

Nieuwbouw Fonteinslanden Dokkum

34 woningen Deelgebied I



14 januari 2025

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	4
2. Wat bouwen we	5
3. Plattegronden	7
4. Huisnummers	23
5. Voorzieningen in de woning	24
6. Op en rondom de woning.....	26
7. Voorlopige huurprijzen	27
8. Planning	28
9. Toewijzen woningen	29
10. Contactgegevens	31

I. Algemene informatie

De wijk Fonteinslanden ligt vlakbij het centrum van Dokkum en telt zo'n 1.800 inwoners. Aan de Liudgerleane, de Festus Hommiusstraat en de Titus Brandsmastrjitte worden 90 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in twee fasen. In de eerste fase bouwt Thús Wonen 10 eengezinswoningen, 7 levensloopwoningen en 17 één- en twee-persoonswoningen.

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. Zowel de begane grond als de verdieping is 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 € 49.669,- per jaar voor 1-2 persoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens tot € 54.847 (prijspeil 2025).

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).

Informatiepakket en vragen

Deze brochure geeft 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, gebruikershandleiding van de woning en andere belangrijke informatie om prettig te wonen.

2. Wat bouwen we

In de eerste fase worden drie verschillende woningtypen gebouwd aan de Liudgerleane, de Titus Brandsmastrjitte en de Festus Hommiusstraat:

- 6 eengezinswoningen met een hoge gootlijn (2 bouwlagen met kap)
- 4 eengezinswoningen met een lage gootlijn (1 bouwlaag met kap)
- 7 levensloopwoningen
- 17 één- en tweepersoonswoningen

Eengezinswoningen met hoge gootlijn

Er worden 6 eengezinswoningen met een hoge gootlijn gebouwd aan de Liudgerleane. De woningen zijn straatgericht en hebben een ruime woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig en een ruime badkamer. De zolder is via een vaste trap bereikbaar. Op de begane grond is een uitpandige berging aanwezig.



Eengezinswoningen met lage gootlijn

Er worden 4 eengezinswoningen gebouwd met een lage gootlijn. Dit zijn allemaal hoekwoningen. De woningen komen zowel aan de Liudgerleane, de Festus Hommiusstraat als aan de Titus Brandsmastrjitte. Deze eengezinswoningen zijn iets breder dan het type met de hoge gootlijn. De woningen zijn straatgericht en hebben een ruime woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig met een ruime badkamer. De voorste slaapkamer heeft een dakkapel. De zolder is via een vaste trap bereikbaar. Op de begane grond is een uitpandige berging aanwezig.



Levensloopwoningen

Er worden 7 levensloopwoningen gebouwd aan de Liudgerleane, de Festus Hommiusstraat en de Titus Brandsmastrjitte. De woningen hebben een ruime woonkamer met een open keuken. De levensloopwoning heeft een badkamer en slaapkamer op de begane grond. In de badkamer is een toilet aanwezig. Daarnaast is er een apart gastentoilet. Op de verdieping bevindt zich een ruime tweede slaapkamer en een bergkast. Via een vlisotrap kan de zolder worden bereikt. In verband met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de minimale leeftijd 55 jaar.

Één- en tweepersoonswoningen

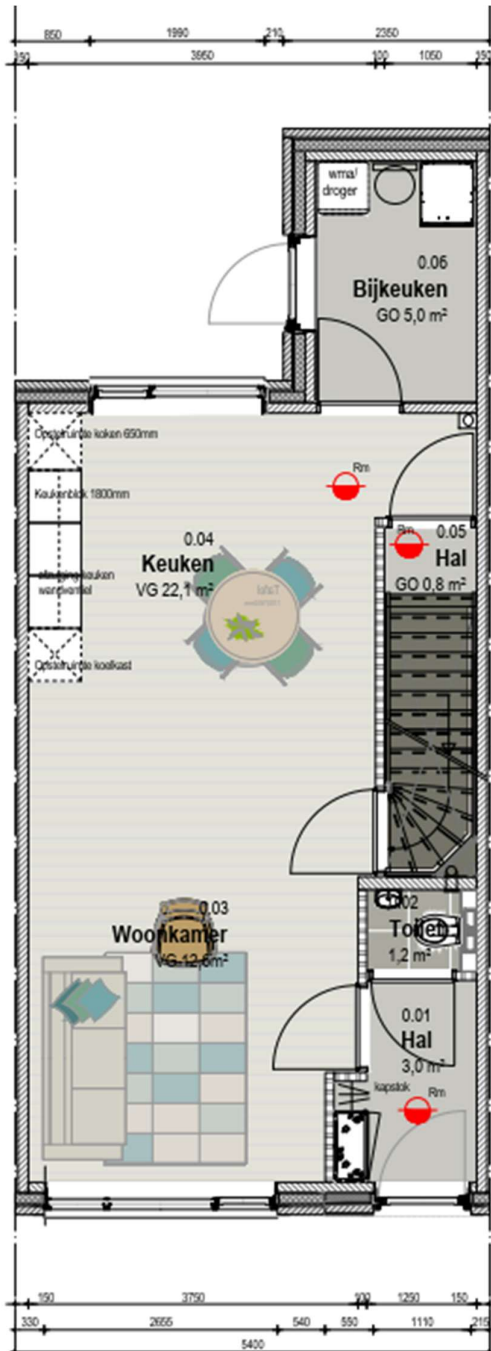
Er worden 17 één- en tweepersoonswoningen gebouwd aan de Liudgerleane, de Festus Hommiusstraat en de Titus Brandsmastrjite. Op de begane grond bevindt zich de woonkamer met een open keuken en een inpandige berging. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en een ruime badkamer aanwezig. Via een vlisotrap kan de zolder worden bereikt.

3. Plattegronden

Er worden vier woningtypen gebouwd. Hieronder geven we een impressie van de verschillende woningen.

Eengezinswoning met hoge gootlijn

De eengezinswoning met hoge gootlijn is 5,40m breed. De trap naar de verdieping is via de hal in de woonkamer bereikbaar. Deze hal wordt afgesloten met een deur. Onder de trap is een trapkast gemaakt die bereikbaar is vanuit de woonkamer en wordt afgesloten met een deur. In de uitpandige bijkeuken staat de binnen-unit van de warmtepomp en zit de aansluiting van de wasmachine en/of droger.

