

# Nieuwbouw Beyertstrjitte

## 8 woningen Holwert



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

22 maart 2023

## Inhoudsopgave

1. Algemene informatie .....	3
2. Wat bouwen we .....	4
3. Plattegronden .....	6
4. Voorzieningen in de woning .....	15
5. Op en rondom de woning.....	17
6. Voorlopige huurprijzen.....	18
7. Planning .....	18
8. Toewijzen woningen .....	19
9. Contactgegevens.....	20

## I. Algemene informatie

Aan de Beyertstrjitte in Holwert worden 8 levensloopbestendige woningen, bestemd voor 1-2 persoonshuishoudens gerealiseerd. Holwert telt zo'n 1.595 inwoners. Het dorp is gelegen in de gemeente Noardeast-Fryslân in het noordoosten van Fryslân.

### 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. De woningen hebben geen gasaansluiting meer. Hierdoor zijn de woningen zuiniger en dat merkt u aan de energierekening. Op het dak zijn zonnepanelen geplaatst. Op de begane grond zijn de woningen uitgerust met vloerverwarming. Op de eerste verdieping hangen radiatoren. 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 tot maximaal € 44.035 (1 persoonshuishouden) en maximaal € 48.625,- (meerpersoonshuishouden) prijspeil 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

Met 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 het najaar van 2023 gaan we 8 nieuwe huurwoningen opleveren aan de Beyertstrjitte in Holwert. De nieuwbouwwoningen worden in 2 blokken van 4 woningen gebouwd. De levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor bewoning in alle levensfasen, ook voor mensen met een lichamelijke beperking. De woningen hebben een ruime woonkamer met een open keuken en slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Van deze nieuwbouwwoningen is één woning, de Beyerstrjitte 66, al toegewezen aan een bewoner die vanuit herstructurering recht heeft op terugkeer naar de nieuwbouw.

Hieronder ziet u een artist impressie van de nieuwbouwwoningen. Dit geeft een indruk van de nieuwbouwwoningen (de indeling van de tuinen en de straat is geen realistische weergave).



Foto-impressie 3D

Aannemer: Bouwbedrijf Dijkstra uit Ljussens

Hieronder de plattegrond van de buurt in Holwert met de straat waar de nieuwbouw gerealiseerd wordt.



Beyertstrjitte 66 tot en met 80. Nummer 66 is al toegewezen.

### 3. Plattegronden

Er wordt één type woning gebouwd: het type levensloopbestendig wonen. Hieronder geven wij een impressie van deze levensloopbestendige woningen.

De woningen hebben een slaapkamer en de badkamer op de begane grond. De woningen zijn goed toegankelijk met bijvoorbeeld een rollator en voorzien van een vaste geïsoleerde berging aan de achterzijde. Op de bovenverdieping is een ruime slaapkamer en een bergruimte. De zolder is bereikbaar met een vlizotrap.

Er is geen parkeergelegenheid naast de woningen. In de straat zelf is voldoende parkeergelegenheid. Aan de voorzijde van de woningen komt een kleine voortuin en een tegelpad vanaf het trottoir naar de voordeur. De achterzijde wordt een privéruimte, omsloten door een achterpad en een schutting aan de achterzijde. Daarnaast krijgt iedere woning een eigen terras aan de achterkant.

## Plattegrond levensloopbestendige woning

De woonkamer heeft een totale oppervlakte van circa 34 m<sup>2</sup> en heeft een open keuken. Op de benedenverdieping is een badkamer met douche, wastafel en toilet en een tweepersoons-slaapkamer aanwezig. Tegen meerprijs, op basis van offerte van de aannemer, is het mogelijk om bij de tussenwoningen de wand tussen de keuken en slaapkamer weg te laten. Hierdoor ontstaat een ruime woonkeuken.

Op de bovenverdieping bevindt zich een grote slaapkamer van 28 m<sup>2</sup> met twee kleine bergingen. Tegen een meerprijs, op basis van offerte van de aannemer, is het mogelijk een tussenwand te laten plaats waardoor er twee slaapkamers van elk 14 m<sup>2</sup> ontstaan. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap.

De woning heeft een voor- en achtertuin. Aan de achterkant van de woningen worden schuttingen en een terras aangebracht. Het verder inrichten en onderhouden van de tuin is voor rekening van de huurder. Een auto parkeren kan in de straat. Hier is voldoende parkeergelegenheid. Er zijn geen vaste en of 'eigen' parkeerplaatsen voor de bewoners van de straat.

