

# Nieuwbouw Meester Bruningstraat

## 7 woningen Dokkum



Versie: 23 mei 2023

Disclaimer: Aan de informatie uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt ook voor alle tekeningen en plattegronden die hierin opgenomen zijn.

## Inhoudsopgave

1. Algemene informatie .....	3
2. Wat bouwen we .....	4
3. Plattegronden .....	5
4. Voorzieningen in de woning .....	19
5. Op en rondom de woning.....	21
6. Voorlopige huurprijzen.....	22
7. Planning .....	23
8. Toewijzen woningen .....	24
9. Contactgegevens.....	25

## I. Algemene informatie

Midden in de wijk Fonteinslanden van Dokkum bouwt Thús Wonen 7 nieuwe huurwoningen. Aan de Meester Bruningstraat worden 2 gezinswoningen, 3 woningen bestemd voor 1-2 persoonshuishoudens en 2 woningen voor 1 persoon gerealiseerd. Dokkum telt zo'n 12.830 inwoners. De stad is gelegen in de gemeente Noardeast-Fryslân in het noordoosten van Fryslân.

De nieuwbouwwoningen worden in 1 blok van 7 woningen gebouwd en zijn een mix van 3 typen woningen. De woningen zijn gasloos. De gezinswoningen zijn gesitueerd op de hoek. Daarnaast worden woningen gerealiseerd specifiek voor 1 persoon. De 1-2 persoonswoningen zijn in het midden gesitueerd. Alle woningen hebben ruime woonkamers met een open keuken.

### Lage energielasten en comfortabele woning

De woningen zijn zeer goed geïsoleerd en zijn voorzien van duurzame technieken om uw huis van warmte en stroom te voorzien. Hierdoor zijn de woningen zuiniger dan oudere woningen en dat merkt u aan de energierekening.

De vloeren, gevels en daken zijn goed geïsoleerd en de woningen zijn voorzien van HR++ triple glas. Op het dak zijn zonnepanelen geplaatst. Op de begane grond zijn de woningen uitgerust met vloerverwarming. De eerste verdieping is ook voorzien van vloerverwarming en in de douche is een extra radiator geplaatst voor tijdelijke bijverwarming. Mechanische ventilatie zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. De woning zijn voorzien van rookmelders en inbraakwerend hang- en sluitwerk.

### Huurtoeslag aanvragen

Als sociale verhuurder zijn we er vooral voor mensen met een verzamelinkomen van maximaal € 44.035,- (1 persoonshuishouden) en maximaal € 48.625,- (meerpersoonshuishouden) per jaar (prijsspeil 2023). Afhankelijk van uw inkomen kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag. Wilt u weten of u recht heeft op huurtoeslag? Maak dan een proefberekening op de website van de Belastingdienst ([www.belastingdienst.nl/toeslagen](http://www.belastingdienst.nl/toeslagen)).

### Informatiepakket en vragen

Door deze brochure geven wij u informatie over dit nieuwbouwproject. Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met onze medewerkers van het klanten contact centrum (zie hoofdstuk 9: Contactgegevens). Bij specifieke vragen verbinden zij u door naar het projectteam dat verantwoordelijk is voor de realisatie van dit nieuwbouwproject.

Alle nieuwe huurders krijgen tijdens het ondertekenen van de huurovereenkomst een informatiepakket. In dit informatiepakket staan de technische gegevens, gebruikshandleiding van de woning en andere belangrijke informatie om prettig te wonen.

## 2. Wat bouwen we

Vanaf augustus/september 2023 gaan we 7 nieuwe huurwoningen opleveren aan de Meester Bruningstraat in Dokkum. De nieuwbouw bestaat uit 7 woningen in 1 woonblok: 3 woningen voor 1-2 persoons huishoudens, 2 gezinswoningen en 2 woningen specifiek voor 1 persoon.

Hieronder ziet u een overzicht van de nieuwbouw met de verschillende type woningen, een plattegrond van Dokkum met de straten waar de nieuwbouw gerealiseerd wordt.

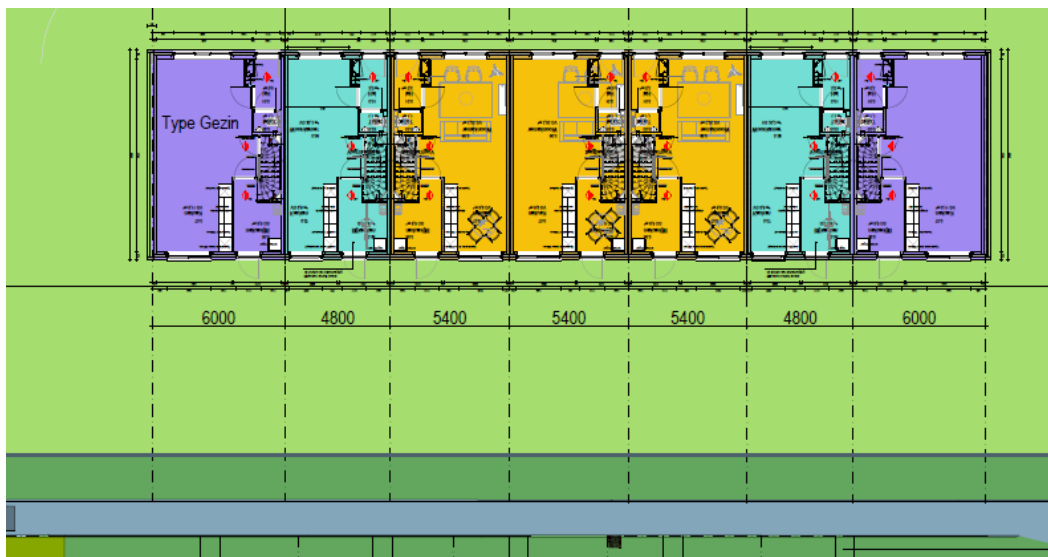
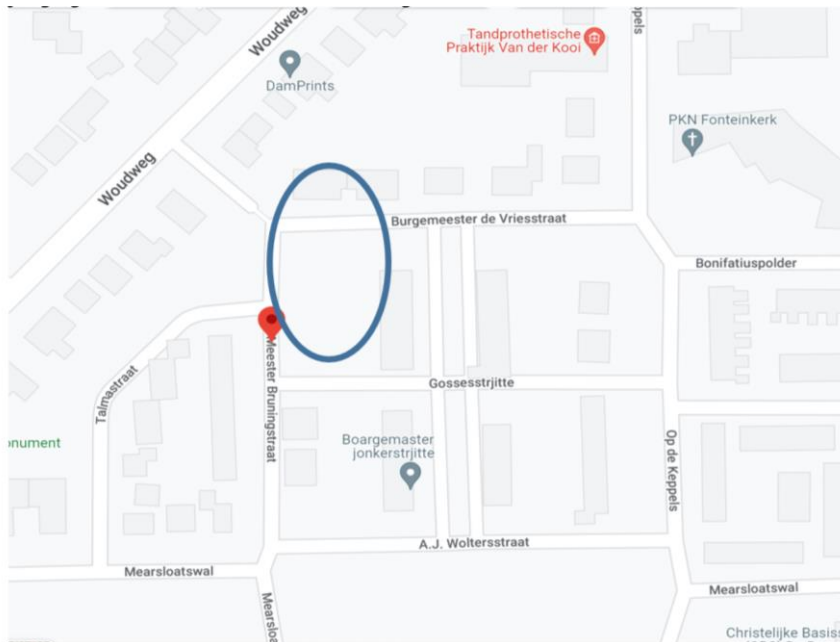