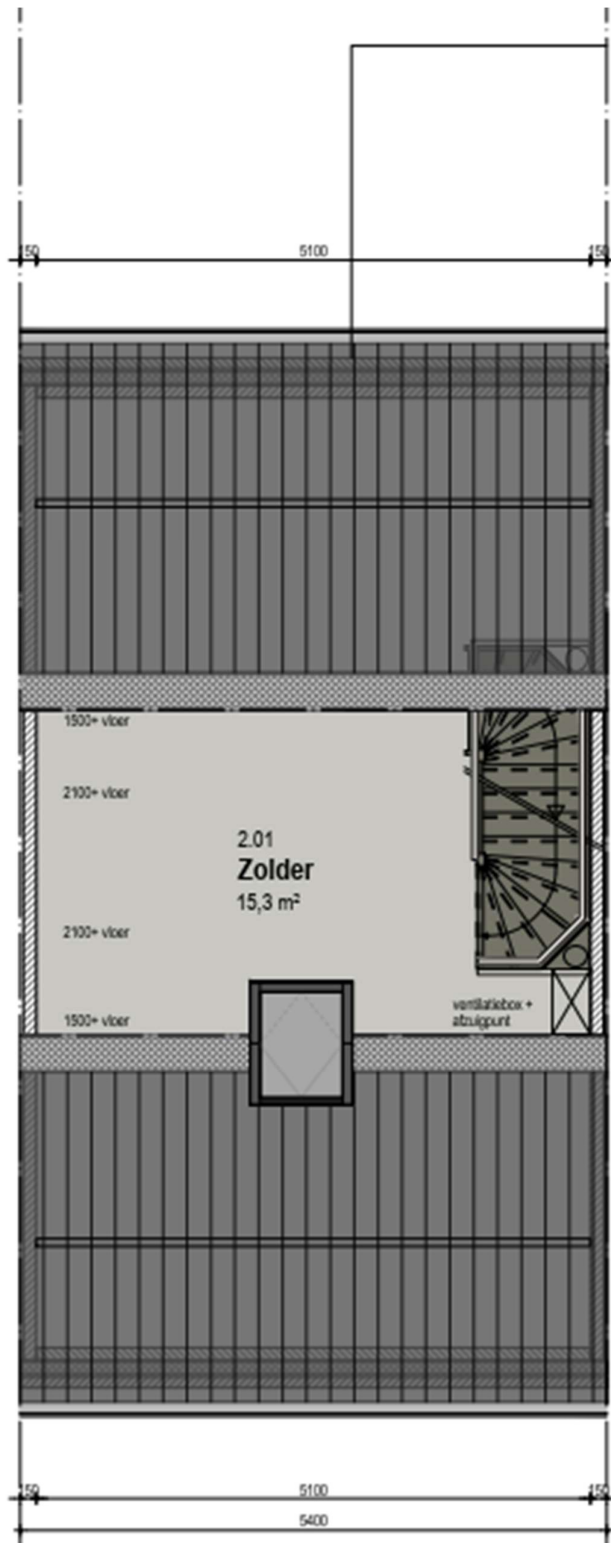


Begane grond type eengezinswoning hoge gootlijn



1^e verdieping type
eengezinswoning hoge gootlijn

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig en een ruime badkamer met tweede toilet. De zolder is bereikbaar via een vaste trap. Op de zolder is een dakraam aanwezig.



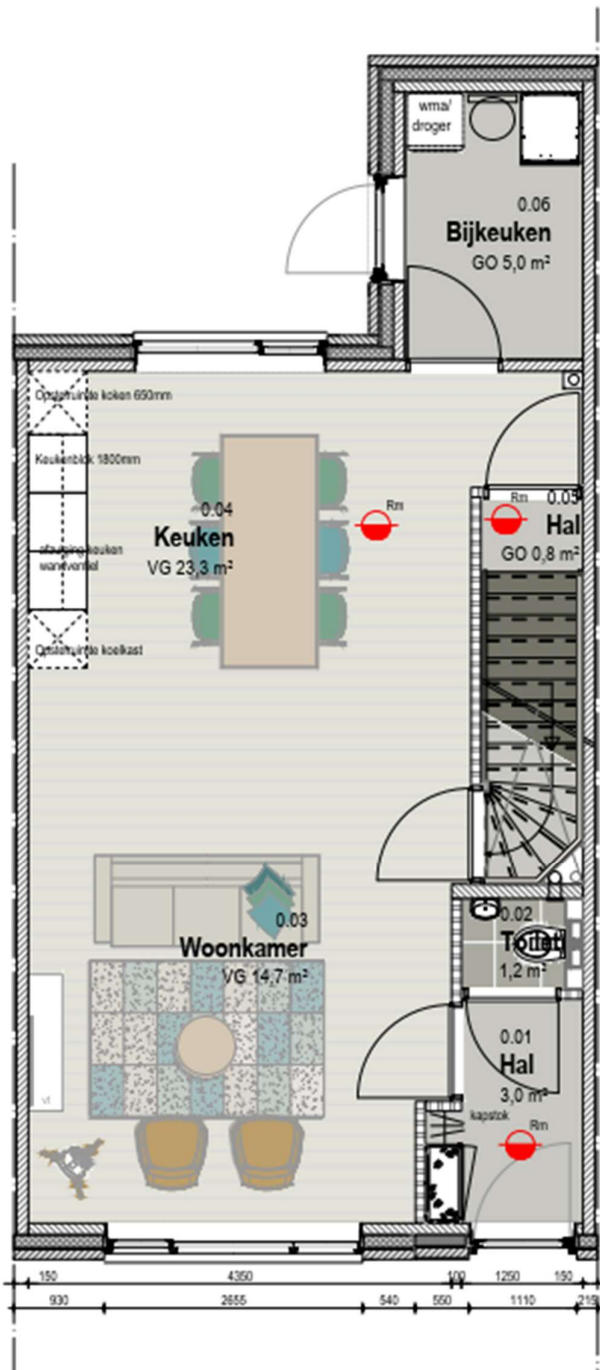
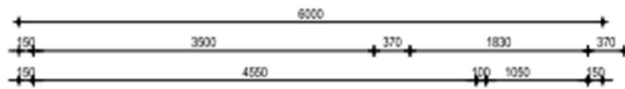
zolder type eengezinswoning hoge gootlijn

