(T)huis in Delfzijl

Samen leven, wonen en bouwen aan de toekomst van Eemsdelta!

GEMEENTE EEMSDELTA

Nieuwbouwlocaties in Delfzijl

November 2022

(T)huis in Delfzijl

Inhoud

Voorwoord 5
Inleiding en uitleg 6
Van woonwens naar nieuw (t)huis – stand van zaken 7
Overzichtskaart 8
Landenbuurt – fase 1 9
Voormalige Ubbenslocatie 13
Park Delfzicht 18
Locatie 't Zigt & de Zaaier 20
Zandplatenbuurt 21
10 stappen naar een nieuw (t)huis 22
Levensloopbestendig wonen 23
Bewonersbegeleiders en bouwbegeleiding 24
Wij zijn er voor u! 25

Voorwoord

Voor u ligt het informatieboekje over uw mogelijke nieuwe thuis in Delfzijl. Sinds de vorige woonbeurs, in september 2021, is er weer veel gebeurd. In de wijk Kwelderland verrezen drie prachtige appartementencomplexen, in de Polarisbuurt werd de Betingehof voltooid, in de Vestingbuurt zijn 48 woningen gebouwd, aan Slenk en Saturnusstraat zijn royale woningen gebouwd en op verschillende plekken is en wordt kleinschalig gebouwd. De opgave, ongeveer 1.000 nieuwe woningen in Delfzijl, is enorm. Inmiddels heeft ruim 40% van de huishoudens een nieuwe plek gevonden! We beseffen dat bewoners van de Zandplatenbuurt, die nog geen keuze hebben kunnen maken, wachten op nieuw aanbod. We kunnen tijdens de beurs in november een paar stappen voor u vooruit zetten!

Delfzichtterrein
Zoals u waarschijnlijk al gezien heeft, is het voormalige ziekenhuis inmiddels geheel verdwenen. We hebben een stedenbouwkundig bureau gevraagd met een eerste ontwerp te komen van de nieuwe woonwijk. Op de beurs presenteren we het eerste stedebouwkundig ontwerp van 'Park Delfzicht'. Het geeft u een idee van aantallen en soorten woningen. In de nieuwe wijk komen zowel koop- als huurwoningen.

Zandplatenbuurt
Voor de opgave om ongeveer 1.000 woningen te bouwen hebben we veel locaties in Delfzijl gevonden. Dat zijn er echter niet genoeg. Daarom gaan we ook in de Zandplatenbuurt woningen bouwen. Waar en hoeveel, daar zijn nog geen besluiten over genomen. Daar hebben we u beslist bij nodig. Wat wilt u? Hoeveel bewoners zijn bereid te wachten tot ze naar een nieuw huis in de Zandplatenbuurt kunnen verhuizen? Wat te doen als u toch twee keer moet verhuizen? Wie van u wil samen met gemeente en Acantus dit avontuur aan? Tijdens de woonbeurs hopen we een beeld te krijgen van wat u als bewoner van de Zandplatenbuurt of Finsestraat wilt.

We zijn op veel plekken in Delfzijl bezig met het bouwen van woningen voor u, de bewoners van de Zandplatenbuurt en Finsestraat. Park Delfzicht en de Zandplatenbuurt zelf zijn de grootste locaties. In dit boekje en tijdens de woonbeurs laten we u zien wat de stand van zaken is. Uw geduld wordt op de proef gesteld, dat besef ik heel goed, maar we werken er hard aan om u op een nieuwe mooie plek in Delfzijl te krijgen.

Ik hoop dat u met de informatie in dit boekje een stapje verder kunt om een keuze te maken.

Met vriendelijke groet,
Wethouder Annalies Usmany-Dallinga

Inleiding en uitleg

In dit boekje staan alle locaties in Delfzijl waar we de komende jaren nieuwe koopwoningen gaan bouwen. De meeste plekken waren vorig jaar al bekend. Er zijn wel wat verschillen met vorig jaar. Zo is de schoollocatie Tasveld afgevallen. De locatie is te klein voor een woningbouwprogramma, maar het is wel mogelijk dat de locatie later wel weer onder de aandacht komt als mogelijke woningbouwlocatie. Er zijn ook enkele nieuwe locaties, zoals de plek waar nu nog de Filadelfiaflat staat en de schoollocatie 't Zigt en de Zaaier.