Foto-impressie

Aannemer: Aannemingsmaatschappij Jellema B.V. uit Dokkum

### 3. Plattegronden

Er worden 3 verschillende typen woningen gebouwd. Hieronder geven wij een omschrijving van alle typen woningen.

#### I persoonswoning

Deze woning is speciaal ontwikkeld voor bewoners die minder ruimte zoeken in een woning. De I persoonswoning heeft een inpandige berging.

#### Woning voor 1-2 personen

De woning voor 1-2 personen is een tussenwoning en heeft op de bovenverdieping 2 slaapkamers en een badkamer. Ook hier is de zolder toegankelijk via een vlizotrap en is er een inpandige berging.

#### Gezinswoning

De woning van het type gezinswoning zijn hoekwoningen. De woning heeft op de bovenverdieping 3 slaapkamers en een badkamer. In deze woning is de zolder toegankelijk via een vlizotrap. De gezinswoning beschikt over een uitpandige berging op de begane grond. De berging zit vast aan de achterkant van de woning en is geïsoleerd.

Op de volgende pagina's vindt u meer informatie over de verschillende woningtypen, waaronder de m<sup>2</sup> per ruimte, huisnummers en plattegronden.



Impressie voorzijde

## Plattegrond I persoonswoning

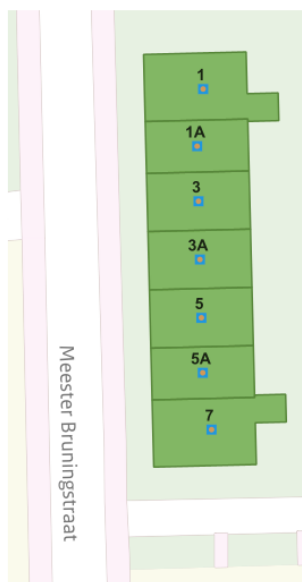
De woonkamer heeft een totale oppervlakte van circa 24,6 m<sup>2</sup> en een open keuken.

Ruimte:	Omschrijving	m <sup>2</sup> (+/-)
	Hal	3,0 m <sup>2</sup>
	Toilet	1,2 m <sup>2</sup>
	Badkamer	5,1 m <sup>2</sup>
	Berging begane grond	5,9 m <sup>2</sup>
	Woonkamer/keuken	24,6 m <sup>2</sup>
	Slaapkamer I op 1 <sup>e</sup> verdieping	7,0 m <sup>2</sup>
	Slaapkamer 2 op 1 <sup>e</sup> verdieping	6,5 m <sup>2</sup>
	Overloop	1,4 m <sup>2</sup>
	Zolder verdieping	10,5 m <sup>2</sup>
	Tuin*	----- m <sup>2</sup>

\* (De tuinen kunnen van afmetingen verschillen. Deze afmetingen zijn na oplevering pas bekend. Voor het onderhoud en de inrichting van de tuin is de huurder zelf verantwoordelijk.)