Ruimte:	Omschrijving	m ² (+/-)
	Hal	3 m ²
	Toilet	1,2 m ²
	Bijkeuken begane grond	5 m ²
	Woonkamer/keuken	34,7 m ²
	Slaapkamer I op 1 ^e verdieping	14,4 m ²
	Slaapkamer 2 op de 1 ^e verdieping	10,2 m ²
	Slaapkamer 3 op de 1 ^e verdieping	7,3 m ²
	Badkamer op de 1 ^e verdieping	4,6 m ²
	Overloop	3,4 m ²
	Zolder	15,3 m ²
	Tuin*	----- m ²

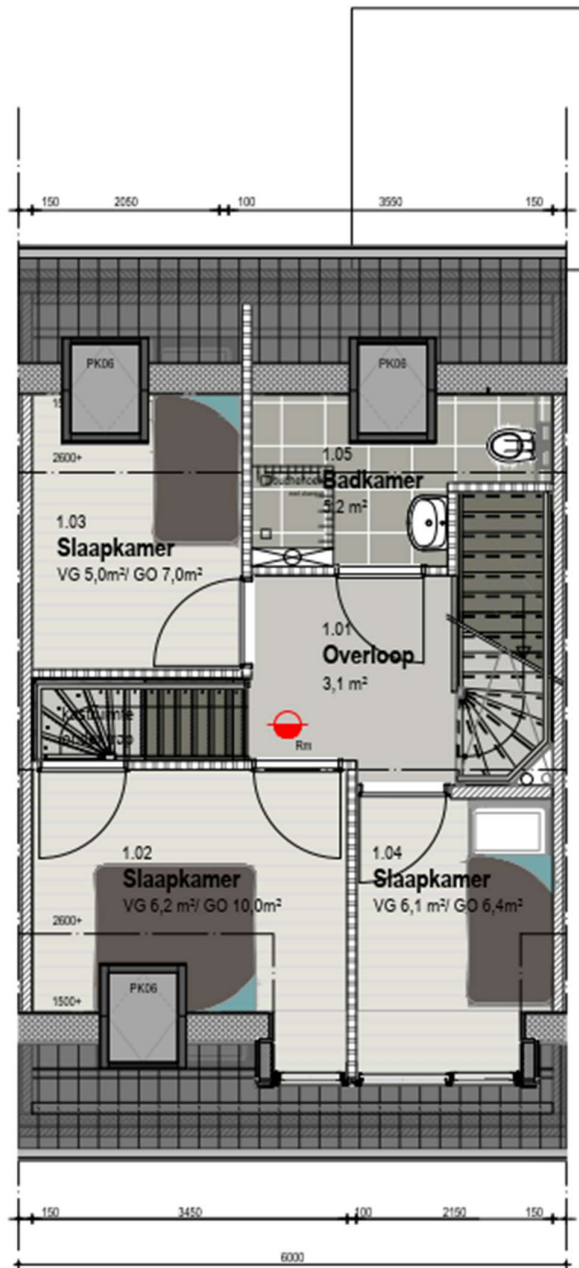
* De tuinen kunnen van afmetingen verschillen.

Eengezinswoning met lage gootlijn

De eengezinswoning met lage gootlijn is 6,0m breed. De trap naar de verdieping is via de hal in de woonkamer bereikbaar. Deze hal wordt afgesloten met een deur. Onder de trap is een trapkast gemaakt die bereikbaar is vanuit de woonkamer en wordt afgesloten met een deur. In de uitpandige bijkeuken staat de binnen-unit van de warmtepomp en zit de aansluiting van de wasmachine en/of droger.

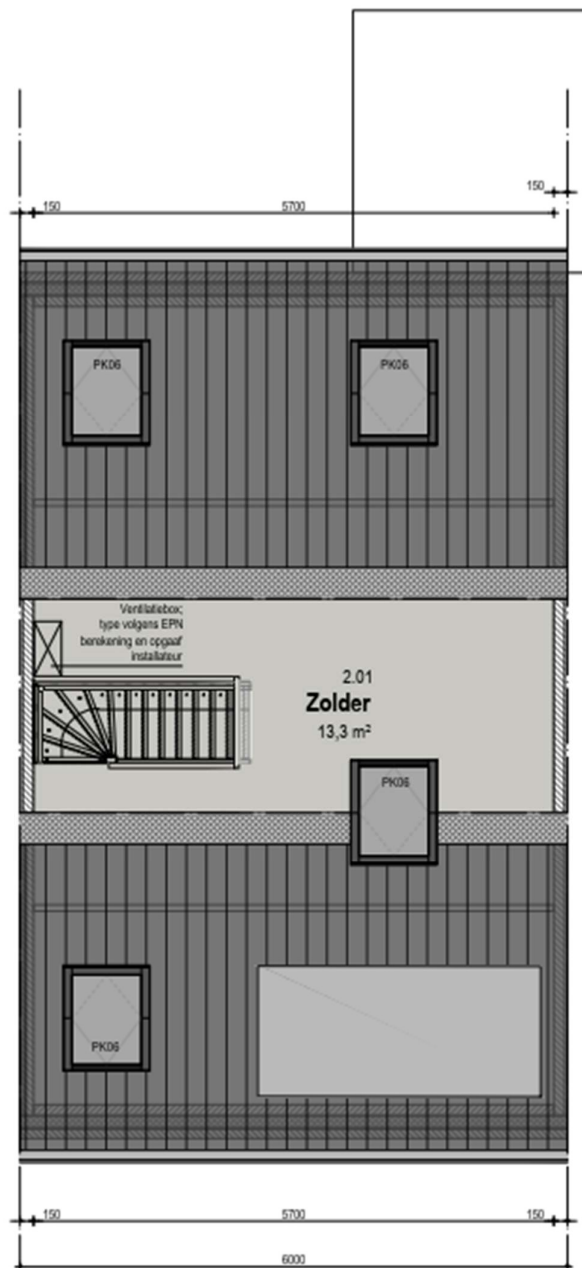


Begane grond type eengezinswoning lage gootlijn



1^e verdieping type
eengezinswoning lage
gootlijn

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig en een ruime badkamer met tweede toilet. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft een inbouwkast onder de trap naar zolder. De kleinste slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel. De zolder is bereikbaar via een vaste trap. Op de zolder is een dakraam aanwezig.