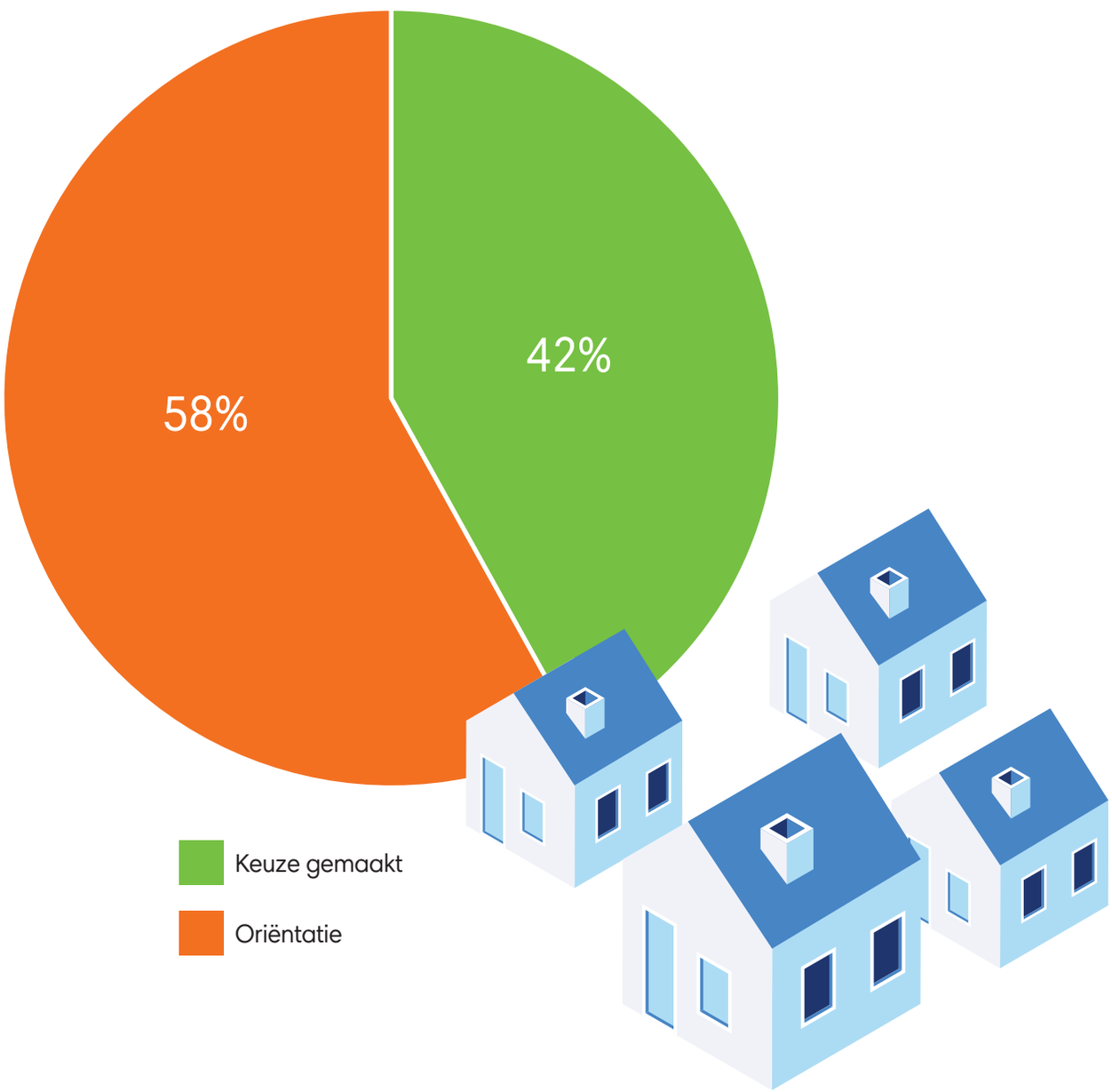
Tijdens de woonbeurs op 25 en 26 november 2022 zijn er geen woningen te koop. De beurs, en ook dit boekje, zijn bedoeld om u te informeren over de verschillende plekken waar we woningen gaan bouwen en de soorten woningen. Daarnaast geven we bij elk project aan wat de planning is.