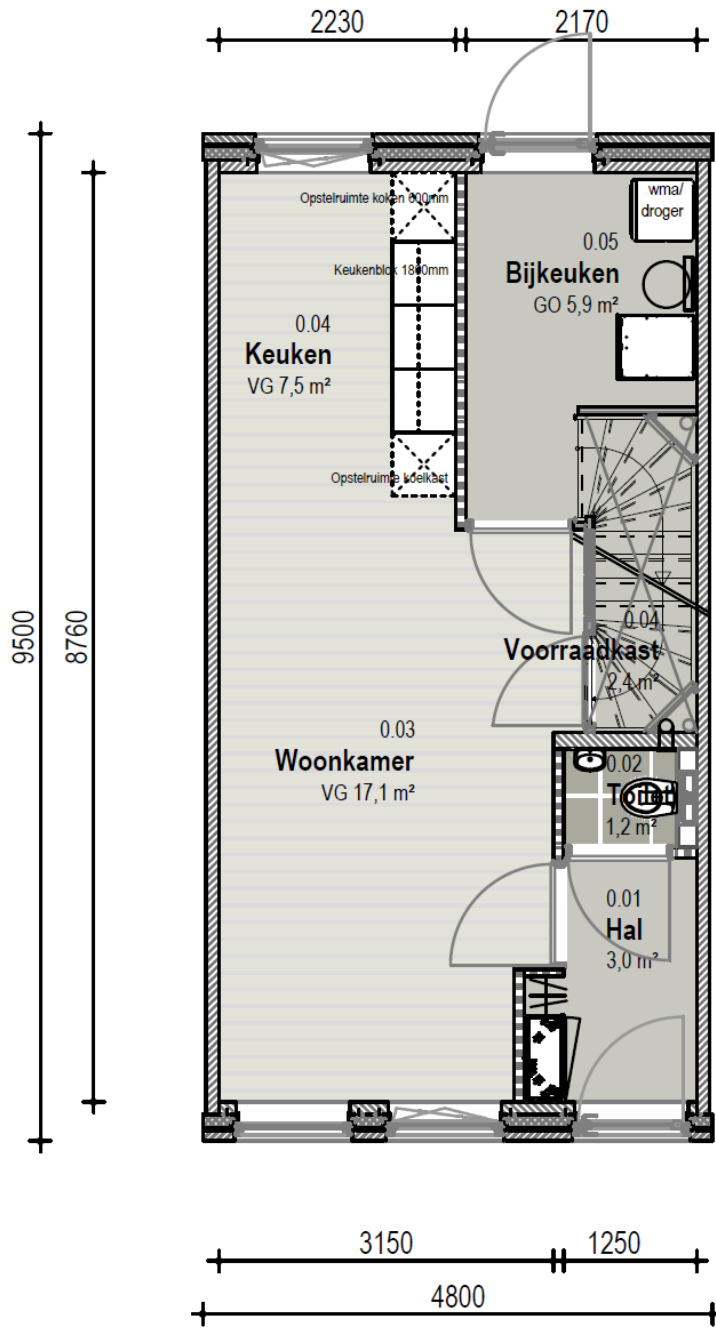
## Huisnummers

De I persoonswoningen hebben de volgende huisnummers: **I A en 5 A**

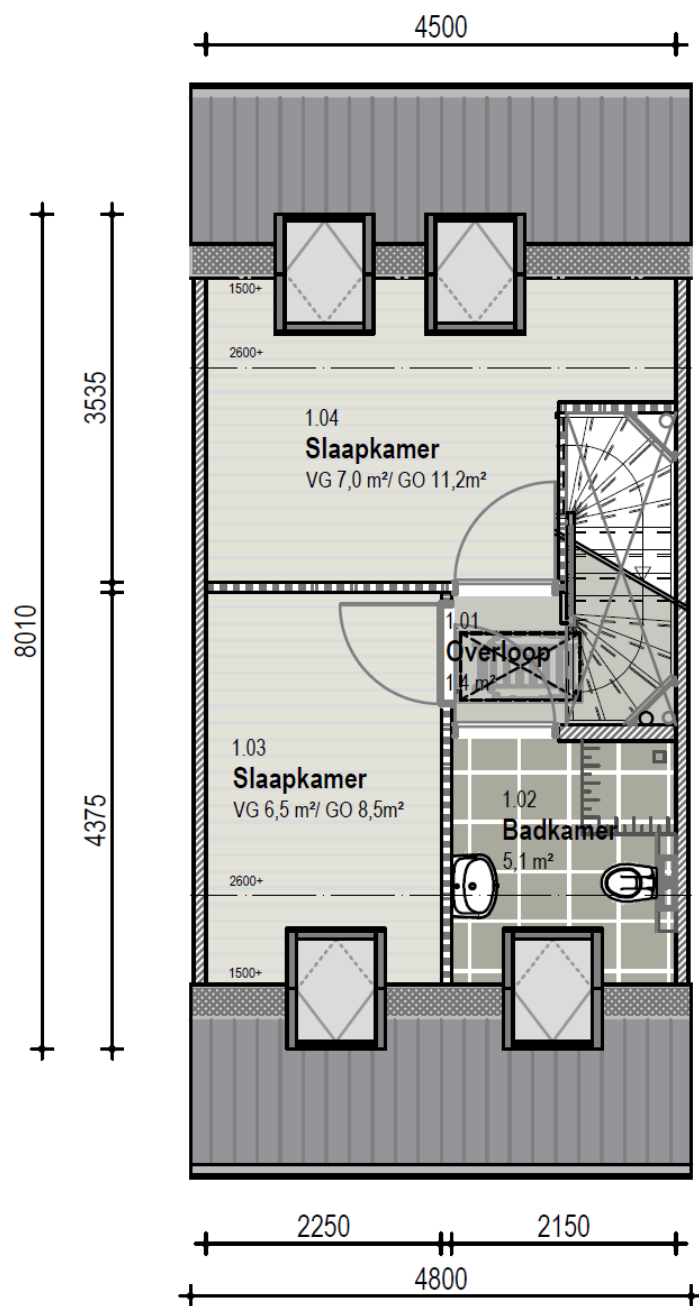


## Huisnummerbesluit

Plattegronden I persoonswoning

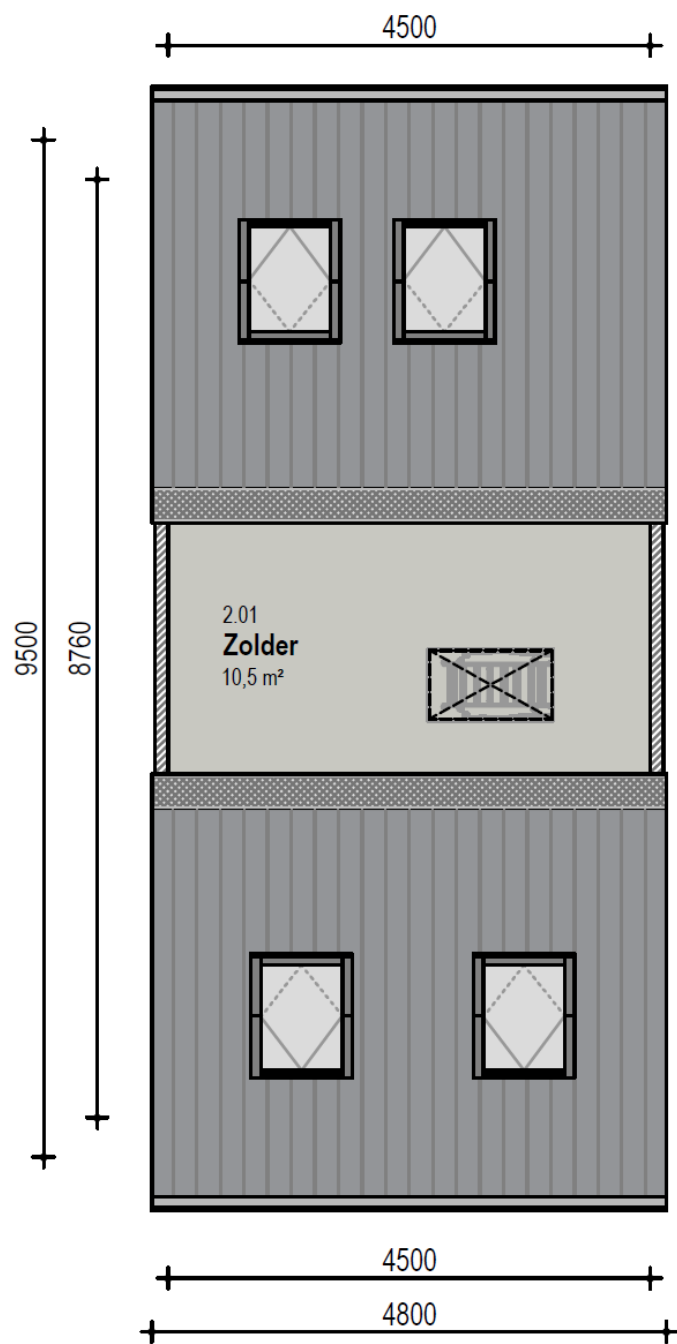


Benedenverdieping I persoonswoning



Bovenverdieping I persoonswoning





Zolderverdieping I persoonswoning

## Plattegrond I-2 persoonswoning

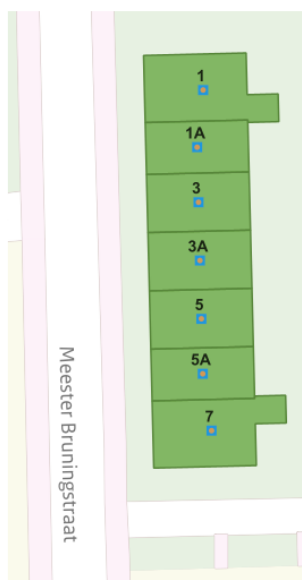
De woonkamer heeft een totale oppervlakte van circa 29,9 m<sup>2</sup> en een open keuken. Op de bovenverdieping is een badkamer met douche en toilet, 2 slaapkamers en een berging aanwezig. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap.