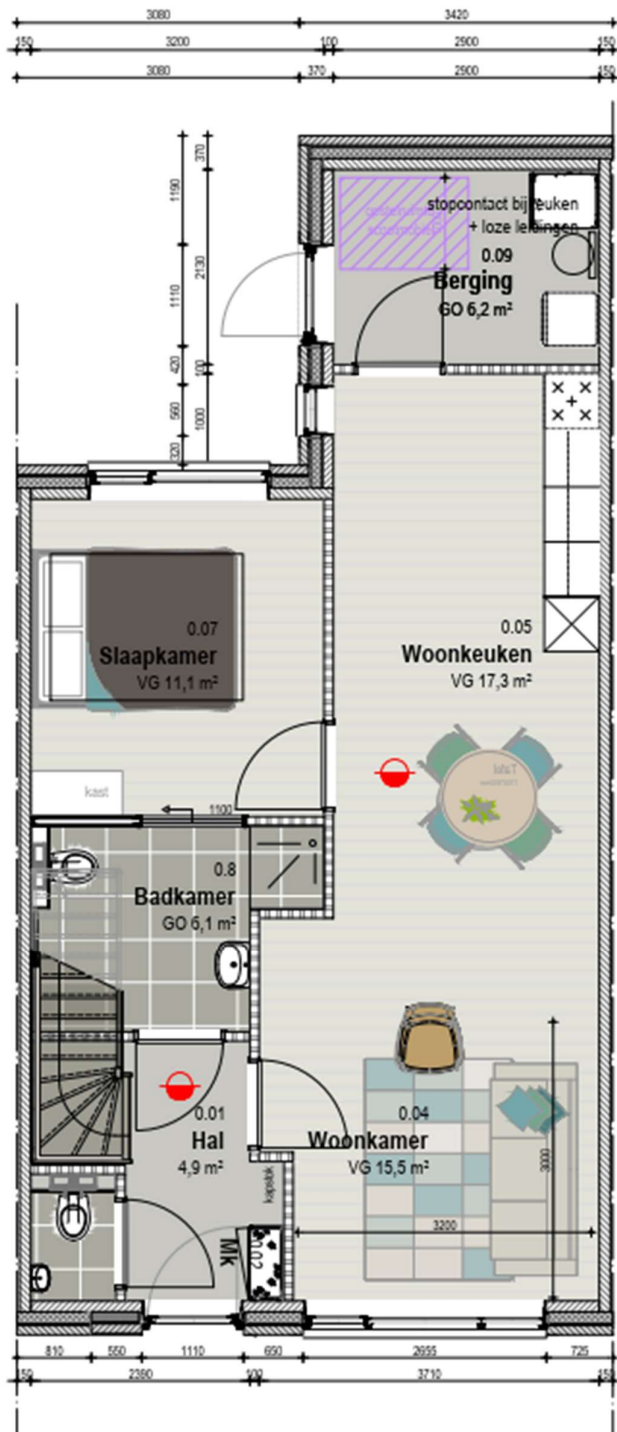
Zolder type
eengezinswoning lage
gootlijn

Ruimte:	Omschrijving	m ² (+/-)
	Hal	3,0 m ²
	Toilet	1,2 m ²
	Bijkeuken begane grond	5,0 m ²
	Woonkamer/keuken	38,0 m ²
	Slaapkamer 1 op 1 ^e verdieping (GO)	10,0 m ²
	Slaapkamer 2 op de 1 ^e verdieping (GO)	7,0 m ²
	Slaapkamer 3 op de 1 ^e verdieping (GO)	6,4 m ²
	Badkamer op de 1 ^e verdieping	5,2 m ²
	Overloop	3,1 m ²
	Zolder	13,3 m ²
	Tuin*	----- m ²

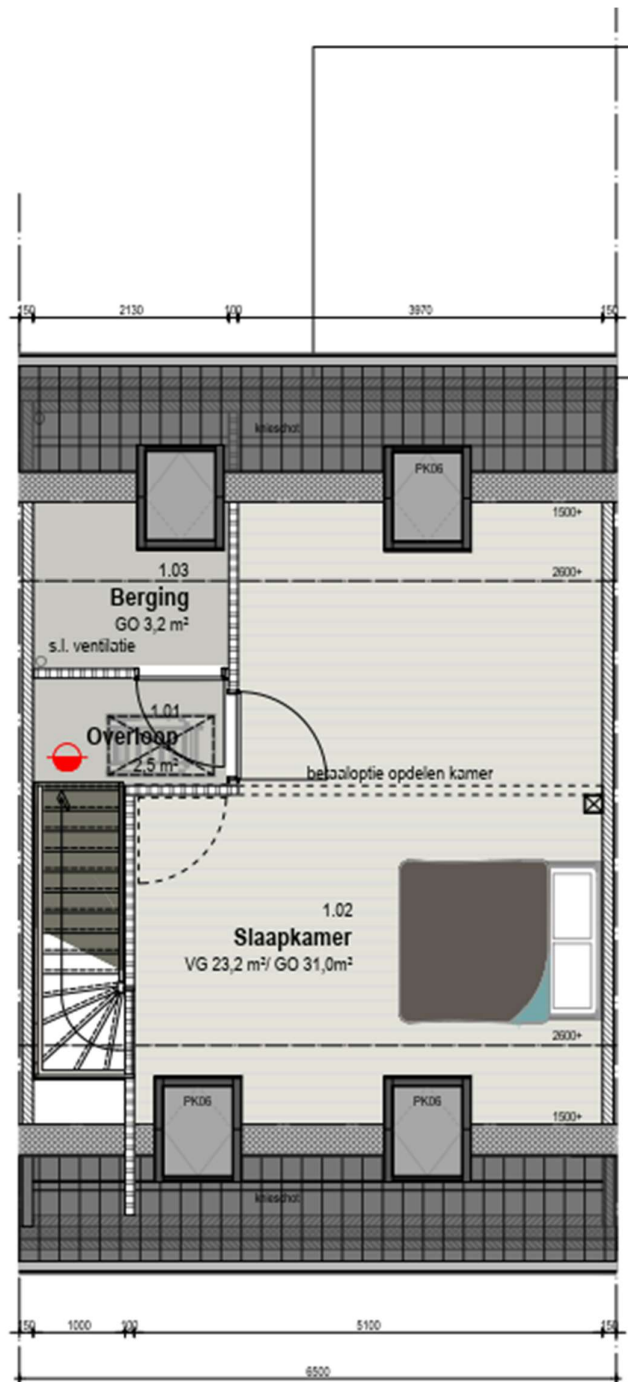
* De tuinen kunnen van afmetingen verschillen.

