

# Nieuwbouw 8 woningen

## De Kampen in Ingwierrum



30 september 2024

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 .....	10
5. Op en rondom de woning.....	13
6. Voorlopige huurprijzen .....	14
7. Planning.....	15
8. Toewijzen woningen.....	16
9. Contactgegevens.....	17

## I. Algemene informatie

Midden in de dorpskern van Ingwierrum bouwt Thús Wonen 8 nieuwe huurwoningen. Aan De Kampen worden 8 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Ingwierrum telt 1.155 inwoners. Het dorp is gelegen in de gemeente Noardeast-Fryslân in het noordoosten van Fryslân. In het dorp is een lagere school en een dorpshuis. Het dorp kent een rijk verenigingsleven. Binnen 10 autominuten bent u in Kollum voor alle overige voorzieningen.

### Lage energielasten en comfortabele woning

De woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting. De vloeren, gevels en daken zijn goed geïsoleerd en de woningen zijn voorzien van HR++ glas. Op het dak zijn zonnepanelen geplaatst. De begane grond en de eerste verdieping zijn uitgerust met vloerverwarming. Mechanische ventilatie zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. De woningen 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 € 47.699,- per jaar voor 1-2 persoonshuishoudens en meerpersoons-huishoudens tot € 52.671 (prijspeil 2024).

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 klantencontactcentrum (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

In het voorjaar van 2025 gaan we 8 nieuwe huurwoningen opleveren aan De Kampen in Ingwierrum. 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 ruime woonkamers met een open keuken.

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 een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woningen zijn geschikt voor 1 tot 2 personen.

Van deze nieuwbouwwoningen is De Kampen 9 al toegewezen. Vanuit de herstructurering heeft 1 persoon recht op terugkeer naar deze 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).



Aannemer: Aannemingsmaatschappij Jellema B.V. Dokkum  
Foto-impressie 3D

### 3. Plattegrond levensloopbestendige woning

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 1 slaapkamer en veel bergruimte. De zolder is bereikbaar met een vlizotrap.