Omschrijving	m <sup>2</sup> (+/-)
Hal	3,0 m <sup>2</sup>
Toilet	1,2 m <sup>2</sup>
bijkeuken	5,9 m <sup>2</sup>
Woonkamer/keuken	29,9 m <sup>2</sup>
Slaapkamer I verdieping	6,9 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2 verdieping	8,2 m <sup>2</sup>
Badkamer	5,1 m <sup>2</sup>
Overloop	1,4 m <sup>2</sup>
Zolder verdieping	11,9 m <sup>2</sup>
Tuin*	----- m <sup>2</sup>

\* (De tuinen kunnen van afmetingen verschillen. Deze afmetingen zijn na oplevering pas bekend. Voor het onderhoud en de inrichting van de tuin is de huurder zelf verantwoordelijk.)

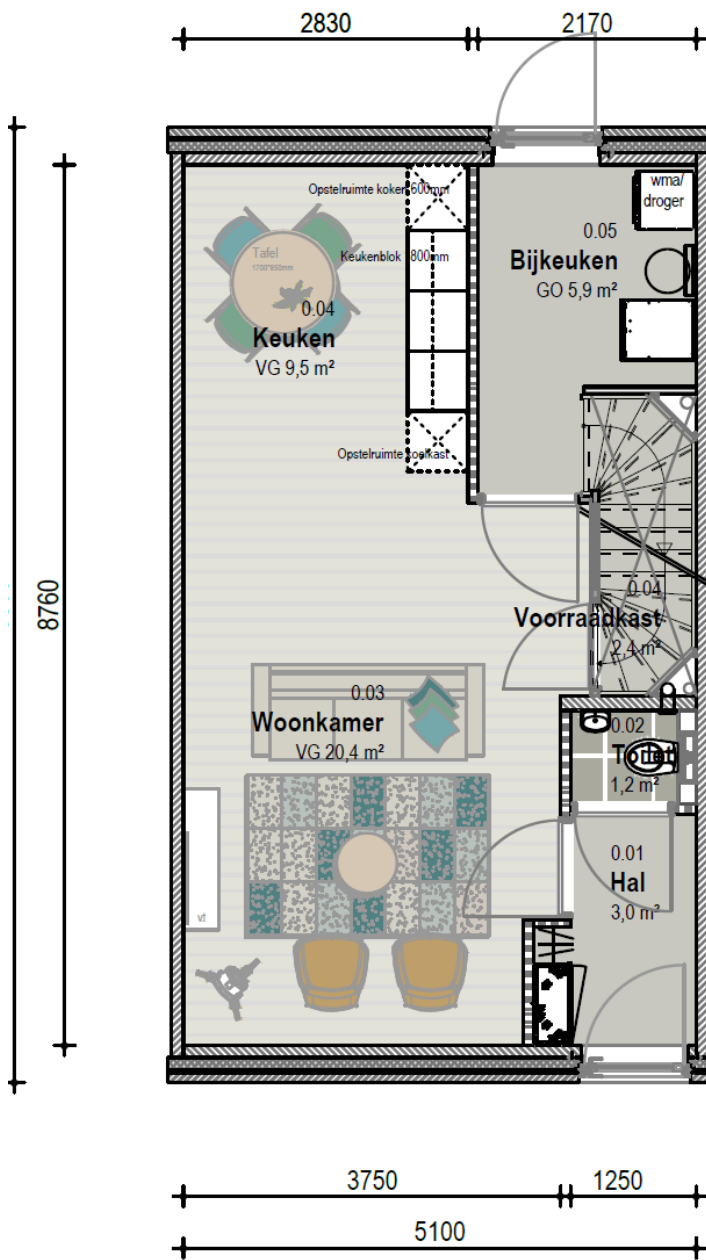
## Huisnummers

De I-2 persoonswoningen hebben de volgende huisnummers: **3, 3A en 5**

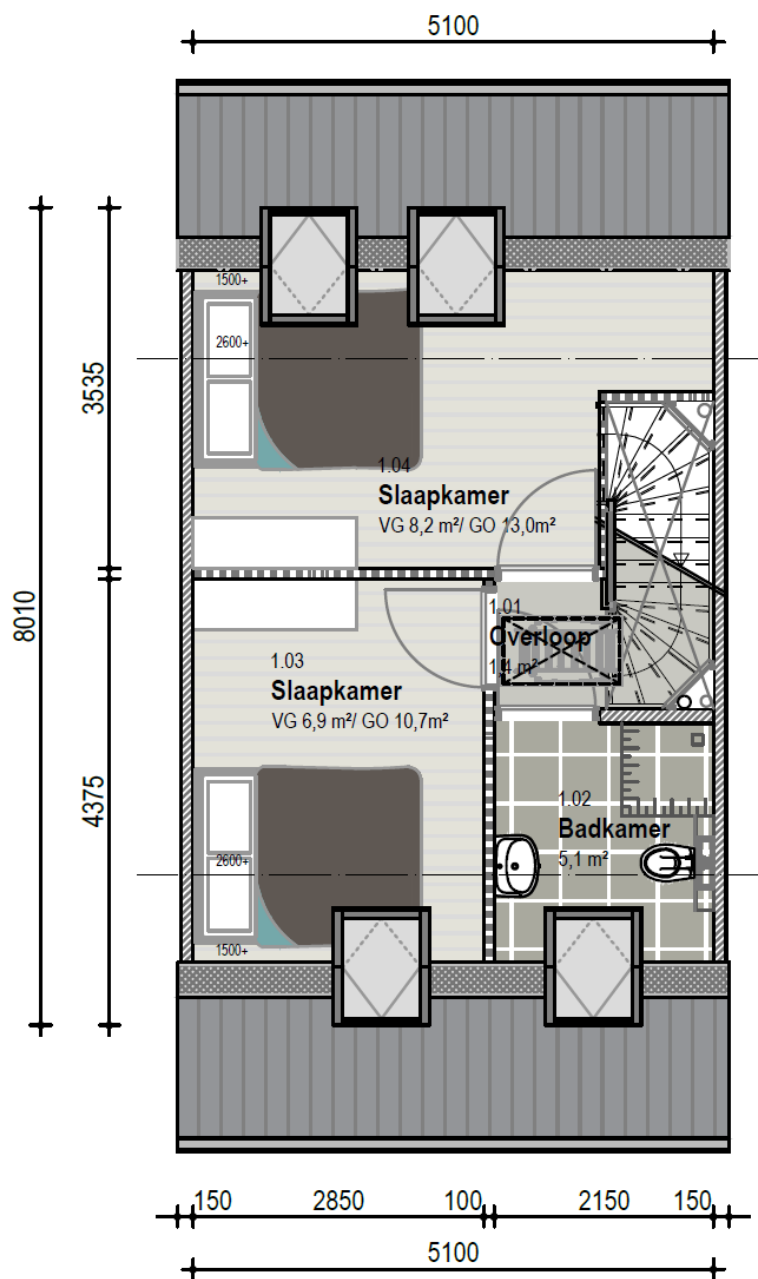


## Huisnummerbesluit

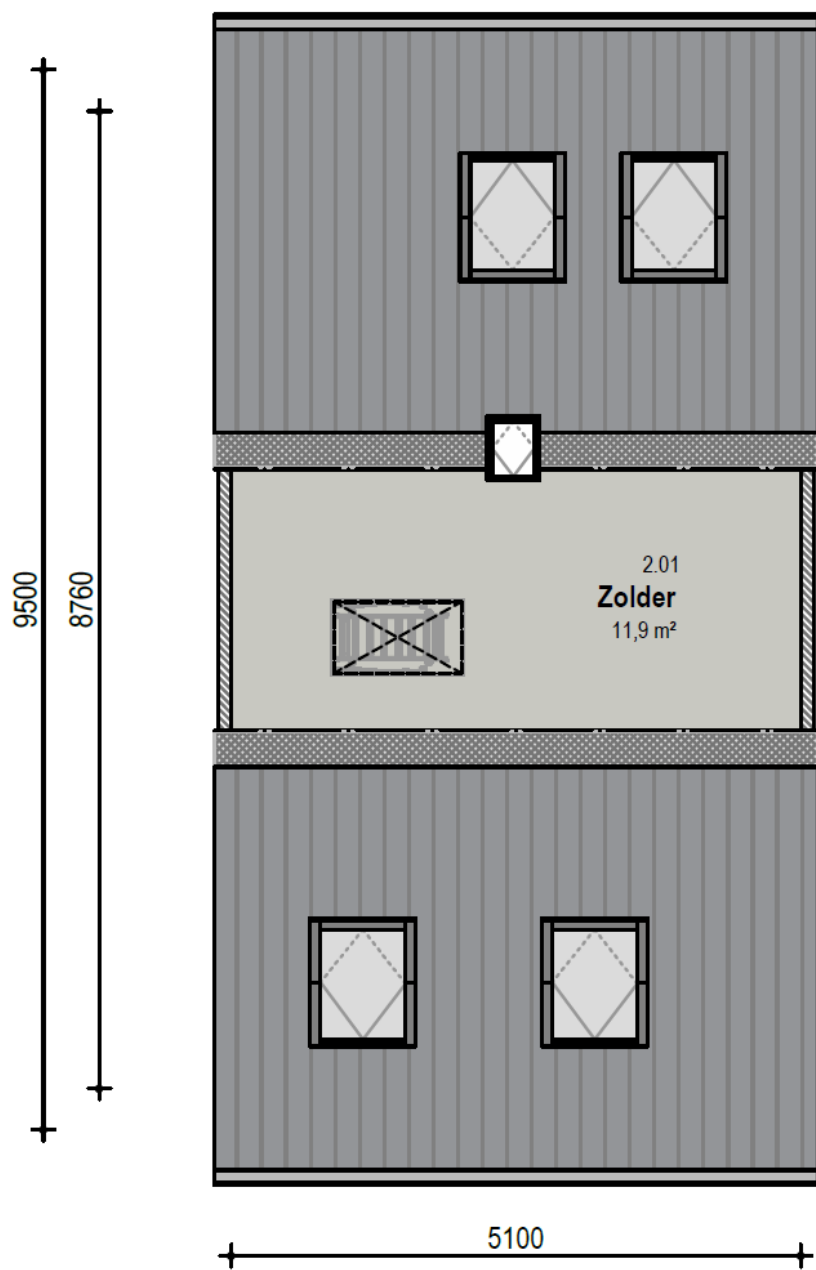
Plattegronden I-2 persoonswoning



Benedenverdieping I-2 persoonswoning



Bovenverdieping I-2 persoonswoning



Zolder verdieping 1-2 persoonswoning