Levensloopwoning

De levensloopwoning is 6,5 meter breed. De woning heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Er is een apart gastentoilet aanwezig en een tweede toilet in de badkamer. De trap naar de verdieping is via de hal bereikbaar. In de uitpandige bijkeuken staat de binnen-unit van de warmtepomp en zit de aansluiting van de wasmachine en/of droger.

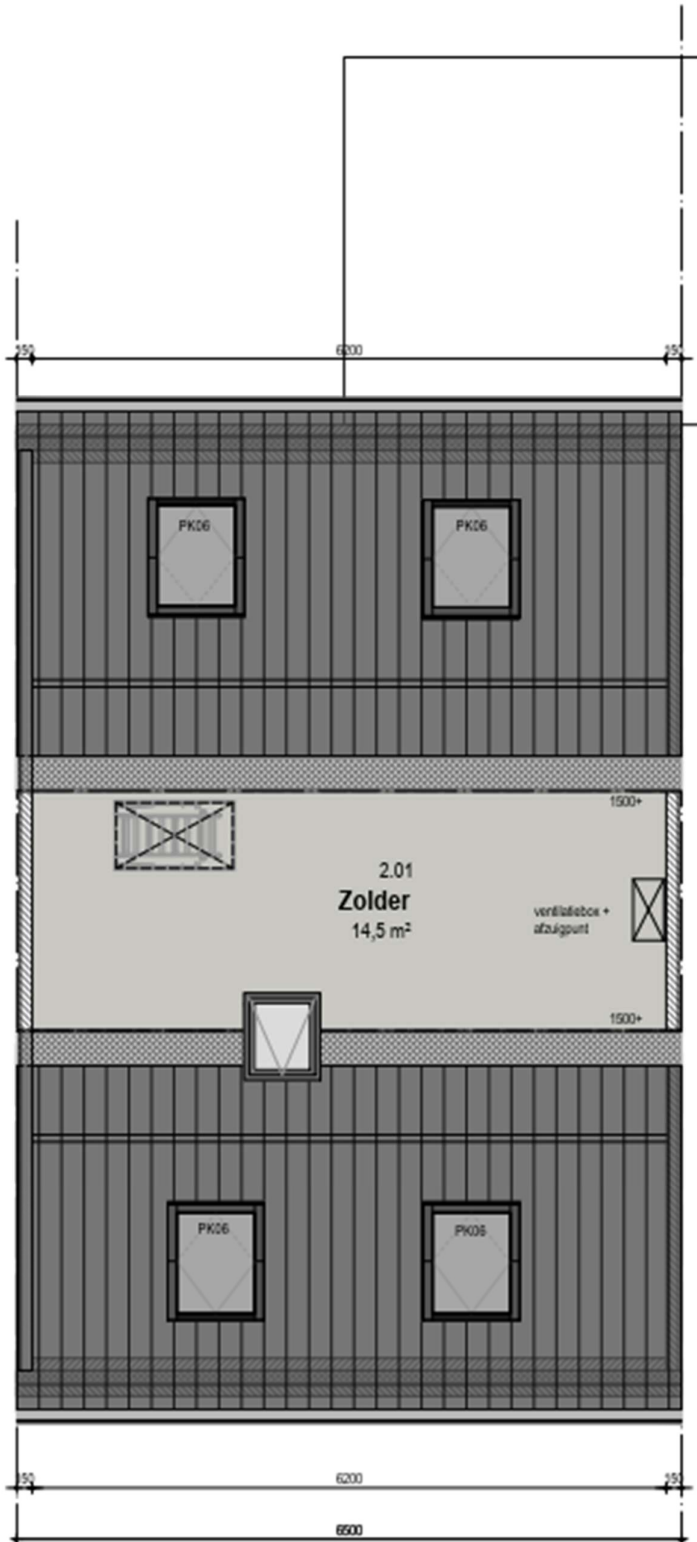


Begane grond type levensloopwoning



1^e verdieping type levensloopwoning

Op de eerste verdieping is een grote tweede slaapkamer aanwezig en een berging. Tegen betaling is het mogelijk de grote tweede slaapkamer op te delen in twee slaapkamers. De kosten hiervan worden bekend gemaakt op de optielijst van de aannemer. De zolder is te bereiken via de vlisotrap op de overloop.