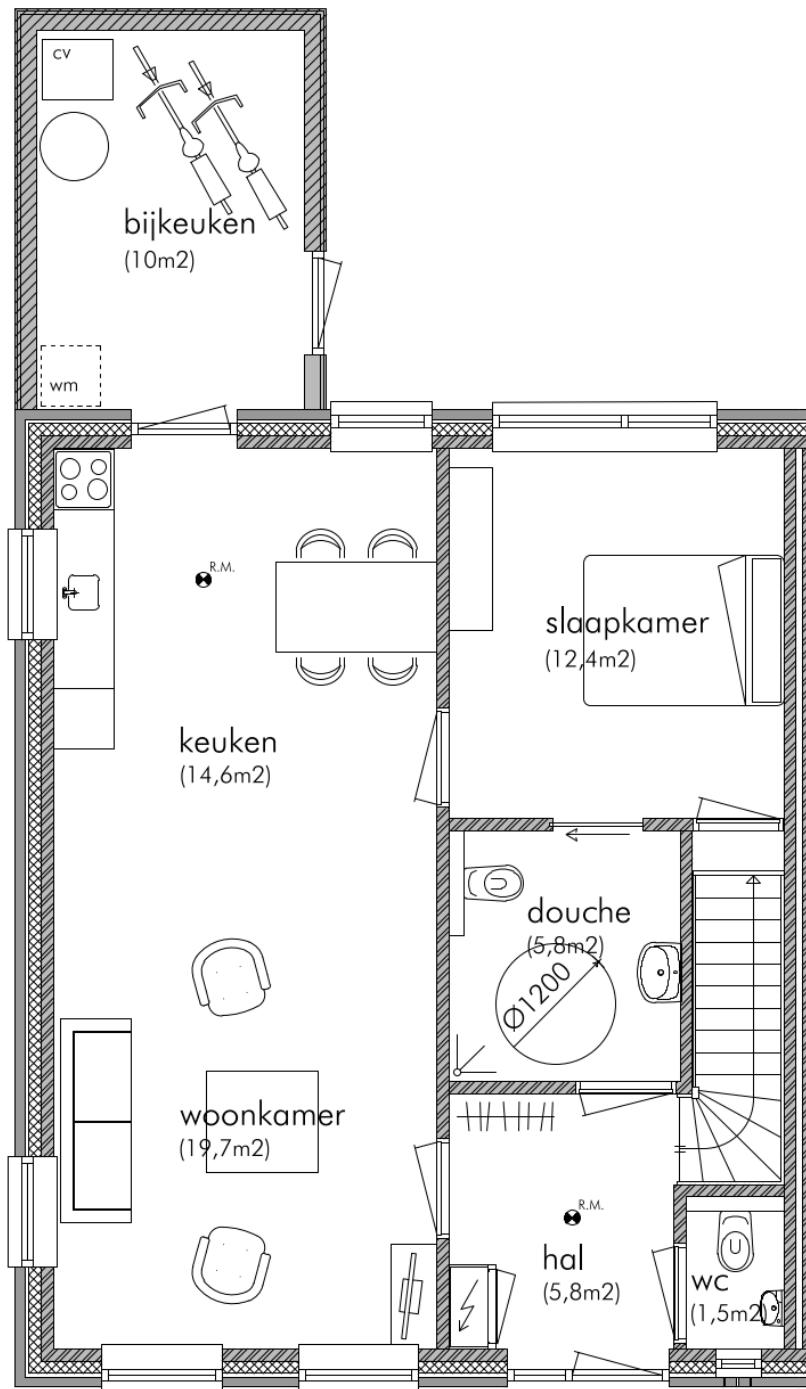
<u>Omschrijving</u>	<u>m2 (+/-)</u>
Hal	5.8 m <sup>2</sup>
Toilet	1.5 m <sup>2</sup>
bijkeuken	10.0 m <sup>2</sup>
Woonkamer/keuken	34.3 m <sup>2</sup>
Slaapkamer benedenverdieping	12.4 m <sup>2</sup>
Slaapkamer bovenverdieping	27,8 m <sup>2</sup>
Badkamer	5.8 m <sup>2</sup>
Overloop	5.6 m <sup>2</sup>
Berging verdieping	4.7/2.9m <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