## Plattegrond gezinswoning

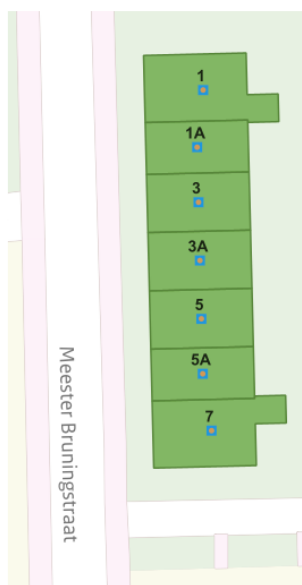
De woonkamer heeft een totale oppervlakte van circa 38,7 m<sup>2</sup> en een open keuken. Op de bovenverdieping is een badkamer met douche en toilet, 2 slaapkamers en een berging aanwezig. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap.

Omschrijving	m <sup>2</sup> (+/-)
Hal	3,0 m <sup>2</sup>
Toilet	1,2 m <sup>2</sup>
Bijkeuken	5,0 m <sup>2</sup>
Woonkamer/keuken	38,7 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1 verdieping	6,2 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2 verdieping	6,2 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3 verdieping	5,0 m <sup>2</sup>
Badkamer	5,1 m <sup>2</sup>
Overloop	3,1 m <sup>2</sup>
Zolder verdieping	13,3 m <sup>2</sup>
Tuin*	----- m <sup>2</sup>

\* (De tuinen kunnen van afmetingen verschillen. Deze afmetingen zijn na oplevering pas bekend. Voor het onderhoud en de inrichting van de tuin is de huurder zelf verantwoordelijk.)