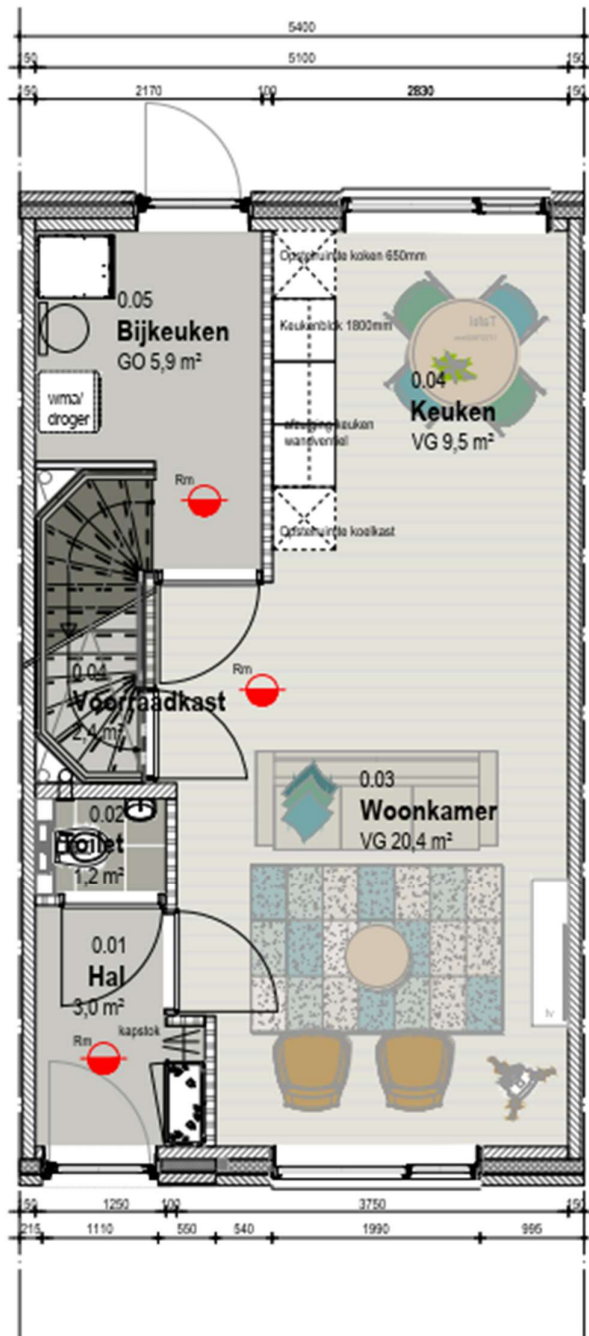
Zolder type
levensloopwoning

Ruimte:	Omschrijving	m ² (+/-)
	Hal	4,9 m ²
	Toilet	1,5 m ²
	Bijkeuken begane grond	6,2 m ²
	Woonkamer/keuken	32,8 m ²
	Slaapkamer I op begane grond	11,1 m ²
	Slaapkamer 2 op de 1 ^e verdieping (GO)	31,0 m ²
	Badkamer op begane grond	6,1 m ²
	Overloop	2,5 m ²
	Berging op 1 ^e verdieping	3,2 m ²
	Zolder	14,5 m ²
	Tuin*	----- m ²

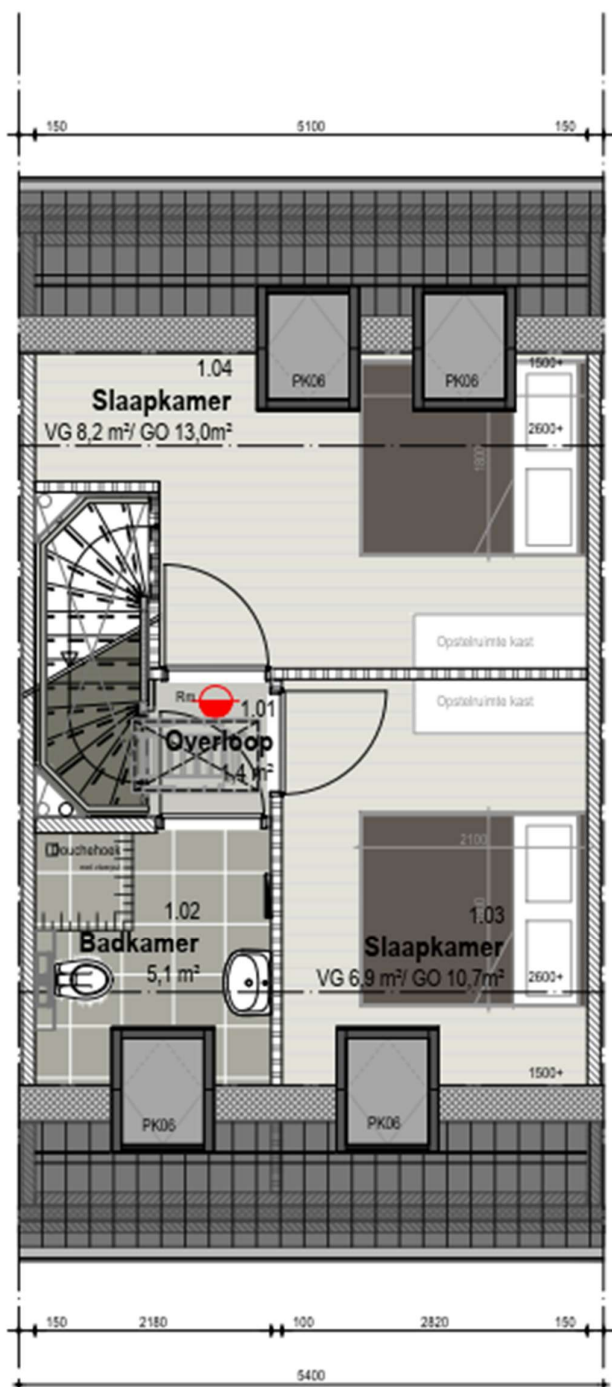
* De tuinen kunnen van afmetingen verschillen.

Eén- en tweepersoonswoning

De één- en tweepersoonswoning is 5,4 meter breed. De trap naar de verdieping is via de bijkeuken bereikbaar. Onder de trap is een trapkast gemaakt die bereikbaar is vanuit de woonkamer en wordt afgesloten met een deur. In de in pandige bijkeuken staat de binnen-unit van de warmtepomp en zit de aansluiting van de wasmachine en/of droger.

