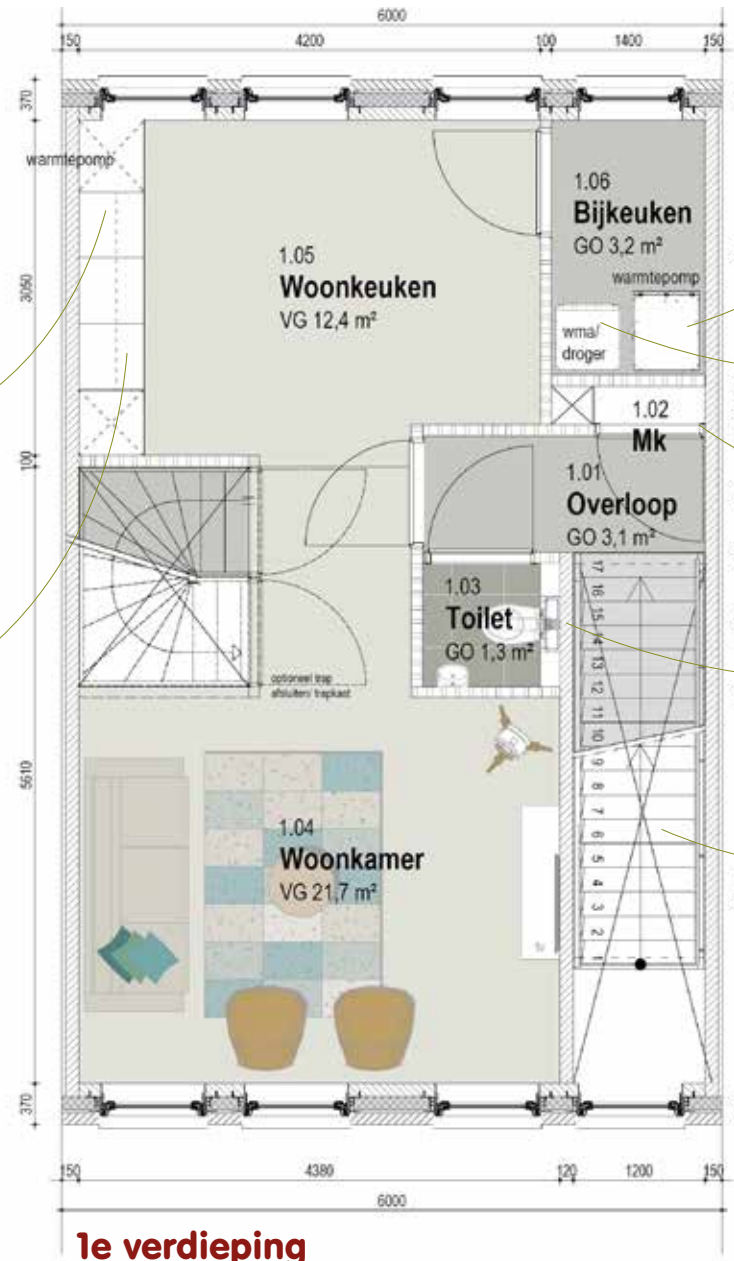


1e Verdieping Type POORTWONING

Voor 1-2 persoonshuishoudens
en kleine gezinnen

Aansluiting voor afzuigkap

Bij keukenblok keuze uit 180 cm met doorlopend blad of een keukenblok van 240 cm, beiden optioneel uit te breiden