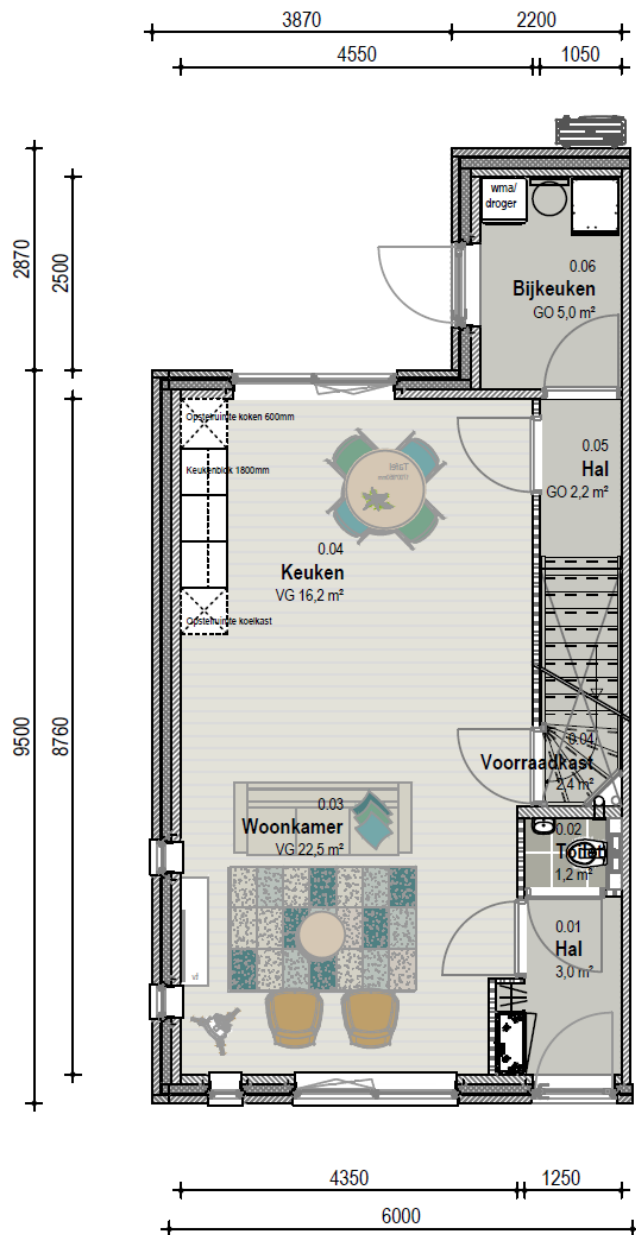
## Huisnummers

De gezinswoningen hebben de volgende huisnummers: **1 en 7**

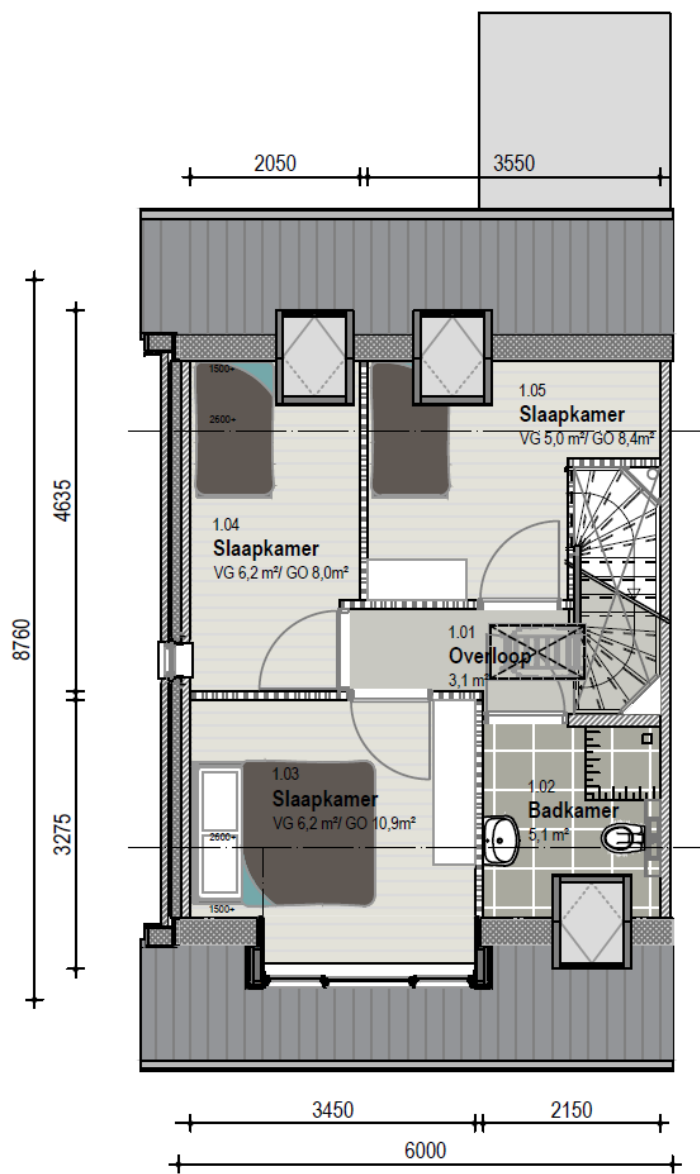


## Huisnummerbesluit

## Plattegronden gezinswoning

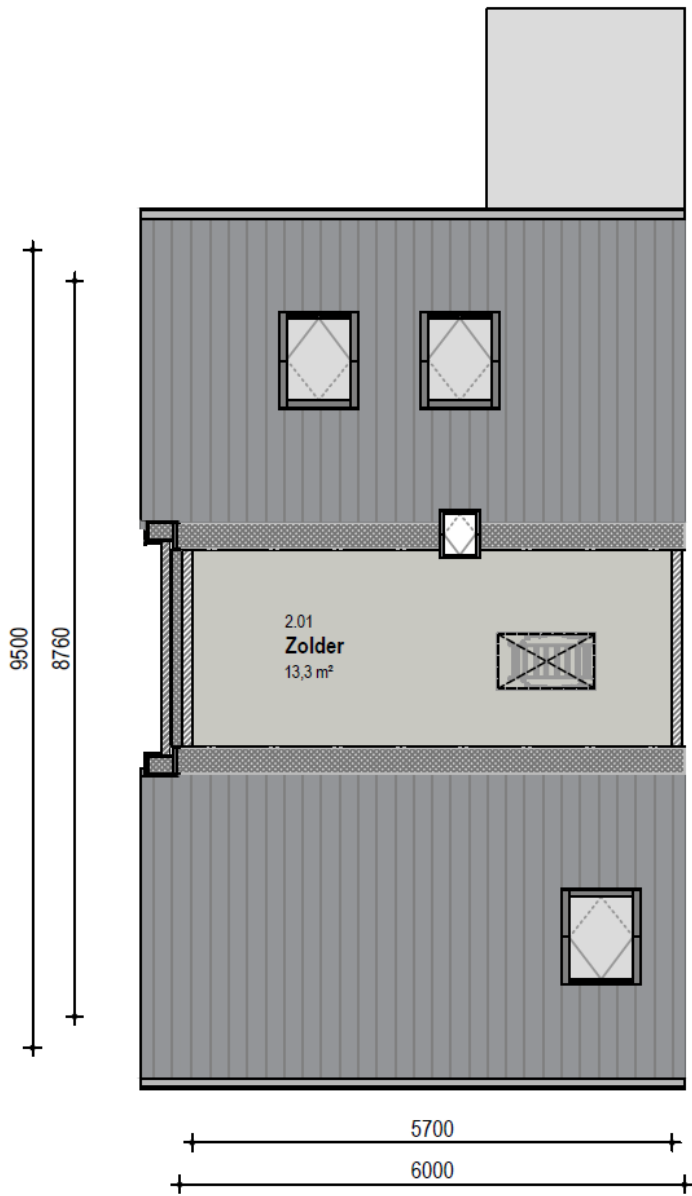


## Benedenverdieping gezinswoning

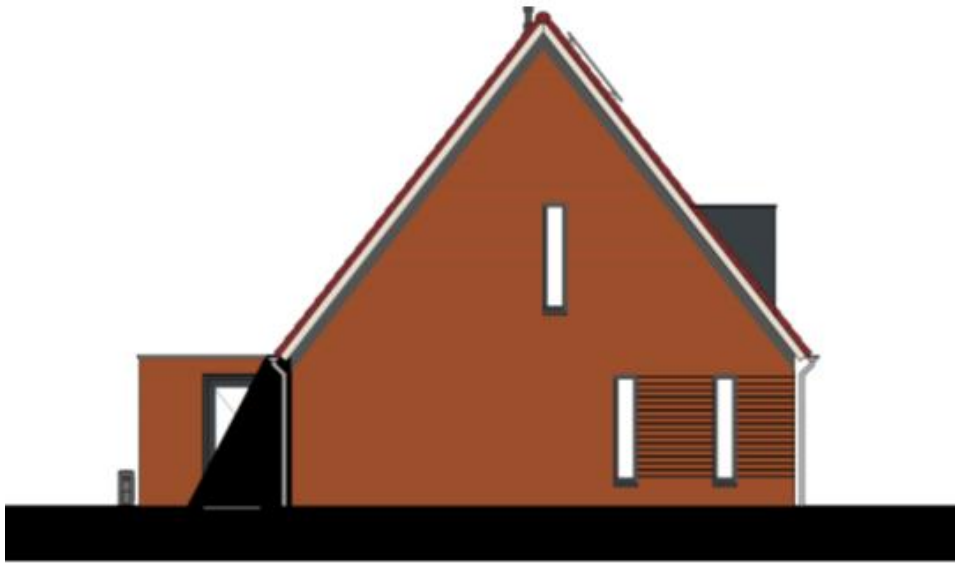


Bovenverdieping gezinswoning





Zolder verdieping gezinswoning



Impressie zijkant gezinswoning

## 4. Voorzieningen in de woning

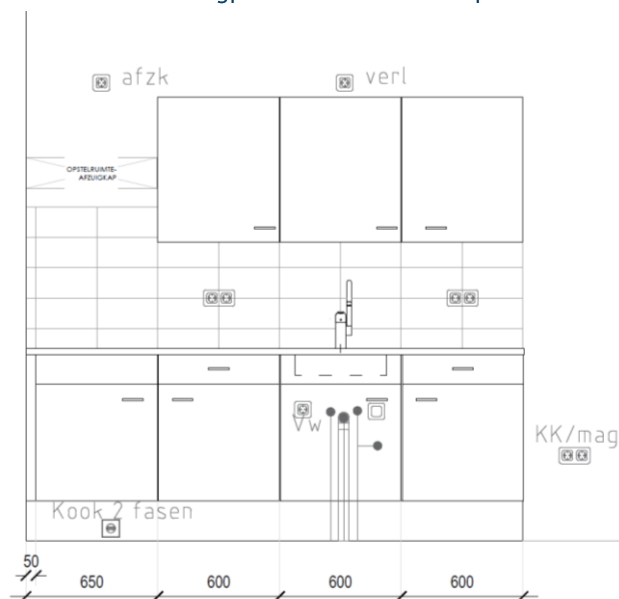
### Afwerking wanden en plafond

De wanden worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen: zodanig uitgevlakt dat de wand geschikt is voor het aanbrengen van behang, sierpleister of spuitwerk door de huurder. Alle plafonds worden wit afgewerkt (gespact).

### Afwerking kozijnen en deuren

Alle buitenkozijnen en buitendeuren zijn van kunststof en afgewerkt. Alle binnenkozijnen zijn van plaatstaal en voorzien van opdekdeuren; deze zijn in een witte kleur afgewerkt.

### Keuken met afzuigpunt voor wasemkap



De keuken heeft een standaard opstelling van 4 onderkasten en 3 bovenkasten van 60 cm breed. De totale lengte van het keukenblok is 2,40 meter. Naast het keukenblok is er ruimte voor het plaatsen van een koelkast. Het werkblad is verlengd en hier is een mogelijkheid voor het plaatsen van een inbouw/opbouwkeuker (2 fasen).

Ter hoogte van het kooktoestel is een afzuigpunt door de gevel aangebracht. Hierop kunt u een afzuigkap (met motor) aansluiten. Het aanschaffen en plaatsen van een afzuigkap is voor rekening van de huurder.

De wand boven het keukenblok (tot aan de onderzijde bovenkasten) en de kookhoek wordt betegeld.