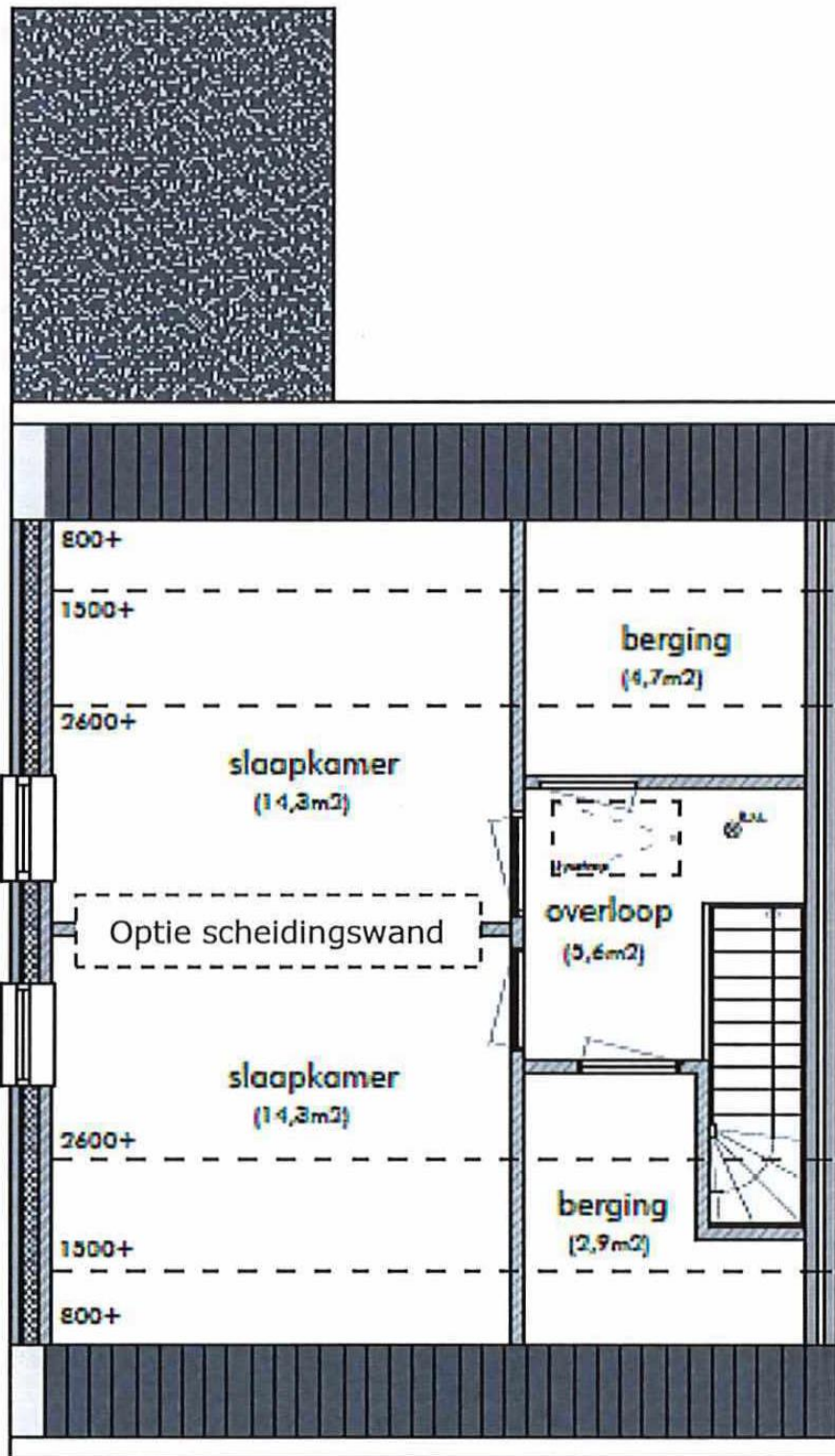
De levensloopbestendige woningen hebben de volgende huisnummers: Beyertstrjitte 66 tot en met 80.

