



**Nieuwbouw**  
**16 huizen**  
**Schiermonnikoog**



---

## 1. Inleiding

Op de voormalige weiden aan de oostrand van het dorp bouwen wij 16 sociale huurwoningen. De nieuwe huizen sluiten aan op de nieuwbouw aan de Dominee Hasperstraat en de Martha Karststraat.

De huizen worden gebouwd volgens het droogstapelsysteem. Dit is een volledig geïndustrialiseerd, demontabel en duurzaam systeem. Het ontwerpen gaat digitaal en de robot doet de rest. De elementen, zoals de gevels, wanden en daken, van de huizen komen kant en klaar op de bouwplaats aan.

De nieuwe huizen krijgen een woonkamer met open keuken en drie slaapkamers. Zo zijn de huizen geschikt voor veel verschillende doelgroepen. De huizen worden verdeeld over vier woonblokken en krijgen een mansardekap. Door deze kap en het verspringen van de woonblokken passen de nieuwe huizen goed in de huidige omgeving.

Parkeren kan aan de zijkant van de huizen. Hier zijn 20 gemeenschappelijke parkeerplaatsen beschikbaar. In de tuin komt een houten fietsenberging te staan.

We bouwen zonder gasaansluiting. Door de zonnepanelen is het gebruik van de warmtepomp en het elektrisch koken betaalbaarder. Oftewel; een betaalbare woning, comfortabel en ook nog eens energieleverend.

Op de impressie staan de nieuwe huurhuizen naast de bestaande nieuwbouw aan de Dominee Hasperstraat en de Martha Karststraat.



## **2. Huizen**

De huizen zijn voorzien van vloerverwarming op de begane grond. De woonkamer krijgt een thermostaat. In de badkamer en slaapkamers wordt een elektrische radiator bijgeplaatst voor extra warmte. De riante woonkamer met open keuken biedt voldoende ruimte. In het gootsteenkastje is een aansluiting voor een vaatwasser. Boven de kookopstelling is een aansluiting voor een recirculatiekap (afzuigkap). De badkamer en het toilet zijn tot aan het plafond betegeld. De muren zijn behangklaar en het plafond is met spacwerk afgewerkt. Alle kozijnen zijn van kunststof. De ramen die open kunnen hebben het 'draai-kiep' systeem.

De plattegronden van de woningen zijn als bijlage toegevoegd.

### **2.1 Indeling**

Bij binnenkomst valt op dat de hal praktisch is ingedeeld met een bergingskast, waarin de aansluiting voor de wasmachine en droger zijn aangelegd. De ruimte onder de trap wordt benut voor een royale trapkast.

Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers en een ruime badkamer met tweede toilet aan. De mansarde kap begint op deze verdieping. Er is dus een licht schuin dak aanwezig in de slaapkamers en badkamer.

Via de vlizotrap komt u op de zolder terecht. Hier vindt u de technische installatie en is er ruimte om spullen op te bergen.

## **3. Huurprijs**

De woningen worden verhuurd voor € 633,25 (prijspeil 2022). Naast de huurprijs betaalt u per maand een serviceabonnement van € 5,61 en de zonnestroom. De kosten voor de zonnestroom bedragen € 48,11 per maand. Dit is een voorschot.

Voor de huurprijs kunt u huurtoeslag aanvragen. Dit is afhankelijk van uw inkomen en gezinssituatie. U kunt een proefberekening maken op [toeslagen.nl](https://toeslagen.nl).

## **4. Energiezuinig wonen**

Het verwarmen van de huizen gebeurt door een warmtepomp. Deze pomp staat op de zolder. De buitenunit is op het dak geplaatst in een dakunit. De buitenunit is hierdoor goed beschermd en uit het zicht. Alle vertrekken op de begane grond, op het toilet na, worden verwarmd door de vloerverwarming.

In de badkamer en slaapkamers wordt een elektrische radiator bijgeplaatst voor extra warmte. Vergeet niet de radiator weer uit te zetten bij het verlaten van de kamer. De warmtepomp zorgt, via een boiler, ook voor warm tapwater in de keuken en badkamer. Per 24 uur is ca. 270 liter warm water van 40 graden beschikbaar. Een normale douchekop heeft een doorstroom van zo'n 9 liter per minuut.

#### 4.1 Verwarming

De verwarming op de begane grond wordt geregeld met de thermostaat in de woonkamer. U kunt hiermee de gewenste temperatuur instellen. Het systeem functioneert optimaal als de temperatuur constant blijft. Het is daarom het beste en meest energiezuinig om 's nachts of bij korte afwezigheid de thermostaat *niet* naar beneden te zetten. Wanneer u dat wel doet, duurt het ongeveer een halve dag voordat uw woning weer op temperatuur is. Naast dat dit niet comfortabel is, kost het ook veel extra energie.