Als toekomstige huurder heeft u de mogelijkheid om, tegen een eenmalige betaling, extra opties aan te vragen. U kunt hierbij denken aan een aansluiting voor een vaatwasser. De extra opties betaalt u rechtstreeks aan de aannemer.

### Badkamer en toilet

De badkamer wordt betegeld tot aan het plafond en het toilet tot een hoogte van 1,20 m. Hier is een standaard keuze toegepast van witte tegels met een grijze accentwand.

### Verwarmen

De woningen worden op de begane grond en verdieping verwarmd door middel van vloerverwarming. Op de bovenverdieping en in de badkamers zijn extra radiatoren voor bijverwarming aangebracht.

Omdat er vloerverwarming is aangebracht, moet u rekening houden met de vloerbedekking die u kiest (op de begane grond). In tegenstelling tot wat veelal wordt gedacht, kunnen er veel vloeren geplaatst worden in combinatie met een vloerverwarming. Op dit moment zijn pvc-vloeren de beste en meest sfeervolle vloeren voor vloerverwarming.

Verdere informatie over vloeren en vloerverwarming vindt u in de gebruikershandleiding die u ontvangt bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.



### Ventileren

De woning heeft kunststof kozijnen. De benedenverdieping is voorzien van draai-kiepramen (naar binnen draaiende ramen) met ventilatieroosters. Laat altijd de ventilatieroosters open staan. De zolders hebben dakramen.

Vooraf de eerste maanden is extra goed ventileren belangrijk, omdat nieuwbouwwoningen (nog) vochtig zijn vanwege het aanwezige bouwvocht.

### Rookmelders

In iedere woning hangen rookmelders in de woonkamer, hal en op de overloop.