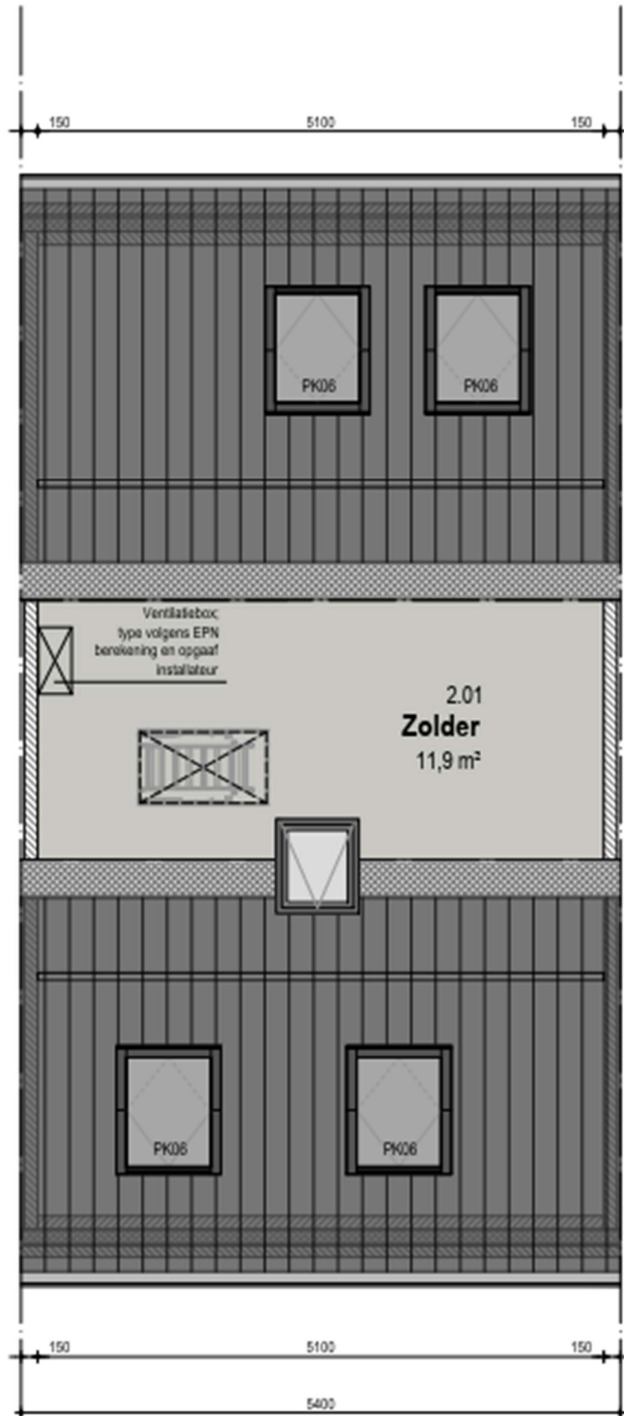


Begane grond type één- en tweepersoonswoning



1^e verdieping type
één- en
tweepersoonswoning

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig en een ruime badkamer. In de badkamer bevindt zich een tweede toilet. De zolder is bereikbaar via een vlisstrap op de overloop.



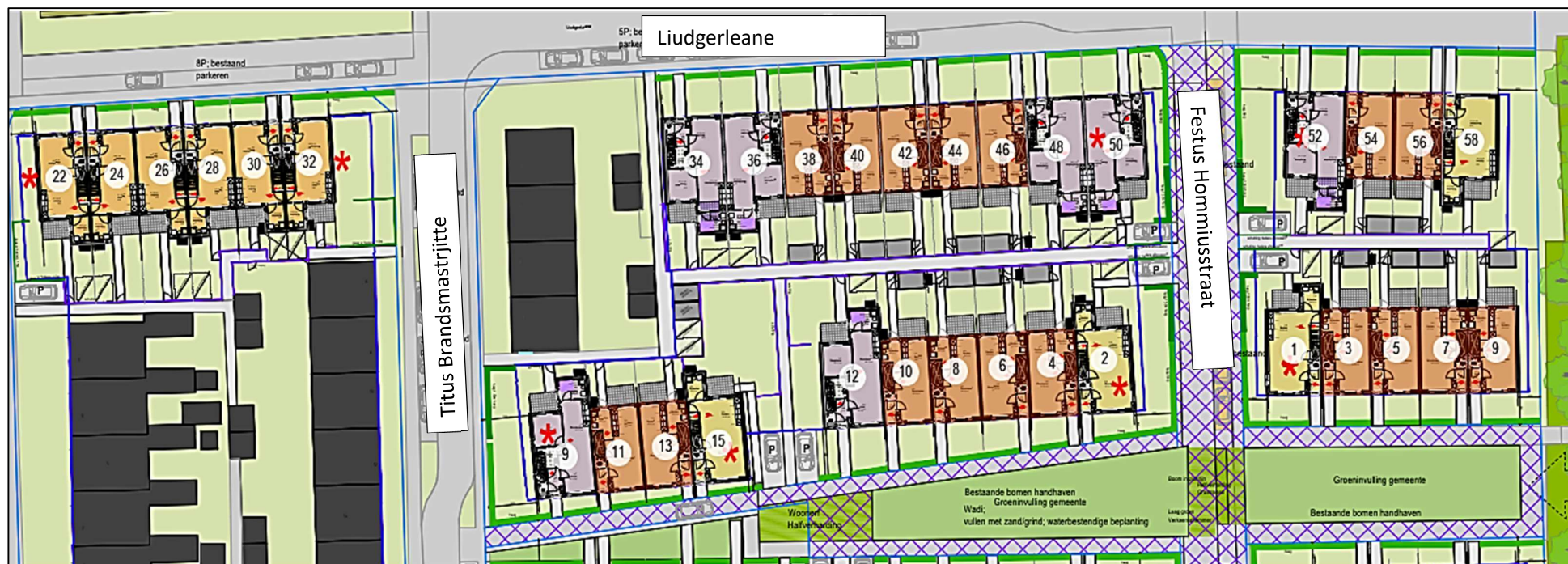
Zolder type één- en tweepersoonswoning woning

Ruimte:	Omschrijving	m ² (+/-)
	Hal	3,0 m ²
	Toilet	1,2 m ²
	Bijkeuken begane grond	5,9 m ²
	Woonkamer/keuken	26,3 m ²
	Slaapkamer I op de I ^e verdieping (GO)	13,0 m ²
	Slaapkamer 2 op de I ^e verdieping (GO)	10,7 m ²
	Badkamer op de I ^e verdieping	5,1 m ²
	Overloop	1,4 m ²
	Zolder	11,9 m ²
	Tuin*	----- m ²

* De tuinen kunnen van afmetingen verschillen.

