



# Energiezuinig wonen met uitzicht op het water

12 nieuwbouwwoningen aan de Doltewâl in Workum

**Dynhus**

Thuis voor jou

# 12 nieuwbouw-woningen aan de Doltewâl in Workum

Als je aan de Doltewâl woont, heb je een prachtig uitzicht op het water. Voor de architect was de omgeving belangrijk bij het ontwerp van de woningen. Vanuit de woonkamer kijk je daarom uit over 'de Diepe Dolte'. Alle huizen hebben zonnepanelen op het dak, zijn gasloos en worden verwarmd en gekoeld met een bodemwarmtepomp.

## 4 Gezinswoningen

De gezinswoningen hebben beneden een woonkamer met een open keuken (41 m<sup>2</sup>) en een aparte bijkeuken. Op de bovenverdieping zijn twee slaapkamers en een extra kamer van ongeveer 8 m<sup>2</sup> dat je als kantoor of opbergruimte kunt gebruiken. De badkamer heeft een douche, wastafel en een toilet. De zolder bereik je met een vlizotrap. Achter de woning ligt de tuin waarin een houten berging staat (2 bij 3 meter). De oppervlakte van de tuin verschilt per woning. De tuin van de twee hoekwoningen hebben een oppervlakte van 99 m<sup>2</sup>, de tuin van twee tussenwoningen 66 m<sup>2</sup>.

## 8 Levensloop geschikte woningen

In de 8 levensloop geschikte woningen kun je wonen, slapen en douchen op de begane grond. Beneden bevindt zich een woonkamer met half open keuken (32 m<sup>2</sup>), een slaapkamer (13m<sup>2</sup>) en een badkamer met een douche, wastafel en een tweede toilet. Ook is beneden een aparte bijkeuken. Op de bovenverdieping zijn twee slaapkamers en een aparte bergruimte. Je kunt naar de zolder met een vlizotrap. De oppervlakte van de tuin achter de woning is ongeveer 110 m<sup>2</sup> (dat hangt af van de kavel).



## Huurprijs

De huur die je betaalt voor jouw woning bestaat uit een kale huurprijs (netto huurprijs) en bijkomende kosten. Samen is dit de brutohuur. De brutohuur is het bedrag dat je iedere maand aan ons betaalt.

Voor sommige levensloop geschikte woningen en gezinswoningen is de huurprijs € 633,-. Voor andere levensloop geschikte en gezinswoningen betaal je € 723,- aan huur. Welke huurprijs je betaalt, hangt af van je inkomen. (Meer info bij: 'Hoe kom ik in aanmerking voor een huurwoning?')

## Bijkomende kosten

De bijkomende kosten, ook wel servicekosten genoemd, bestaan uit het klein onderhoudsfonds en het glasfonds. Het klein onderhoudsfonds is voor reparaties, zoals het maken van hang- en sluitwerk, het schoonmaken van dakgoten en het ontstoppen van het riool. Het glasfonds is voor het herstellen van schade aan je ramen. Daarnaast betaal je ook servicekosten voor de zonnepanelen en het snoeien van heggen aan de voorkant van je huis.

## De bijkomende kosten voor deze woningen zijn per maand:

Klein onderhoudsfonds:	€ 5,-
Glasfonds:	€ 1,-
Zonnepanelen:	€ 5,-

Onderhoud heggen: kosten nog onbekend. We willen samen met de nieuwe bewoners bespreken hoe we het onderhoud van de heggen regelen.

Dit zijn de prijzen in 2022. De prijzen kunnen per 1 januari 2023 nog veranderen.

## Hoe leveren we de woning op?

### Keuze keuken en badkamer

De keuken en badkamer hebben een basisopstelling waarbij je veel verschillende keuzes hebt. Een basisopstelling bestaat uit minimaal 3 kastjes beneden en 3 boven. Je hebt daarbij een ruime keuze uit de kleuren voor de keukenkastjes (frontjes), handgreepjes, aanrechtblad en tegels.

Een basisopstelling van de badkamer bestaat uit: een wastafel met spiegel, hangend toilet en een douche. In de badkamer is ook een ruime keuze uit kleuren en formaten tegels mogelijk.