Heeft u interesse in een huurwoning? Neem dan contact op met woningcorporatie Acantus. Voor de huurders in de Zandplatenbuurt en omgeving heeft Acantus informatie beschikbaar over de nieuwe huurwoningen die gebouwd worden.

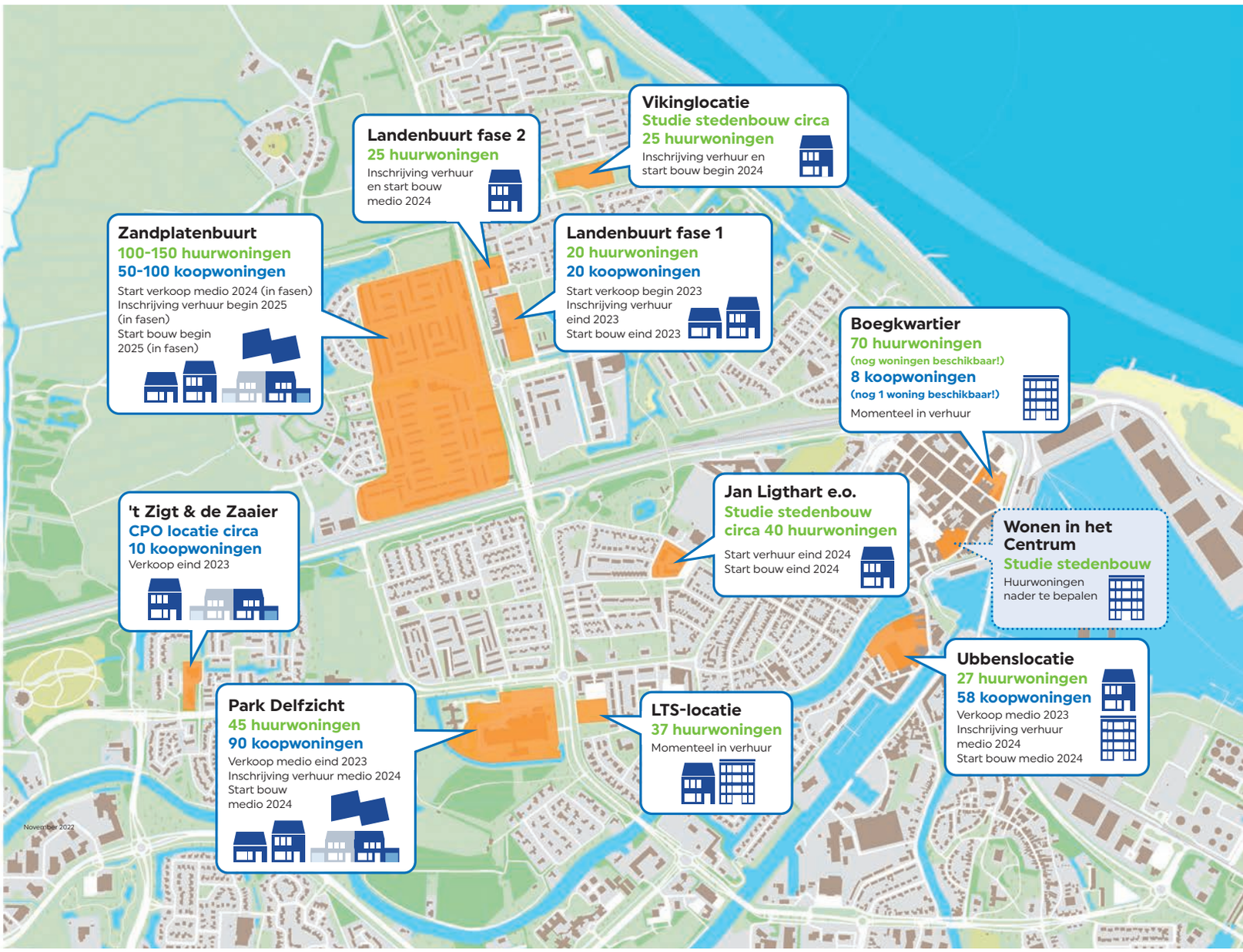
Alle informatie is ook terug te vinden op de website www.thuisindelfzijl.nl. Op deze website vindt u nieuws, verhalen en achtergrondinformatie. Deze website blijven we steeds vernieuwen, zodat dit dé plek is waar u de meest actuele informatie kunt vinden over de plekken in Delfzijl waar u graag naar toe zou willen verhuizen.