Bij de gezinswoning en 1-2 persoonswoning is er ook een rookmelder in de bijkeuken geplaatst.

### Berging

De gezinswoning beschikt over een berging op de begane grond. De berging zit vast aan de achterkant van de woning en is geïsoleerd.

De 1 persoonswoning en de woning voor 1-2 persoonshuishoudens heeft een inpandige bijkeuken op de begane grond.

## 5. Op en rondom de woning

### Tuin en erfafscheidingen

De woning heeft een 'ruime' eigen tuin. Wij adviseren u om niet de gehele oppervlakte te verharderen, maar deels in te richten als tuin. Op deze wijze kan het regenwater het beste opgevangen worden. Het inrichten en onderhouden van de tuin is voor rekening van de huurder.

De erfscheidingen tussen de woningen zijn aangegeven met piketpaaltjes. Wanneer u schuttingen, een tuinhuisje of een ander bouwwerk wilt plaatsen, is het verstandig om bij de gemeente te informeren of u hier een vergunning voor nodig heeft. In overleg met uw burens kunt u samen de erfafscheiding realiseren.

### Zonnepanelen

Thús Wonen wil duurzame en betaalbare woningen. De nieuwbouwwoningen zijn gasloos en voorzien van zonnepanelen, zodat de energielasten voor de huurder zo laag mogelijk zijn. Hiervoor tekent u een aparte overeenkomst. Thús Wonen heeft een samenwerking met Wocozon voor het plaatsen en onderhouden van de zonnepanelen.

### Parkeren

Er is voldoende parkeergelegenheid. Parkeren in de straat is openbaar; er zijn geen vaste of 'eigen' parkeerplaatsen voor de bewoners van de straat.

Bij de hoekwoning is het mogelijk om een eigen oprit te realiseren. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanleggen van deze extra bestrating. Voor het aanleggen van een eigen oprit moet u vooraf overeenstemming van de gemeente krijgen (vergunning aanvragen). Het is niet mogelijk om een garage te plaatsen bij de hoekwoningen.

## 6. Voorlopige huurprijzen

De onderstaande huurprijzen zijn voorlopige huurprijzen. Bij uitgifte van het huurcontract zijn de huurprijzen definitief vastgesteld en deze definitieve huurprijs is vooraf gecommuniceerd met de nieuwe huurders. Wij hanteren 'passend toewijzen', voor meer informatie [zie onze website](#).

### Huurprijs I persoonswoning

(doelgroep I persoon)

Huurprijs	€ 583,34*	per maand
Serviceabonnement**	5,07	
Zonnepanelen ***	6,00	
	-----	
Maandelijks te betalen	€ 594,41	

\* De huurprijzen zijn exclusief serviceabonnement \*\*

\*\*\* De huurprijs is inclusief 4 zonnepanelen

### Huurprijs I-2 persoons woning

(doelgroep I-2 personen en kleine gezinnen)

Huurprijs	€ 647,19*	per maand
Serviceabonnement**	5,07	
Zonnepanelen ***	6,00	
	-----	
Maandelijks te betalen	€ 658,26	

\* De huurprijzen zijn exclusief serviceabonnement \*\*

\*\*\* De huurprijs is inclusief 4 zonnepanelen

### Huurprijs gezinswoning

(doelgroep 3 of meer personen)

Huurprijs	€ 693,60*	per maand
Serviceabonnement**	5,07	
Zonnepanelen ***	6,00	
	-----	
Maandelijks te betalen	€ 704,67	

\* De huurprijzen zijn exclusief serviceabonnement \*\*

\*\*\* De huurprijs is inclusief 4 zonnepanelen

Eventuele personenalarmering en andere hulpmiddelen die specifiek een zorg verlenend doel dienen, moet de huurder zelf aanvragen bij de daartoe aangewezen instantie(s).

#### \*\* Serviceabonnement

Vroeg of laat krijgt u als huurder met reparaties te maken. Het serviceabonnement is een lidmaatschap van Thús Wonen voor een kleine maandelijkse bijdrage € 5,08 per maand. Hiervoor voeren wij een groot deel van het klein onderhoud aan de binnenkant van uw woning, zonder kosten voor u, uit. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door de vakmannen van onze afdeling Service & Onderhoud. Verder is bij het serviceabonnement inbegrepen een glasverzekering en het verhelpen van verstopte rioleringen. In onze voorwaarden staat precies wat u mag verwachten.

## 7. Planning

Hieronder ziet u de (voorlopige) planning in maanden.

Start bouw	Maand
Publicatie website	Juni 2023
Toewijzing	Juni 2023
Keuzemogelijkheid opties	-----
Oplevering*	Augustus/september 2023
* De datum van oplevering is onder andere afhankelijk van de weersomstandigheden en de aansluiting van de nutsvoorzieningen.	

## 8. Toewijzen woningen

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning moet u bij Thús Wonen ingeschreven staan als woningzoekende. Op basis van de inschrijftijd van de woningzoekenden wijzen wij toe. 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) en urgentie.

### Inschrijven als woningzoekende

Als u nog niet ingeschreven staat als woningzoekende, kunt u dit alsnog doen via [onze website](#). Inschrijven als woningzoekende is gratis.

### Reageren op een woning

Iedereen die als actieve woningzoekende bij Thús Wonen staat ingeschreven, kan zijn belangstelling aangeven voor de nieuwbouwwoningen uit deze brochure. Zodra de woningen via het woonaanbod worden gepubliceerd, kunt u via onze website reageren.

### Publicatie woningen

De woningen worden omstreeks juni 2023 op [onze website](#) 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 u graag naar onze website.

### Passend toewijzen

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.



## 9. Contactgegevens

Met deze brochure hebben wij u zo veel mogelijk informatie gegeven over de nieuwbouwwoningen aan Meester Bruningstraat in Dokkum. Heeft u nog vragen, dan staan onze medewerkers van het klanten contact centrum u graag te woord. Hieronder vindt u onze contactgegevens.

### Bellen

U kunt ons klanten contact centrum gratis bellen via: [0800 55 11 511](tel:08005511511) op maandag tot en met donderdag van 8.30 tot 16.00 uur en op vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur.

### Mailen

Wilt u een mail sturen, dan kan dit naar: [info@thuswonen.nl](mailto:info@thuswonen.nl).

### Bezoeken

U kunt ons kantoor aan de Holwerderweg 17 in Dokkum bezoeken op werkdagen van 8.30 tot 12.00 uur. 's Middags zijn wij alleen op afspraak geopend.

### Mijn Thús-portaal

Steeds meer huurders regelen hun zaken met ons online. Via Mijn Thús-portaal op onze website regelt u het eenvoudig zelf en op een moment dat het u uitkomt.

### Voorbehoud

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 wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Aan deze brochure kunt u geen rechten ontlenen en het is geen contractstuk.