## Plattegronden

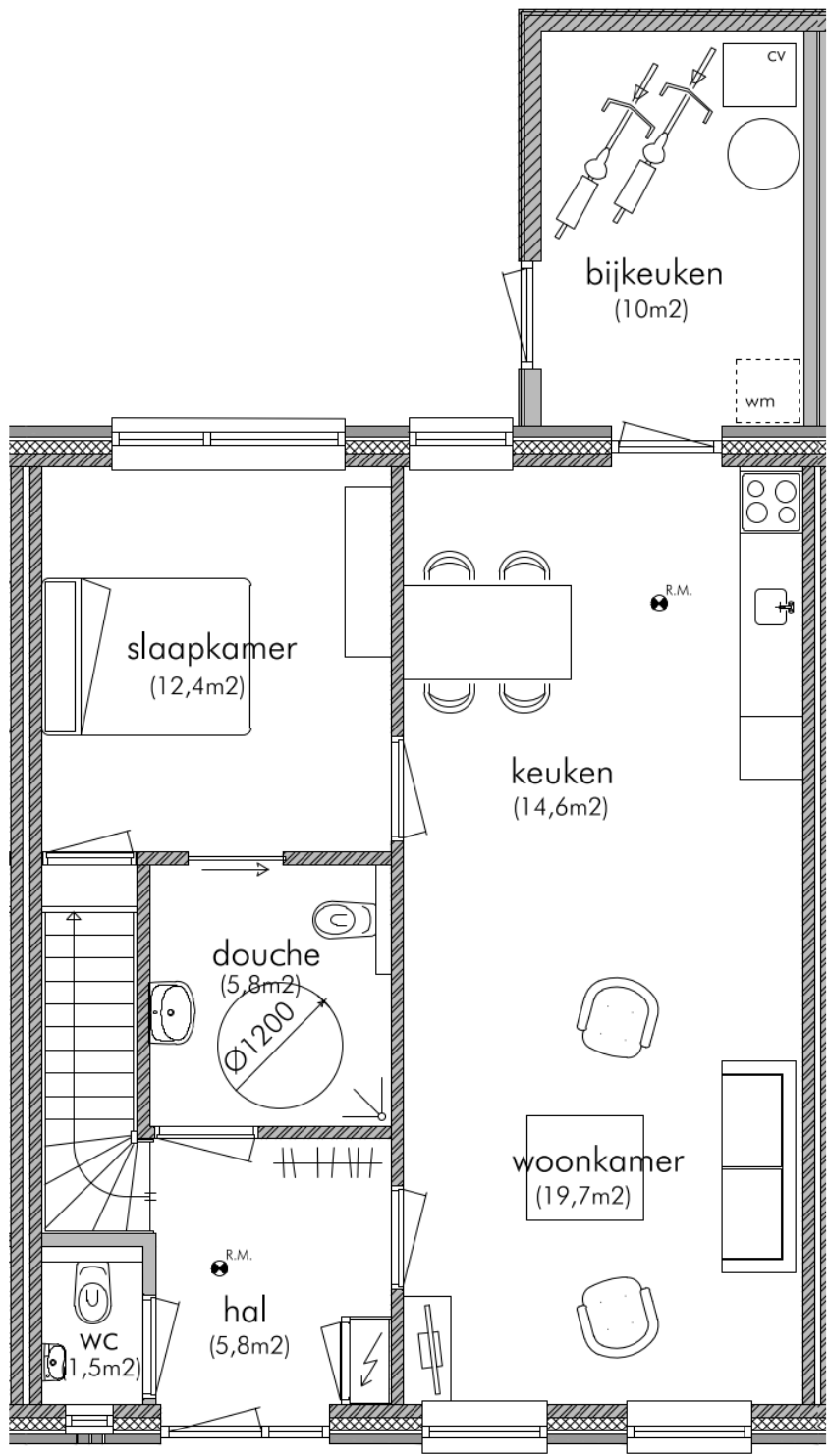


## Benedenverdieping hoekwoning

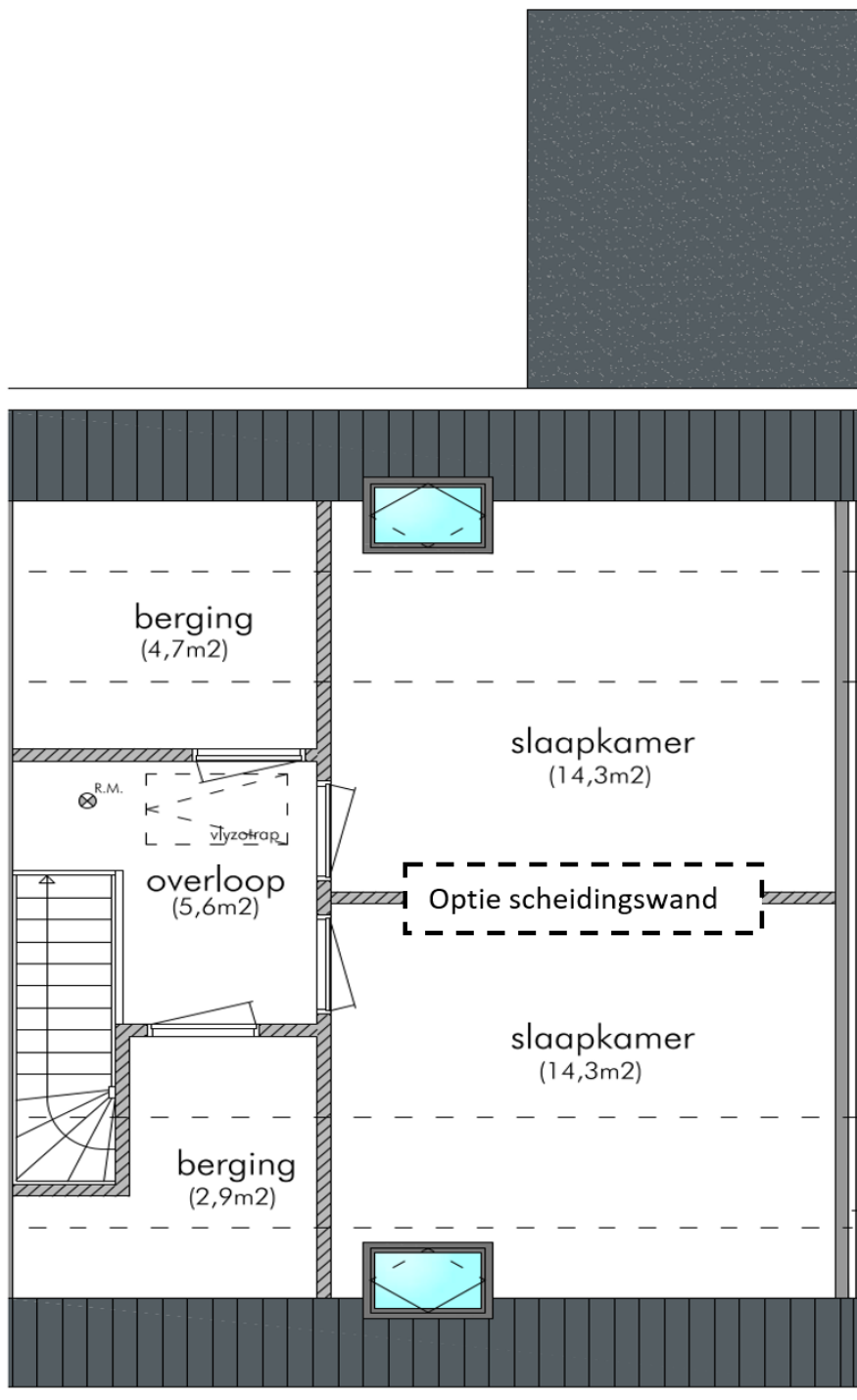




Bovenverdieping hoekwoning



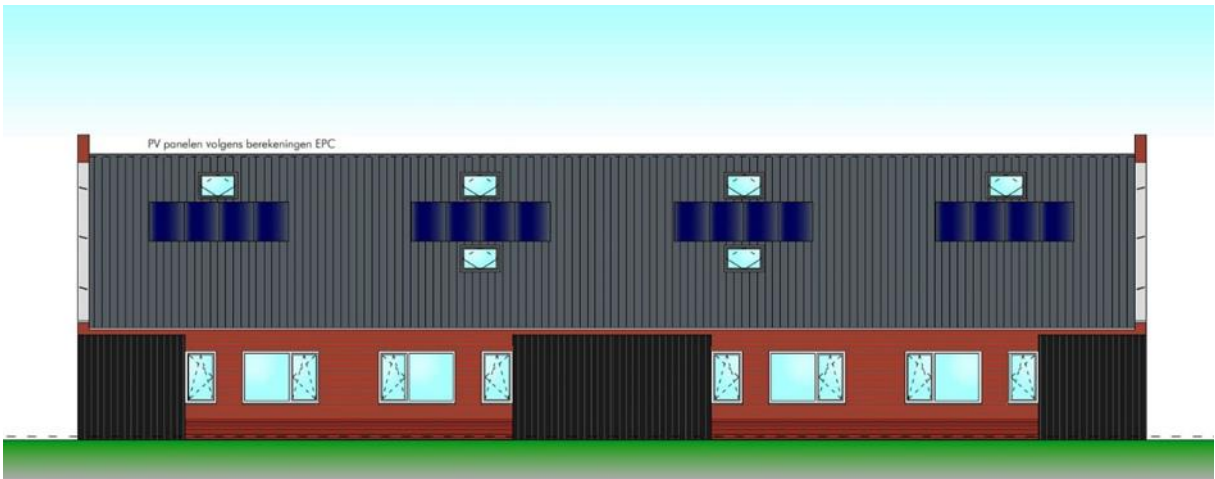
Benedenverdieping tussenwoning



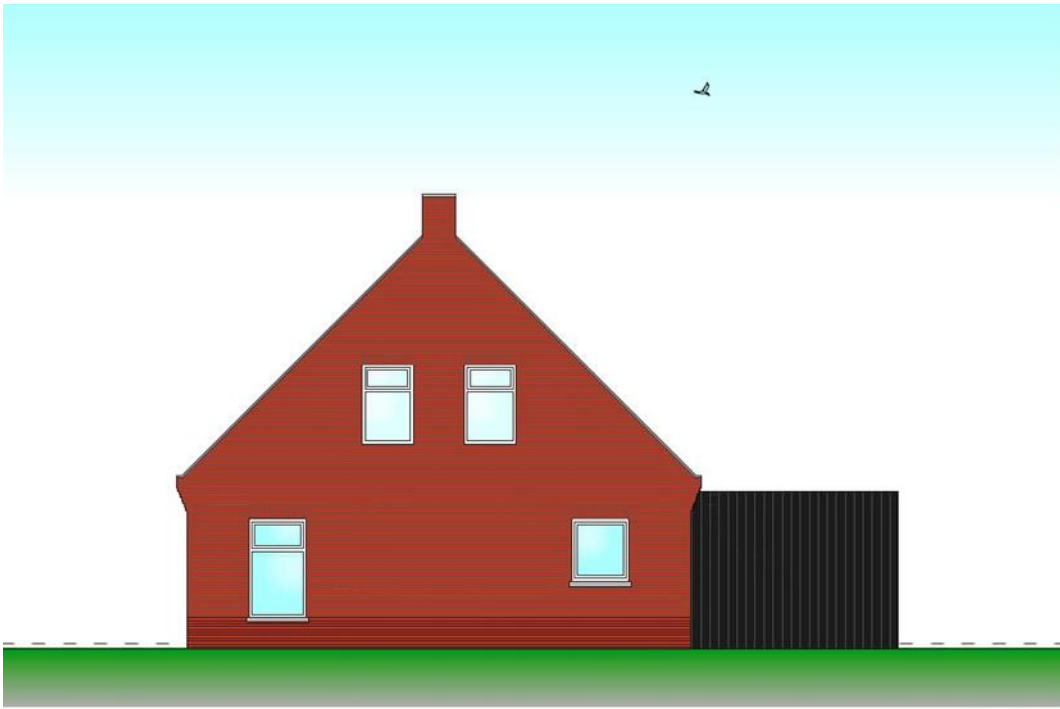