Van woonwens naar nieuw (t)huis – stand van zaken

In de Zandplatenbuurt zijn 274 particuliere woningeigenaren. Op dit moment zijn 69 huishoudens verhuisd, 35 huishoudens hebben definitief een nieuw (t)huis gevonden maar zijn nog niet verhuisd, 12 huishoudens hebben een optie op een nieuw (t)huis en de overige 158 huishoudens zijn zich nog aan het oriënteren. Hiermee heeft 42% van de particuliere woningeigenaren een definitieve keuze gemaakt of een optie op een nieuw (t)huis en is 58% zich nog aan het oriënteren voor een nieuw (t)huis.



Overzicht locaties huur- en koopwoningen



Rijwoningen 1 laag + kap | Rijwoningen 2 lagen + kap | Appartementen | 2 onder 1 kap woningen met garage | Vrije kavels

Aantal te bouwen woningen en de planning onder voorbehoud

Landenbuurt fase 1

40 rijwoningen en 18 zorgappartementen

Aan de Finsestraat komen twee hofjes met huur- en koopwoningen. Er zijn twee typen woningen. Type A zijn levensloopbestendige woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond en een kap met nog eens twee kamers. Type B zijn grotere eengezinswoningen die opgebouwd zijn uit twee lagen en een kap.

Voor cliënten van zorgorganisatie Cosis worden 18 woningen gebouwd. Zij wonen nu in de Ede Staalstate. Deze 18 zorgwoningen worden samen in één bouwblok gebouwd.

Kenmerken

- Koop en huur
- Bevingsbestendig
- Gasloos
- Energiezuinig
- Een- en tweepersoonshuishoudens
- Gezinswoningen

Landenbuurt Fase 1

20 koopwoningen

De 20 koopwoningen zijn verdeeld in twee typen:

- Type A 6 levensloopbestendige woningen bestaande uit 1 laag en een kap
- Type B 14 eengezinswoningen bestaande uit 2 lagen en een kap

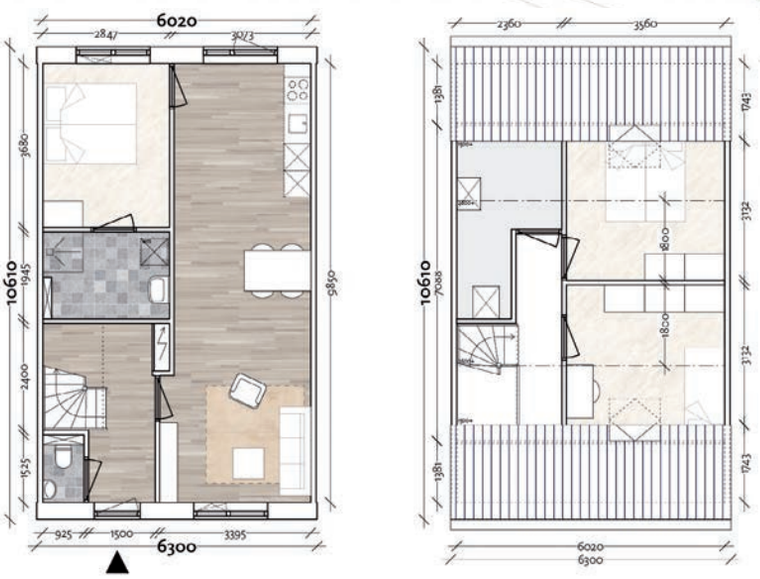
Alle woningen hebben een tuin aan de voorkant, grenzend aan het hofje. Aan de andere kant van de woning ligt een terras dat grenst aan groen en water. Het terras is alleen toegankelijk vanuit de woning. Parkeren kan dichtbij de woningen in het hofje en ook langs de Finsestraat.