Plek warmtepomp

Aansluitingen voor
wasmachine en
condensdroger

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

Vrijhangende
toiletpot

Trap van voordeur
naar 1e verdieping

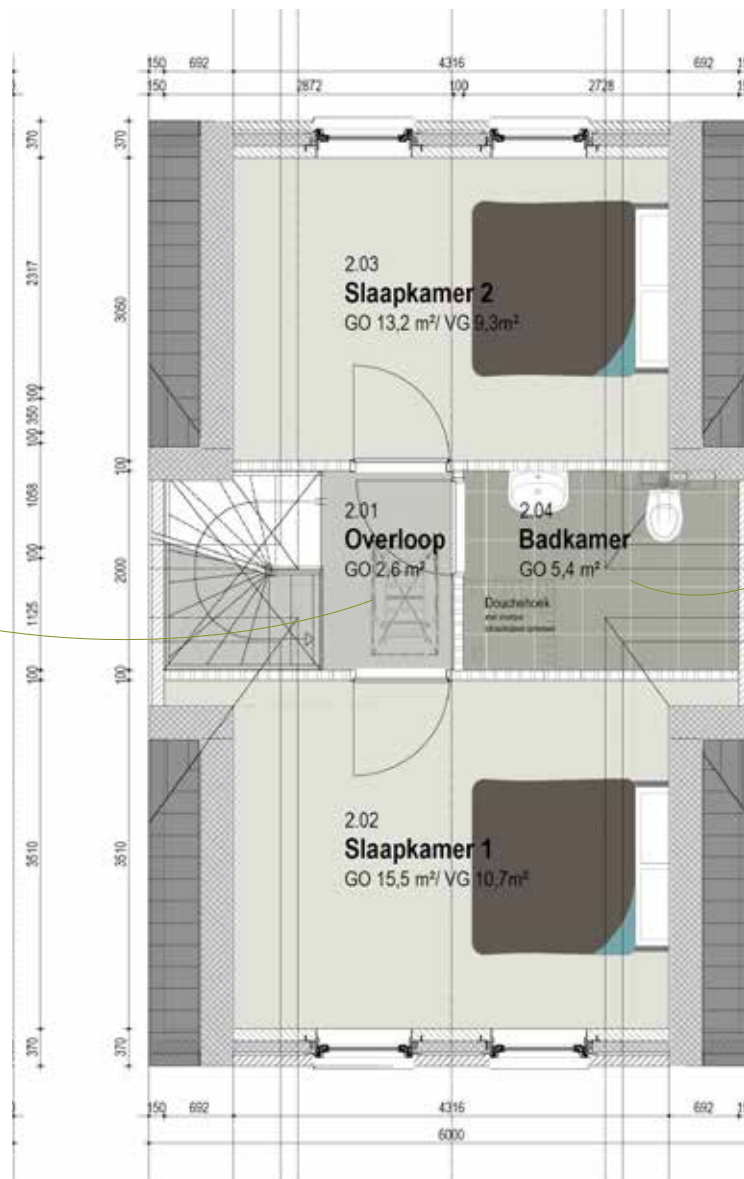
1e verdieping

bouwnummer 7

2e Verdieping Type POORTWONING

Voor 1-2 persoonshuishoudens
en kleine gezinnen

vlizotrap zolder



Badkamer met 2e
toilet

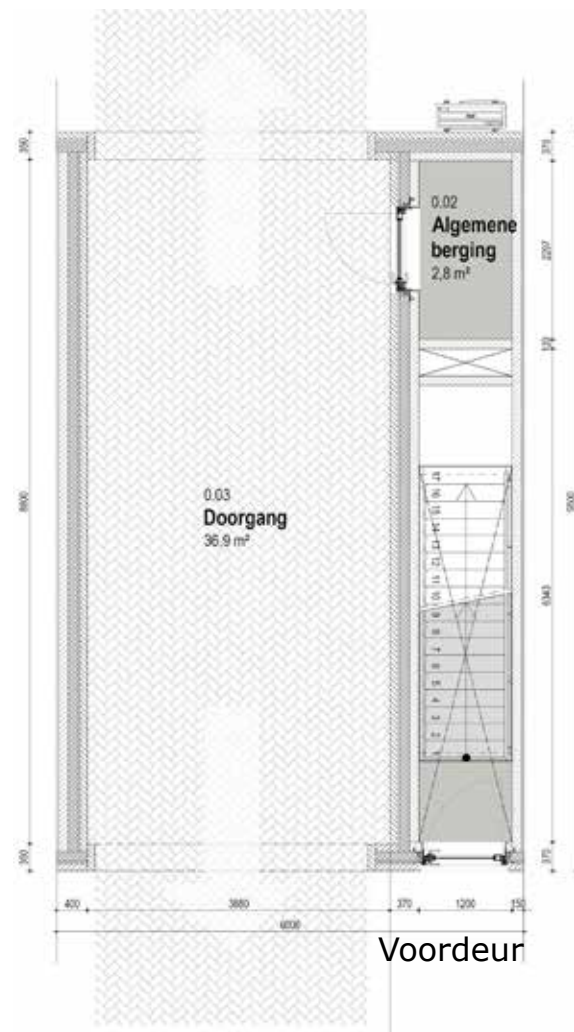
2e verdieping

bouwnummer 7

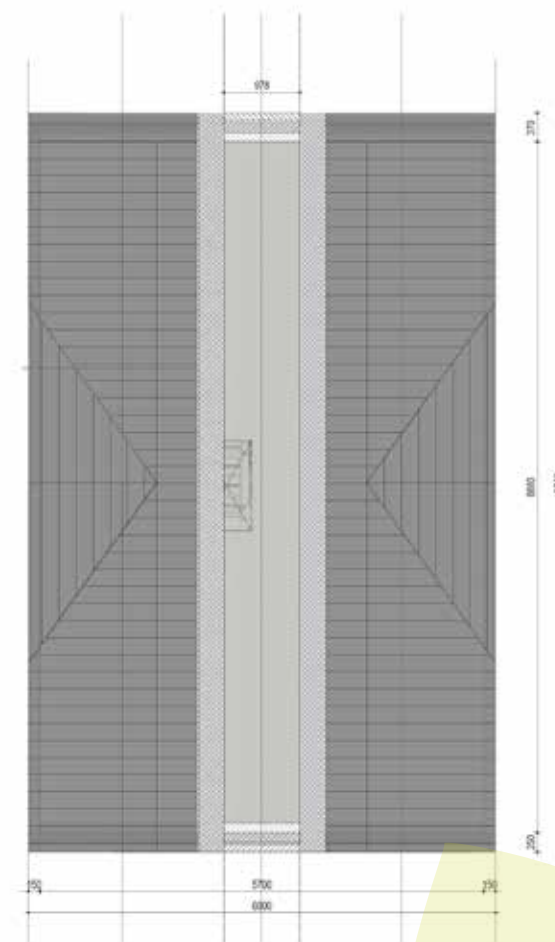
Entree en vloering

Type POORTWONING

Voor 1-2 persoonshuishoudens
en kleine gezinnen



**Ingang vanaf de
Birdaarderstraatweg**
bouwnummer 7



Vloering

OVERIGE INFORMATIE

VERTREK	VLOER	WAND	PLAFOND	VERWARMING	SANITAIR/OVERIG
Woonkamer/eetkamer/hal	Cement-dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Vloerverwarming	Thermostaat verwarming
Keuken	Cement-dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Vloerverwarming	Perilex 2 fasen aansluiting Vaatwasser aansluiting
Toilet	Tegelvloer	Wandtegels	Spuitwerk	Vloerverwarming	Verhoogde toiletpot Fonteintje
Inpandige berging	Cement-dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Vloerverwarming	Wasmachine en condensdroger aansluiting
Trapopgang		Behangklaar			
Slaapkamer 1/2/overloop	Cement-dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Vloerverwarming	Toiletpot Wastafel/planchet/spiegel/stopcontact Douchescherm
Badkamer	Tegelvloer	Wandtegels	Spuitwerk	Vloerverwarming + elektrische radiator	
Zolder	Cement-dekvloer	Behangklaar			Stroomomvormer zonnepanelen Mechanische ventilatie

OVERIGE

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 voorzien van duurzame installaties, zoals zonnepanelen en een warmtepomp om uw huis van warmte en stroom te voorzien. Ze voldoen aan de nieuwe BENG eisen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Dit betekent dat de woning heel energiezuinig