Voor het leveren van keukens en badkamers werken we samen met Bruynzeel. Je kunt de opties van de tegels, frontjes, greepjes en aanrechtblad bekijken op ons kantoor in Balk. Een medewerker van Bruynzeel helpt je daarbij. Heb je extra wensen, bijvoorbeeld meer keukenkastjes, een andere opstelling of het verlengen van het aanrechtblad? Of wil je inbouwapparatuur zoals een kookplaat. Dat is mogelijk tegen een meerprijs. Ook hierbij kan de medewerker van Bruynzeel je helpen met je keuzes.

### Opleveren woning

De muren van de nieuwbouwwoningen leveren we behangklaar op. Dat betekent dat de muren glad zijn om te kunnen schilderen of behangen. Houd er rekening mee dat er nog wel kleine oneffenheden in de muren kunnen zitten. Je kunt de muren van tevoren nog licht schuren. Onze ervaring bij nieuwbouw is dat, na de bouw, de muren nog wel kunnen werken. Wil je eventuele scheurvorming voorkomen dan is het plaatsen van een vliesbehang de beste optie. Je kunt het vliesbehang ook verven. De vloeren leveren we kaal op. Je kunt zelf je vloerbekleding uitkiezen. In de vloer van de woning zit vloerverwarming. Om een hoog rendement uit de



vloerverwarming te halen is het van belang dat je de juiste vloerbekleding kiest. Vloerbekleding die de warmte goed doorlaat. Laat je goed adviseren door de het bedrijf waar je de vloer koopt.

### Opleveren tuin

Aan de voorkant van de woningen betegelen we het voetpad naar de deur. Achter het huis komt het terras tegen de achtergevel. Ook leggen we bij de gezinswoningen een tegelpad naar de berging achterin de tuin.

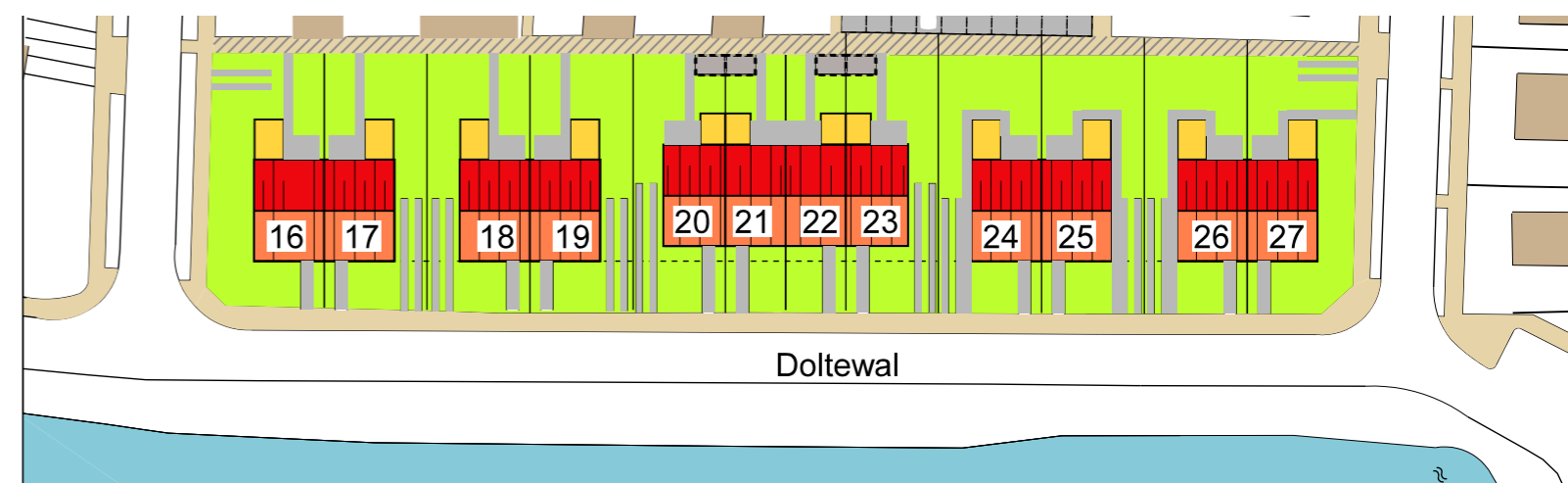
De tuin leveren we op met zwarte aarde. Dat betekent dat je zelf zorgt voor de rest van de aanleg van de tuin. De laatste jaren komt het vaker voor dat er door heftige regenbuien veel water in korte tijd valt. Leg je tuin daarom zo groen mogelijk aan, waarbij je tuin uit maximaal 50% tegels bestaat. Daarmee voorkom je in de toekomst wateroverlast. Een groene tuin zorgt daarnaast voor verkoeling.