Bovenverdieping tussenwoning



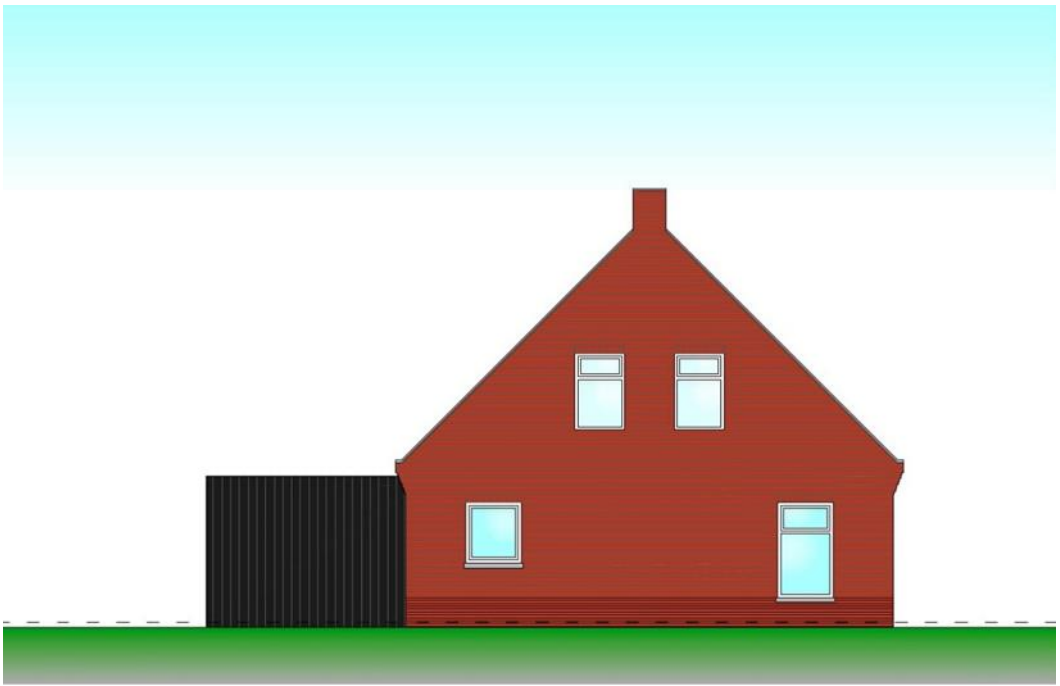
VOORGEVEL



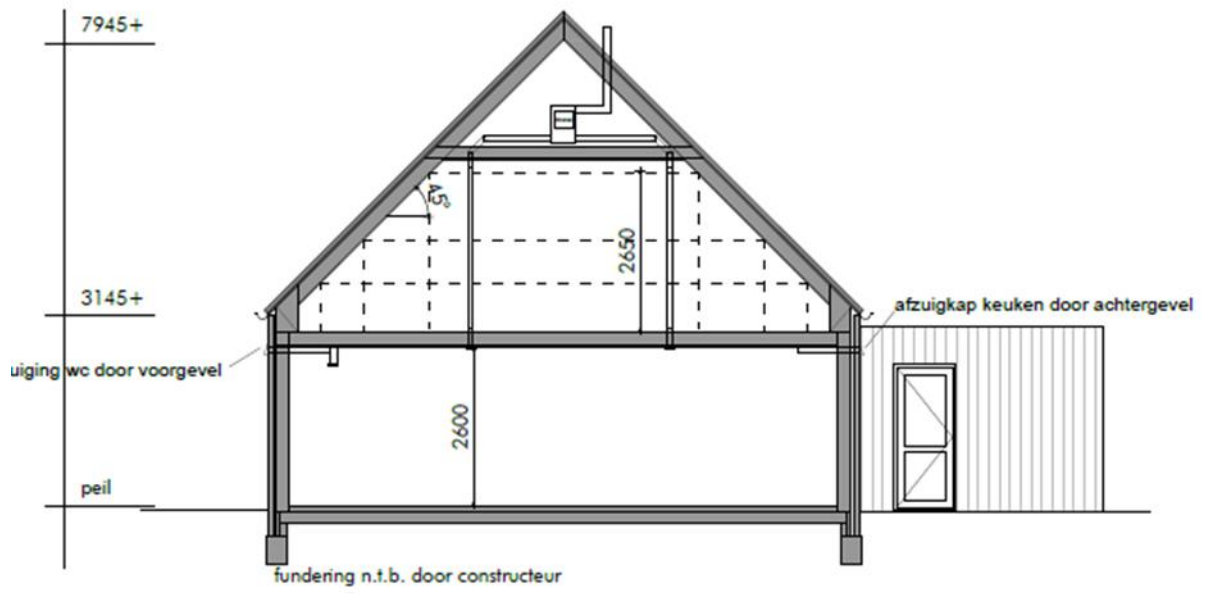
ACHTERGEVEL



RECHTERZIJGEVEL



LINKERZIJGEVEL



DOORSNEDE

## 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.

### 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 3 onderkasten en 3 bovenkasten van 60 cm breed. De totale lengte van het keukenblok is 1,80 meter. Naast het keukenblok is er ruimte voor het plaatsen van een fornuis/kooktoestel.

Op de plaats 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. U kunt kiezen voor een standaard betegeling, maar u kunt ook kiezen voor wat u mooi vindt. Er zijn verschillende keuzes in tegelkleuren, handgrepen, aanrechtblad en frontkleur van het keukenblok. Deze keuzes zijn zonder kosten.