In principe kunnen alle soorten vloerafwerkingen worden toegepast op de vloerverwarming. Maar er zijn vloerafwerkingen die effect hebben op de werking en het energieverbruik van de vloerverwarming. Dit hangt af van de isolatiewaarde van de vloerbedekking. Hoe hoger de isolatiewaarde, hoe meer energie nodig is om de woning goed te verwarmen.

Uw vloerleverancier kan u verder adviseren hierover. De vloeren worden vlak opgeleverd binnen de geldende bouwnormen, maar vaak moet een vloerenleverancier deze vloer nog egaliseren wanneer er geen gebruik wordt gemaakt van een ondervloer. Denk hierbij aan PVC-vloeren en dergelijke.

#### 4.2 Zonnepanelen

Op het dak aan de zonzijde van de woning liggen zonnepanelen. Met deze zonnepanelen wordt elektriciteit opgewekt, ook op dagen dat de zon niet schijnt. Hoe meer licht, hoe meer energie er opgewekt wordt. De zonnepanelen geven direct stroom voor de woning of voor huishoudelijk gebruik. Blijft er daarna energie over, dan wordt dit terug geleverd aan uw energiemaatschappij. De huizen krijgen 9 panelen op het dak.

### 5. Het ventilatiesysteem

De woning is voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit betekent dat de hoeveelheid afgezogen lucht hetzelfde is als de hoeveelheid ingeblazen lucht. De lucht die in de woning wordt ingeblazen wordt in de winter eerst voorverwarmd met de teruggewonnen warmte van de afgezogen lucht. Deze lucht komt via de ventilatieventielen uw woning binnen. Het systeem is zo ontworpen dat in de zomer als de verwarming 'uit' staat, de ingeblazen lucht natuurlijk niet nog eens wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht. De ventilatie werkt automatisch, maar kan met een bediening in de badkamer en keuken door u worden bijgestuurd.

#### Ventilatieventielen

Er zijn twee verschillende type ventilatieventielen in uw woning: één type voor afzuigen en één type voor inblazen van lucht. Ze zien er ook verschillend uit. In de woonkamer en slaapkamer wordt de juiste hoeveelheid lucht ingeblazen. De lucht uit de woon- en slaapkamers wordt weggezogen onder de deuren door. Zo wordt de lucht in de woning steeds ververst.

Via de ventilatieventielen in de keuken, douche, toilet en de trapkast wordt verbruikte lucht uit de hele woning afgezogen. Het is belangrijk dat u de ventielen regelmatig afneemt met een vochtig doekje en schoonhoudt met de stofzuiger. De ventilatieventielen zijn zo afgesteld dat ze niet te veel en niet te weinig lucht afzuigen. Dek ze daarom niet af, draai er niet aan en laat ze staan zoals ze staan. Ventileren door de ramen open te doen is nu niet meer nodig. Het is zelfs beter om de ramen gesloten te houden

## **6. Koken**

Het huis heeft geen gasaansluiting. Dit betekent dat u elektrisch gaat koken. Er zijn diverse elektrische kookplaten te koop, zoals keramisch of inductie. In de woning is een 3-fase aansluiting aangebracht voor het elektrisch koken 2 x 230V / 16A.

Als u kiest voor een inductiekookplaat, kunt u testen of uw oude pannen hiervoor geschikt zijn. Dit kunt u doen door een magneet aan de onderkant van de pan te hangen. Blijft een magneet hangen aan de onderkant van uw pan? Dan kunt u de pan gebruiken. Wanneer u pannen heeft gebruikt bij het koken op gas, kan het zijn dat deze pannen bol zijn gaan staan. Deze zijn dan niet meer geschikt.

Boven de kookplaat is een aansluiting voor een afzuigkap. Hier is een recirculatiekap geplaatst die u tijdens het koken aanzet. Door het ventilatieventiel in de keuken wordt de overige kooklucht afgezogen. U kunt de filters reinigen, bijvoorbeeld met een sopje of in de vaatwasmachine. Reinig deze filters regelmatig.

## **7. Wanden**

De wanden worden 'behangklaar' opgeleverd. Dit wil zeggen dat gaten groter dan 12mm in de wanden dichtgemaakt zijn. Het dichtmaken van kleinere gaatjes, het verwijderen van zogenoemde 'putjes' en 'richeltjes' moet u zelf doen. Dit geldt ook voor voorstrijken. Dit voorstrijken voorkomt dat de behanglijm direct in de wand gezogen wordt. Ook voorkomt het dat de wanden later beschadigd raken bij het verwijderen van het behang.