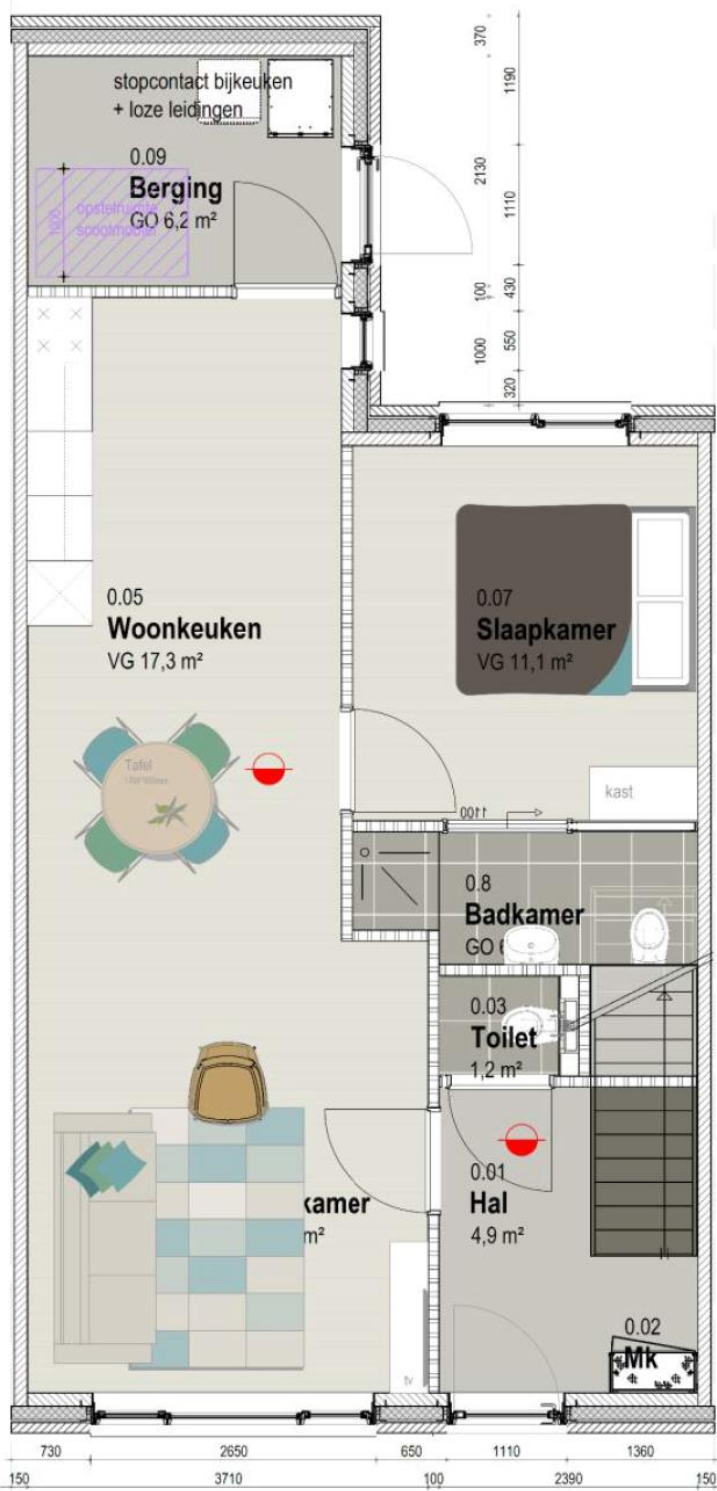
Aan de voorzijde van de woningen komt een voortuin en een tegelpad vanaf de stoep naar de voordeur. Elke woning heeft een eigen achtertuin. De achterzijde wordt omsloten door een schutting met daarachter een achterpad. Daarnaast krijgt iedere woning een eigen terras aan de achterkant. Voor het onderhoud en de inrichting van de voor- en achtertuin is de huurder zelf verantwoordelijk.

Er is geen parkeergelegenheid naast de woningen. In de straat zelf is parkeergelegenheid. 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 is het van belang om vooraf toestemming van de gemeente te krijgen (vergunning aanvragen).