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

Is er bij het keuzemoment geen huurder bekend, dan wordt er een standaard pakket van tegelkeuze en een standaard keuken geplaatst.

### Badkamer en toilet

De badkamer wordt betegeld tot aan het plafond en het toilet tot een hoogte van 1,20 m. Ook hier kunt u, zonder kosten, kiezen voor een standaard betegeling of maakt u een keuze uit de verschillende tegelkleuren.

Is er bij het keuzemoment geen huurder bekend, dan wordt gekozen voor een standaard tegelpakket.

## Verwarmen

De woningen worden op de begane grond verwarmd door middel van vloerverwarming. Op de bovenverdieping en in de badkamer worden radiatoren aangebracht.

Omdat er vloerverwarming is aangebracht, moet u rekening houden met de vloerbedekking die u kiest (op de begane grond). In tegenstelling tot wat meestal wordt gedacht, kunnen er veel vloeren geplaatst worden in combinatie met 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 draaikiepramen (naar binnen draaiende ramen) met ventilatieroosters. Hierdoor kunt u uw woning ventileren zoveel u wilt. Laat altijd de ventilatieroosters open staan. De zolders hebben dakramen.

Voor 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 woning beschikt over een berging op de begane grond. De berging zit vast aan de achterkant van de woning en is geïsoleerd. In de berging wordt de binnenunit van de warmtepompinstallatie geplaatst.



## 5. Op en rondom de woning

### Tuin en erfafscheidingen

De woning heeft een tuin. De voortuin en achtertuin zijn opgeleverd met grond. 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 zijn aangegeven met piketpaaltjes. Wanneer u tussenschuttingen, 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 tussen de woningen realiseren.

### Zonnepanelen

Thús Wonen wil duurzame en betaalbare woningen. De nieuwbouwwoningen zijn standaard voorzien van 10 zonnepanelen, zodat de energielasten voor de huurder zo laag mogelijk zijn. Vier panelen zitten bij de huurprijs in. De overige zes worden ondergebracht in de servicekosten. Hiervoor tekent u een aparte overeenkomst. Thús Wonen heeft een samenwerking met Wocozon voor het plaatsen en onderhouden van de zonnepanelen. Zie bij huurprijs voor de servicekosten.

### 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).

## 6. Voorlopige huurprijzen

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

(doelgroep I-2 personen)

Huurprijs	€ 647,19*	per maand
Serviceabonnement**	5,07	
Zonnepanelen***	<u>6,00</u>	
Maandelijks te betalen	€ 658,26	

\* De huurprijzen zijn exclusief serviceabonnement\*\*.

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

\*\* 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.

\*\*\* De woningen worden opgeleverd met 6 extra zonnepanelen. Hiervoor vragen wij een vergoeding van € 1,- per paneel. Het maximaal aantal zonnepanelen is 10 per woning.

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

## 7. Planning

Hieronder ziet u de voorlopige planning in maanden.

<b>Start bouw</b>	<b>Januari 2023</b>
Publicatie website	Maart 2023
Toewijzing	April /mei 2023
Keuzemogelijkheid opties	Mei/juni 2023
Oplevering*	Oktober 2023
* De datum van oplevering is onder andere afhankelijk van de weersomstandigheden.	

## 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).

### 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 in maart 2023 op [onze website](#) via het reguliere woonaanbod aangeboden. De woningen staan 14 dagen op de website. U kunt op meerdere woningen tegelijk reageren. 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 wat betreft de huurprijs moet worden toegewezen. Ook wij passen deze norm toe, zodat iedereen een woning kan krijgen die past bij zijn inkomen.

### Opties kiezen

#### *Gratis opties*

Nadat de woningen definitief zijn toegewezen, krijgen de nieuwe huurders (bij tijdsige toewijzing) de mogelijkheid om de keuken en de kleur van de tegels (voor keuken, badkamer en toilet) te kiezen.

#### *Opties tegen meerprijs*

Wilt u een extra wand boven laten plaatsen of juist een wand beneden laten verwijderen, dan kunt u deze opties tijdens dit gesprek aangeven.

Misschien wilt u een langer aanrechtblad of een ladeblok? Deze mogelijkheden zijn er. De meerprijzen zijn op dit moment nog niet bekend.

## 9. Contactgegevens

Met deze brochure hebben wij u zo veel mogelijk informatie gegeven over de nieuwbouwwoningen aan (straatnaam) in (plaats). 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 ontleunen en het is geen contractstuk.