is. Dat merk je aan de energierekening. Daarnaast zijn de woningen comfortabel door onder andere het gebruik van vloerverwarming en vraaggestuurde luchtventilatie. Verder zijn aansluitingen voor een vaatwasser en een condensdroger standaard aanwezig. Een wasemkap sluit je eenvoudig aan op het aanwezige afvoerkanaal. 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

“naar eigen smaak inrichten”

Mogelijkheden inrichting

Natuurlijk kun je kiezen voor de basisinrichting voor de douche- en toiletruimte en keuken. Maar zou je niet liever zelf kiezen?

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, een extra ladeblok of keukenkasten.

De lijst met keuzes en opties is beschikbaar in september 2021. Onze verwachting is dat we in samenwerking met aannemer Jellema eind 2021 de keuzedagen houden.

HUUR EN SERVICE ABONNEMENT

Voorlopige huurprijzen

Voorlopige huurprijzen

Huur type REGULIER € 622,- per maand

Huur type POORTWONING € 597,- per maand

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

De genoemde huurprijzen zijn voorlopig. Omstreeks november 2021 stellen we de definitieve huur vast (dan zijn de nieuwe huurgrenzen voor 2022 bekend). Deze ligt altijd onder de aftoppingsgrens van 2022 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 € 5,07 voert onze afdeling Service & Onderhoud zonder kosten, snel en vakkundig voor u een groot gedeelte van het huurdersonderhoud uit. Daarbij inbegrepen zit ook een glasverzekering en het verhelpen van verstopte rioleringen. In onze voorwaarden staat precies wat je mag verwachten.



“wonen zonder zorgen”

HUURTOESLAG



Toeslagen
Belastingdienst

Heeft u recht op huurtoeslag ?

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. Het bedrag hangt onder andere af van uw inkomen.

Op de website van de Belastingdienst kunt u berekenen of u voor 2021 in aanmerking komt voor huurtoeslag.