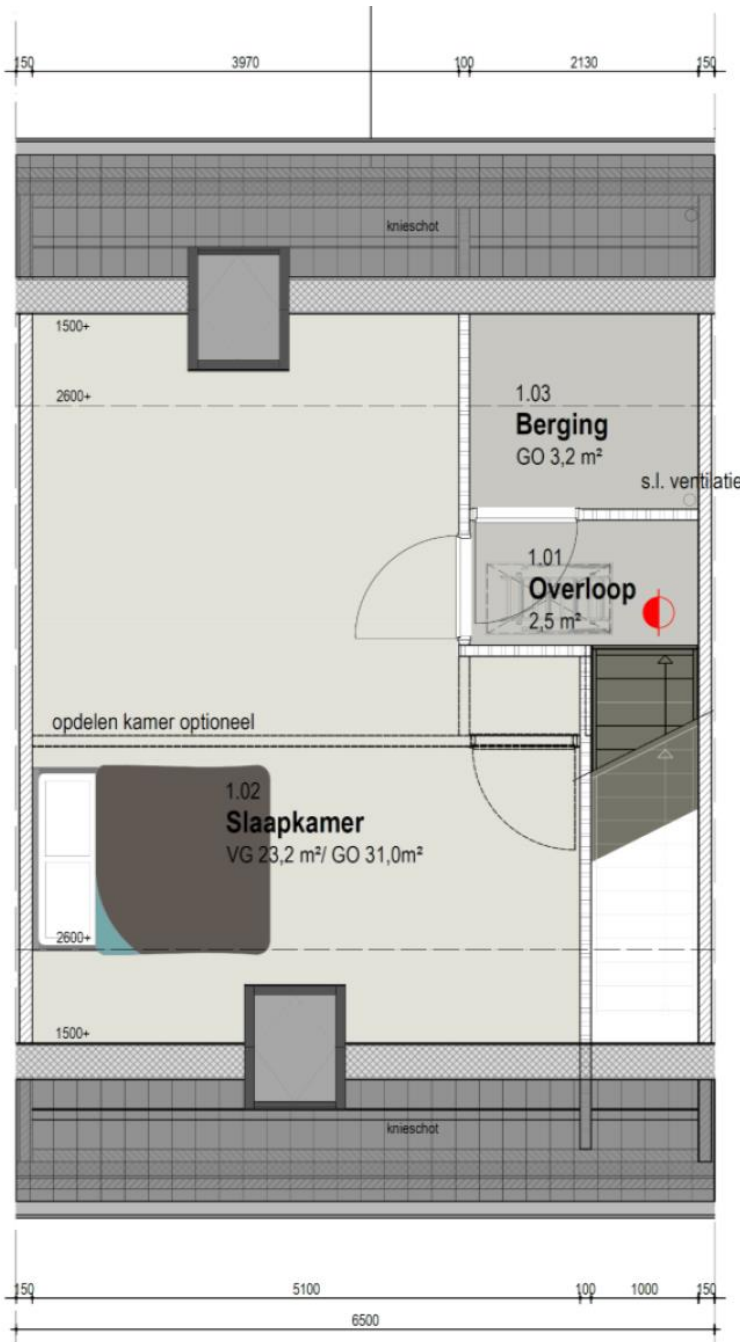
De woonkamer heeft een totale oppervlakte van ongeveer 15,5 m<sup>2</sup> en een open keuken. Op de begane grond is een badkamer met douche en toilet en een slaapkamer van ongeveer 11 m<sup>2</sup>. Het plaatsen van een tweepersoonsbed is mogelijk.

Ruimte:	Omschrijving	m <sup>2</sup> (+/-)
	Hal	4,9 m <sup>2</sup>
	Slaapkamer begane grond	11,1 m <sup>2</sup>
	Toilet	1,2 m <sup>2</sup>
	Badkamer begane grond	3,5 m <sup>2</sup>
	Berging begane grond	6,2 m <sup>2</sup>
	Woonkamer/keuken	32,8 m <sup>2</sup>
	Slaapkamer 2 op 1 <sup>e</sup> verdieping	31,2 m <sup>2</sup>
	Overloop	2,5 m <sup>2</sup>
	Berging 1 <sup>e</sup> verdieping	3,2 m <sup>2</sup>
	Tuin*	----- m <sup>2</sup>