Mocht u willen sausen, dan moet u eerst de wanden verder behandelen en voorstrijk gebruiken. Wees u bewust dat onregelmatigheden in het oppervlak bij het sausen meer zichtbaar kunnen worden. Dit is geen reden tot herstelwerkzaamheden. U kunt zich door een specialist laten adviseren welke wandafwerking geschikt is.

## **8. Geïsoleerde gevels met kunststof kozijnen**

De woning is 'luchtdicht' gemaakt. Daarom zit er geen brievenbus in uw voordeur. De brievenbus komt aan de voorgevel. Om de woning luchtdicht te houden, mag u niet boren in de kozijnen en gevels.

.....

In de kunststof kozijnen zit dubbel glas. Deze beglazing is gevoelig voor temperatuurverschillen. Daarom kan het voorkomen dat er in het voor- en najaar 's morgens aan de buitenkant condens staat op het glas. Dit is heel normaal. U hoeft deze condens niet te verwijderen, dit trekt vanzelf weg.

Plak geen folie op het glas! Het glas is gevoelig voor temperatuurverschillen. Door het plakfolie kan het glas onder spanning komen te staan. Dit kan een zogenaamde thermische breuk veroorzaken.

Ramen en kozijnen dient u zelf schoon te houden. Was ramen en kozijnen regelmatig met een mild schoonmaakmiddel.

De kunststof kozijnen mag u niet schilderen, u mag er niet in boren of iets aan bevestigen.

Er wordt geen zonwering aangebracht. Wel worden gevels en de kunststof buitenkozijnen voorbereid op montage voor screens. Zonneschermen zijn niet toegestaan.

### **8.1 Veilig hang- en sluitwerk**

De buitendeuren zijn voorzien van veilig hang- en sluitwerk om inbrekers te weren. Afgesloten deuren zijn voor vreemden alleen met grof geweld van buitenaf te openen. Goed en veilig hang- en sluitwerk staat of valt bij goed gebruik. Draai de sloten van de buitendeuren altijd op het nachtslot als u het huis verlaat. Laat geen sleutel aan de binnenkant in het slot zitten.

U kunt dan van buitenaf de deur niet meer openen met een andere woningsleutel.

## **9. Tuininrichting**

In de voortuin komt een pad van de stoep (gemeente) naar de voordeur. De rest van de voortuin is bedekt met zwarte aarde.

In de achtertuin komt een pad van de achterdeur naar de berging en de uitgang van uw achtertuin. Ook wordt er een terras aangelegd. De overige aankleding van de tuin is voor uzelf. Alle bestrating wordt uitgevoerd in standaard grijze betontegels. Wij adviseren u om de tuin ten hoogste met 30% van het totale oppervlak met bestrating te voorzien. Meer bestrating kan wateroverlast veroorzaken, omdat er te weinig oppervlak is waar het regenwater de bodem in kan zakken.

Achter in de tuin komt een houten ongeïsoleerde berging te staan. Deze is ca. 5,5 m<sup>2</sup> groot. De vloer in de berging is ook van betontegels. In de berging is een wandcontactdoos en een lichtpunt met schakelaar. Zet geen materialen in de berging die vochtgevoelig zijn. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade.

Wilt u zelf bijbouwen in de tuin? Veel bouwwerken mogen vergunningsvrij worden gebouwd van de gemeente. Vraagt u het vooraf wel bij ons aan? Uw wijkconsulent kan u meer vertellen over ons Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid.

De ondergrondse huisvuilcontainers in de wijk, wordt gekoppeld aan uw afvaltag. Deze hoort bij uw woning en ontvangt u van de gemeente. U moet wel ingeschreven staan op het nieuwe adres.



## **10. Huurcontract en einde onderhoudstermijn**

Zodra u alle documenten, waaronder het huurcontract en het zonnestroomcontract, digitaal heeft getekend via Valid Sign en de eerste huur aan ons heeft betaald, ontvangt u de sleutels van uw nieuwe huis. Denk eraan dat u de eerste huur 3 dagen van te voren betaald heeft.

Voordat u aan de slag gaat in uw nieuwe huis, vragen wij u om goed te kijken of u nog dingen tegenkomt die niet in orde zijn. U kunt hier foto's van maken en mailen aan uw wijkconsulent.

Na ongeveer 2 maanden ontvangt u van ons bericht met de vraag of er nog punten in de woning zijn die aangepast moeten worden. Denk aan een lekkende kraan of een raam dat niet goed sluit. De aannemer maakt een afspraak met u en komt dan bij u langs om deze punten te herstellen.

# Bijlagen