Voor alle regels en een proefberekening maken van je eigen persoonlijke situatie kijkt u op: www.belastingdienst.nl en zoekt u op "proefberekening toeslagen".

VOORBEELDEN

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

Situatie 1

Woning: 1-2 persoonswoning nieuwbouw € 622 per maand kale huur, prijspeil 2021.

Huurder: persoon van 65+, alleenstaand, verzamelinkomen € 25.728 euro, geen eigen vermogen boven de € 30.847.

Huurtoeslag per maand € 104.

(volgens website Toeslagen.nl van de Belastingdienst).

Situatie 2

Woning: 1-2 persoonswoning nieuwbouw € 622 per maand kale huur, prijspeil 2021.

Huurder: persoon van 36 jaar alleenstaande moeder 1 kind, verzamelinkomen € 19.862, geen eigen vermogen boven de € 30.847.

Huurtoeslag per maand € 325

(volgens website Toeslagen.nl van de Belastingdienst).

Situatie 3

Woning: 1-2 persoonswoning nieuwbouw € 622 per maand kale huur, prijspeil 2021.

Huurders: samenwonend stel van 25 jaar, verzamelinkomen € 31.557, geen eigen vermogen boven de € 30.847.

Huurtoeslag per maand € 120.

(volgens website Toeslagen.nl van de Belastingdienst).

VOORWAARDEN HUREN

Inschrijven en criteria

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. Tenzij er een woningzoekende met urgentie reageert.

Met het tekenen van de huurovereenkomst bent u automatisch lid van Bewonersvereniging Bonifaciushof. Hier zijn geen kosten aan verbonden. U heeft daarmee wel een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor het gezamenlijk onderhoud en gebruik van de binnentuin.

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 bieden we in augustus/september van 2021 aan op onze website www.thuswonen.nl via het reguliere woonaanbod. 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.

Wij moeten als corporatie 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. Als sociale verhuurder zijn we er vooral voor mensen met een verzamelinkomen van maximaal € 40.024,- per jaar (prijspeil 2021).



VRAGEN ?

Contactgegevens

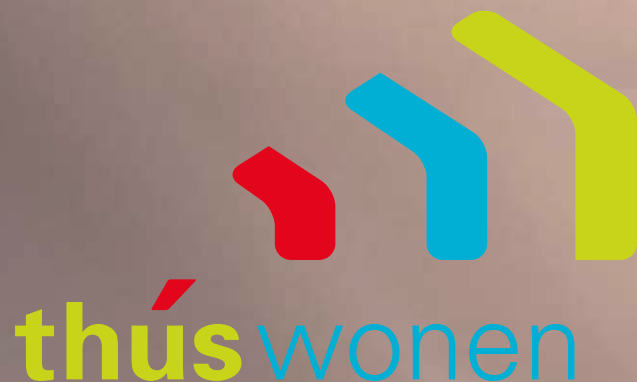
Met deze brochure heeft u een indruk gekregen van ons nieuwbouwplan Bonifaciushof aan de Birdaarderstraatweg en de Woudweg in Dokkum. Wij staan u graag te woord om u verder te informeren. Hiervoor kunt u contact opnemen met onze medewerkers van het Klanten Contact Centrum. Hieronder vindt u onze contactgegevens.

Bellen met Thús Wonen

U kunt ons Klanten Contact Centrum gratis bellen via: 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.

Openingstijden kantoor aan de Holwerderweg 17 te Dokkum

Vanwege de coronamaatregelen is ons kantoor gesloten voor bezoek en werken de medewerkers thuis. Wij staan telefonisch en per mail voor u klaar!



Bonifacius

HOIE



Versie 6 12-07-2021

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.

Foto van dame met koffie van by katemangostar en foto contract van rawpixel.com via www.freepik.com

BIJLAGE OPPELVLA TUINEN

Tuinoppervlak in m ² woningen Bonifaciushof					
		voorzijde	achterzijde	zijkant	totaal
Bouwnr.	1	27	13	23	63
Bouwnr.	2	27	13		40
Bouwnr.	3	27	13		40
Bouwnr.	4	27	13		40
Bouwnr.	5	27	13		40
Bouwnr.	6	27	13		40
Bouwnr.	7	0	0		0
Bouwnr.	8	27	13		40
Bouwnr.	9	27	13		40
Bouwnr.	10	27	13		40
Bouwnr.	11	27	13		40
Bouwnr.	12	27	13		40
Bouwnr.	13	27	13		40
Bouwnr.	14	16	0	65	81
Bouwnr.	15	21	0		21
Bouwnr.	16	16	15		31
Bouwnr.	17	18	17		35
Bouwnr.	18	18	17		45

Let op: oppervlak bij benadering en onder voorbehoud