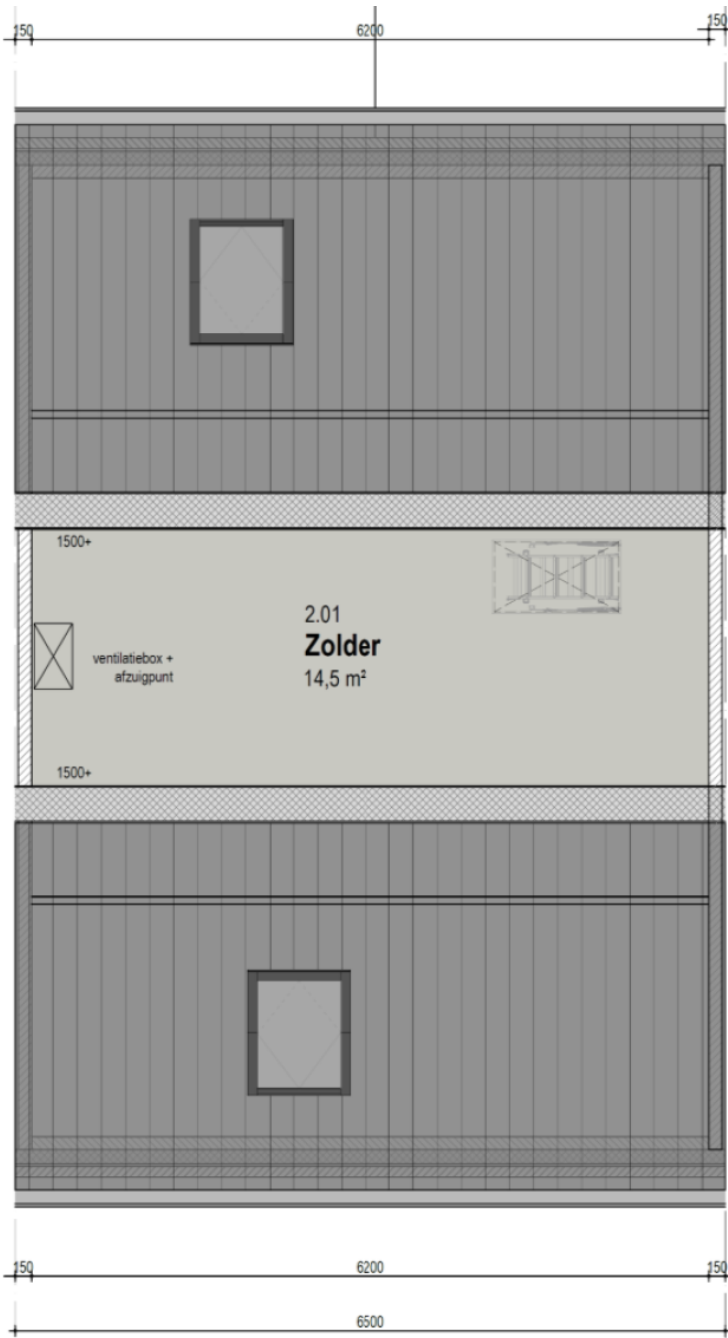
\* (De tuinen kunnen van afmetingen verschillen. Deze afmetingen zijn na oplevering bekend. Voor het onderhoud en de inrichting van de tuin is de huurder zelf verantwoordelijk.)



BEGANE GROND



## VERDIEPING



ZOLDER





Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel

#### 4. Huisnummers

De woningen hebben de volgende huisnummers: De Kampen 9 tot en met 23.

De hoekwoning nummer 9 (met het rode kruis er door) is al toegewezen aan iemand die vanuit de herstructurering recht heeft op terugkeer naar deze nieuwbouw.



## 5. 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. Aanbrengen van saus, behang of spuitwerk is voor rekening van de huurder. Alle plafonds worden standaard in 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 met 4 onderkasten en 4 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 elektrisch 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 worden 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. Misschien wilt u een langer aanrechtblad of een ladeblok? Deze mogelijkheden zijn er. Een extra opties betaalt u rechtstreeks aan de aannemer. De meerprijzen zijn op dit moment nog niet bekend.

Is er bij het keuzemoment geen huurder bekend, dan wordt er een standaardpakket 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 en de eerste verdieping verwarmd met vloerverwarming. Omdat er vloerverwarming is aangebracht, moet u rekening houden met de vloerbedekking die u kiest. 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 staat in de gebruikershandleiding die nieuwe huurders ontvangen bij de huurovereenkomst.



## Ventileren

De benedenverdieping is voorzien van draai-kiepramen (naar binnen draaiende ramen) met ventilatieroosters. De zolders hebben dakramen.

## Rookmelders

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

## Bijkeuken

De woning beschikt over een bijkeuken. De bijkeuken/berging is geïsoleerd. In de berging wordt de binnenunit van de warmtepompinstallatie geplaatst.

## 6. Op en rondom de woning

### Tuin en erfafscheidingen

De woning heeft een eigen 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 erfafscheidingen zijn aangegeven met piketpaaltjes.

Aan de achterkant van de woningen zijn schuttingen aangebracht, deze horen bij de woning. Het onderhoud hiervan is voor de huurder. In overleg met uw burens kunt u samen een schutting of groene erfafscheiding tussen de woningen realiseren.