4. Huisnummers

Hieronder de nieuwe huisnummering van deelgebied I aan de Liudgerleane, Festus Hommiusstraat en Titus Brandsmastrjitte. De meeste woningen zijn gereserveerd en toegewezen aan bewoners die vanuit herstructurering recht hebben op terugkeer naar deze nieuwbouw. De adressen Festus Hommiusstraat 5, Festus Hommiusstraat 3, Festus Hommiusstraat 6 en Titus Brandsmastrjitte 13 zijn gepubliceerd op onze website en nog beschikbaar voor vrije verhuur.



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 van 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. 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 zowel op de begane grond als op de verdieping verwarmd door middel van 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 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. De zolders hebben dakramen.

Rookmelders

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

Bijkeuken

Alle woningen hebben een bijkeuken. De bijkeuken is geïsoleerd. In de bijkeuken wordt de binnen-unit van de warmtepompinstallatie geplaatst.

6. Op en rondom de woning

Tuin en erfafscheidingen

De woning heeft een eigen voor- en achtertuin. De voortuin en achtertuin zijn opgeleverd met grond. Wij adviseren u om niet de gehele oppervlakte te verharden maar deels in te richten als tuin. Op deze wijze kan het regenwater het beste opgenomen worden. Het inrichten en onderhouden van de tuin is voor rekening van de huurder.

De voortuin van de woning wordt afgesloten met een haag. Vanaf de stoep komt een tegelpad naar de voordeur. 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 erfscheiding tussen de woningen realiseren. Hoekwoningen krijgen op zichtbepalende plaatsen aan de zijkant ook een haag. Het onderhouden van de haag aan de voorzijde en aan de zijkant is de verantwoordelijkheid van de huurder. Dit is opgenomen in de huurovereenkomst. Iedere woning krijgt een eigen terras aan de achterzijde. Van de achterdeur naar het achterpad loopt een tegelpad.

De één- en tweepersoonswoningen krijgen een standaard berging in de achtertuin. Voor de overige woningen geldt; 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](#).

Een deel van de hoekwoningen krijgt een parkeerplaats op eigen erf. Daarnaast is in de straat zelf parkeergelegenheid.

7. 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](#).

Levensloopwoningen en één- en tweepersoonswoningen

Huurprijs*	€ 682,96	per maand
Serviceabonnement**	5,07	
Zonnepanelen***	4,00	
Maandelijks te betalen	€ 692,03	

Eengezinswoningen

Huurprijs*	€ 731,93	per maand
Serviceabonnement**	5,07	
Zonnepanelen***	4,00	
Maandelijks te betalen	€ 741,00	

* De woningen worden opgeleverd met 8 zonnepanelen. Hiervan zijn 4 zonnepanelen opgenomen in de netto huurprijs (verplicht vanuit het Bouwbesluit).

** Vroeg of laat krijgt u als huurder met reparaties te maken. Het serviceabonnement is een lidmaatschap bij 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 voor u uit. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door de vakmannen van onze afdeling Service & Onderhoud. Bij het serviceabonnement 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 vragen wij een vergoeding van € 1,- per paneel.

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

8. Planning

Hieronder ziet u de (voorlopige) planning in maanden.

Planning	
Publicatie website	Januari 2025
Toewijzing	februari 2025
Keuzemogelijkheid opties	April 2025
Oplevering*	November 2025 tot maart 2026
* 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 Friesland Huurt 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. Wanneer woningzoekenden met een urgentie op de woning hebben gereageerd, krijgen deze voorrang. Onder urgentie verstaat Thús Wonen:

- **Herstructureerders:** huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die een sloopwoning moeten verlaten en voor wie het Sociaal Plan van kracht is.
- **Statushouders:** een statushouder is iemand die een (tijdelijke) verblijfsvergunning heeft gekregen en dus (tijdelijk) in Nederland mag blijven. Elke gemeente heeft een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Als woningcorporatie huisvesten wij statushouders voor onze gemeenten, omdat de gemeenten zelf geen woningen verhuren. Hierover zijn afspraken met de gemeenten gemaakt.
- **Wmo-urgentie:** woningzoekenden kunnen voorrang krijgen op het woningaanbod als ze vanwege lichamelijke gezondheid een aangepaste woning nodig hebben. Deze urgentievorm is alleen aan te vragen via het wmo-loket van de gemeente. Deze urgentie geldt alleen voor wmo-gelabelde woningen.

Inschrijven als woningzoekende

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

Reageren op een woning

Iedereen die als actieve woningzoekende bij Friesland Huurt staat ingeschreven, kan reageren op de nieuwbouwwoningen uit deze brochure. Zodra de woningen via het woonaanbod worden gepubliceerd op Friesland Huurt, kunt u met uw persoonlijke account reageren. U kunt op maximaal twee woningen tegelijk reageren. Nieuwbouwwoningen staan 14 dagen op de website.

Publicatie woningen

De woningen worden omstreeks januari 2025 op [Friesland Huurt](#) via het reguliere woonaanbod aangeboden. Diegene die voor het huren van een van de woningen in aanmerking komt, krijgt hierover via de e-mail bericht. Voor verdere informatie over de toewijzingsprocedure verwijzen wij u graag naar onze website.

Passend toewijzen

Sinds 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 zijn verplicht ons hier aan te houden zodat iedereen een woning krijgt die past bij zijn/haar inkomen.

Opties kiezen

Gratis opties

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

Opties tegen betaling

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

10. Contactgegevens

Met deze brochure hebben wij u zo veel mogelijk informatie gegeven over de nieuwbouwwoningen in deelgebied I van de Fonteinlanden 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** 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.

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/ Friesland Huurt

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.