### Erfafscheiding en huur schuttingen

De erfafscheiding regel je zelf met je burens. Je bent er vrij in hoe je dat regelt, als het maar voldoet aan de algemene regels voor erfafscheiding. Meer informatie hierover vind je op [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl).

Het is ook mogelijk dat je samen schuttingen huurt bij Dynhus. Het voordeel is dat je niet zelf de kosten direct voor je rekening hoeft te nemen. Je deelt samen het huurbedrag en het onderhoud van de schuttingen nemen wij voor onze rekening.

Om te zorgen voor meer groen in tuinen, plaatsen wij heggen in de voortuin. Dit is een erfafscheiding met het voetpad.



# Hoe kom ik in aanmerking voor een huurwoning?

De nieuwe woningen plaatsen we begin november op de website van Dynhus. Heb je belangstelling? Dan kan je reageren op de woningen als je staat ingeschreven als woningzoekende. Om je kans op een woning te vergroten, mag je tegelijk op meer woningen reageren. Reageer alleen op woningen met een huurprijs die passen bij je inkomen.



## Toewijzing huurwoningen

**Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen hebben we een aantal richtlijnen:**

1. 75% van de woningen wijzen wij toe aan huurders van een Dynhuswoning. Hiermee willen we zorgen voor mee doorstroming op de woningmarkt. De andere 25% is beschikbaar voor andere woningzoekenden.

## Bij toewijzing gebruiken we de volgende voorwaarden

1. Heb je een inkomen tot en met € 24.075,- (eenpersoons huishouden) dan kan je een huis huren met een huurprijs van € 633,-. Heb je een inkomen tussen de € 24.075,- en € 40.765,- (eenpersoonshuishouden) dan kan je de huizen met een huurprijs van € 723,- huren.
2. Ben je een meerpersoons huishouden met een inkomen tot en met € 32.675,- dan kan je een huis huren met een huurprijs van € 633,00. Heb je een inkomen tussen de € 32.675,- en € 45.014,- (meerpersoonshuishouden) dan kan je een huis huren met de huurprijs van € 723,-. Voor mensen met een AOW zijn dat inkomens tot € 23.975,- (eenpersoons huishouden) voor de huurprijs € 633,- en € 32.550,- (meerpersoonshuishoudens) voor huurprijs € 723,-.
3. Bij dezelfde inkomens krijgt de persoon voorrang met de langste inschrijfduur (zoekduur).
4. Tot slot hebben woningzoekenden uit de gemeente De Fryske Marren en Súdwest Fryslân voorrang boven woningzoekenden uit andere gemeenten.

Kom je als eerste voor een woning in aanmerking? Dan nemen wij contact met je op voor een gesprek. In het gesprek kan je vragen stellen over de woning. Ook nemen we samen de inkomensgegevens door. Wil je de woning en passen jouw inkomensgegevens bij de huurprijs van de woning? Dan is de woning voor jou.

Je ondertekent hiervoor een formulier dat je de woning accepteert. Nadat je akkoord gaat met de woning, nodigt een medewerker van Bruynzeel je na een paar weken uit voor de keuze van de keuken en de badkamer. Als de opleverdatum van je woning bekend is, nemen we contact met je op voor het inplannen van het tekenen van het huurcontract. Tijdens de het tekenen leveren we ook je woning aan jou op en krijg je de sleutels.

## Wil je het huis niet meer?

Denk goed na of de woning, waar je op reageert, goed bij je wensen past. Heb je de woning geaccepteerd en door een situatie wil je de woning toch afzeggen? Dan kan dit 3 maanden voor oplevering van de woning zonder kosten. Heb je dan een keuken of badkamer uitgekozen met een meerprijs. Houd er dan rekening mee dat je die kosten wel betaalt. Annuleer je de woning binnen drie maanden voor oplevering, dan betaal je één maand huur en de kosten voor de opties die je hebt uitgekozen.



**Dynhus**  
Thuis voor jou

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

**Dynhus**  
Eigen Haard 3  
8561 EX Balk

(0514) 60 80 80  
mail@dynhus.nl  
dynhus.nl