Wanneer u 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. Daarna informeert u ons over uw plannen. Soms heeft u namelijk toestemming nodig. En soms heeft u zelfs (nadat wij schriftelijk toestemming hebben gegeven) recht op een vergoeding als u gaat verhuizen. Voor het aanvragen van een Zelf Aangebrachte Voorziening kunt u het ZAV-formulier downloaden, [dit staat op onze website](#).

### Zonnepanelen

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

### Parkeren

Er is parkeergelegenheid in de straat. 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 oprit te realiseren. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanleggen van deze extra bestrating. Voor het aanleggen van een eigen oprit moet u een opritvergunning bij de gemeente aanvragen.

## 7. Voorlopige huurprijzen

De onderstaande huurprijzen zijn voorlopige huurprijzen, prijspeil 2024.

Bij uitgifte van het huurcontract zijn de huurprijzen van 2025 definitief vastgesteld. De definitieve huurprijs wordt vooraf gecommuniceerd met de nieuwe huurders.

Wij hanteren 'passend toewijzen', [voor meer informatie zie onze website](#).

Huurprijs *	€ 650,43	per maand
Serviceabbonement **	€ 5,07	
Zonnepanelen ***	€ 6,00	
Maandelijks te betalen	€ 661,50	

\* De huurprijzen zijn exclusief serviceabbonement.

\*\* Serviceabbonement

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

\*\* Vroeg of laat krijgt u als huurder met reparaties te maken. Het serviceabbonement is een lidmaatschap van Thús Wonen voor een kleine maandelijkse bijdrage van € 5,07 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. Bij het serviceabbonement is verder een glasverzekering en het verhelpen van verstopte rioleringen inbegrepen. In onze voorwaarden staat precies wat u mag verwachten.

\*\*\* De woningen worden opgeleverd met 4 extra zonnepanelen. Hiervoor betaalt u een vergoeding van € 1,- per paneel. Het maximaal aantal zonnepanelen is 8 per woning.

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

## 8. Planning

Hieronder ziet u de (voorlopige) planning in maanden.

Start bouw	Augustus 2024
Publicatie website	Oktober 2024
Toewijzing	Oktober/november 2024
Keuzemogelijkheid opties	November 2024
Oplevering*	Voorjaar 2025
* De datum van oplevering is onder andere afhankelijk van de weersomstandigheden.	

## 9. 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).

Bij de toewijzing van de woningen in Ingwierrum is er sprake van een pilot bij de toewijzing. Deze pilot is tot stand gekomen op verzoek van het dorpsbelang en in samenwerking met de gemeente.

Van de 7 woningen geldt bij 3 woningen als extra toewijzingseis het hebben van een sociale binding met Ingwierrum of Dokkumer Nije Silen. Een sociale binding betekent woonachtig, geboren én/of opgegroeid in Ingwierrum of Dokkumer Nije Silen. Op de website staat duidelijk vermeld om welke 3 woningen het gaat. Wilt u uw kans op een woning vergroten, reageer dan op alle 7 woningen.

### 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 reageren op de nieuwbouwwoningen uit deze brochure. Zodra de woningen via het woonaanbod worden gepubliceerd op onze website, kunt u met uw persoonlijke account reageren. U kunt op meerdere woningen tegelijk reageren. De nieuwbouwwoningen staan 14 dagen op de website.

### Publicatie woningen

De woningen worden van 7 oktober tot en met 21 oktober 2024 via het reguliere woningaanbod 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.



## 10. Contactgegevens

Met deze brochure hebben wij u zo veel mogelijk informatie gegeven over de nieuwbouwwoningen aan De Kampen in Ingwierrum. Heeft u nog vragen, dan staan onze medewerkers van het klantencontactcentrum u graag te woord. Hieronder vindt u onze contactgegevens.

### Bellen

U kunt ons klantencontactcentrum gratis bellen via: **0800 55 11 511** 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 ontleen en het is geen contractstuk.