Type A Levensloopbestendig

Type B Eengezinswoning

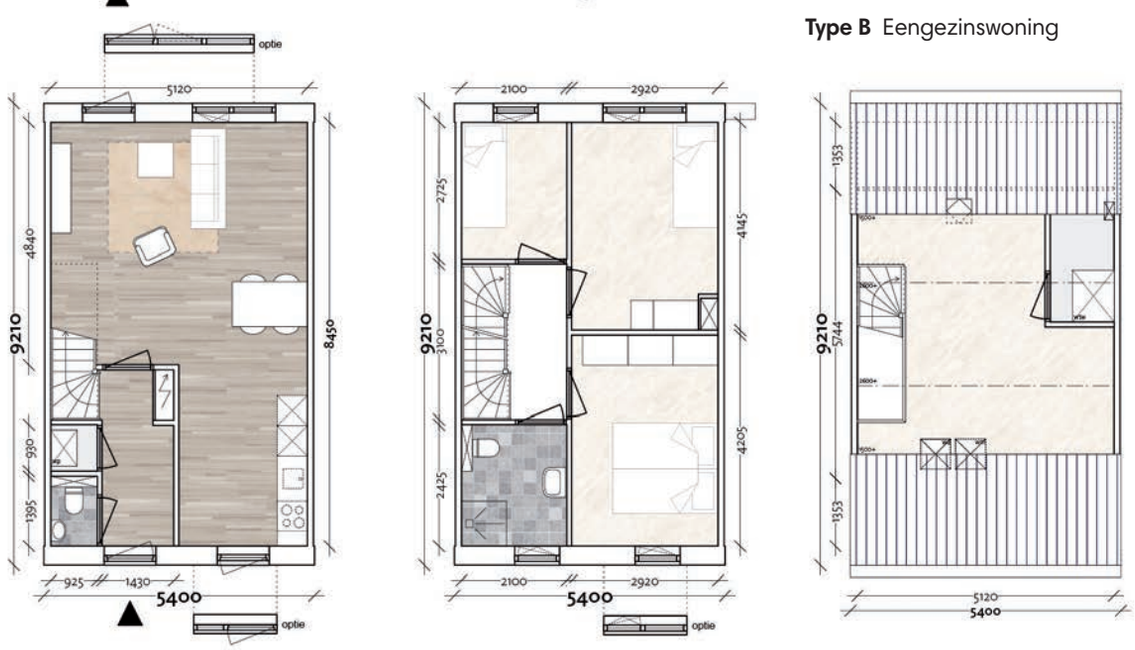
Status	Product promotie
Programma	20 koopwoningen
Type	6 levensloopbestendige woningen en 14 ééngezinswoningen
Ontwikkelaar	Nijhuis Bouw B.V.
Start verkoop	Begin 2023
Start bouw	Vierde kwartaal 2023
Oplevering	Eind 2024

Landenbuurt Fase 1



Type A Levensloopbestendig

Type B Eengezinswoning



Landenbuurt Fase 1

Woningtype A

Woningtype B

Voormalig Ubbensterrein

Het voormalig Ubbensterrein heeft een rijke historie van een scheepswerf, steenfabriek, houtzagerij en houthandel.
Op loopafstand van het centrum en vlakbij het Damsterdiep en het Eemskanaal worden hier diverse woningen en appartementen gebouwd. Op de plek van de oude bedrijfsgebouwen op het voormalige Ubbensterrein komt een nieuwe woonbuurt.
Door de sloop van de bedrijfshallen ontstaat ruimte voor een nieuwe buurt aan het water, dichtbij het centrum.

Programma
De nieuwe woonbuurt is voor starters, doorstromers, gezinnen en senioren. Er komen zowel huur- als koopwoningen. Het aanbod wordt gevarieerd: vrijstaande woningen, appartementen en rijwoningen.

Planning
Het bestemmingsplan is goedgekeurd.
De bouw kan in de tweede helft van 2023 beginnen.

Voormalig Ubbensterrein

Stadswoningen

Ruime stadswoningen van twee woonlagen met een kap.
De meeste woningen hebben uitzicht op het Damsterdiep.
Parkeren kan op de parkeerplaats achter de woningen.
Deze woningen zijn zeer geschikt voor gezinnen.

Status	Schetsontwerp
Programma	17 koopwoningen
Type	Rijwoningen
Ontwikkelaar	Heuvelman Projecten
Planning	Afronden plannen en ontwerpen begin 2023
Start verkoop	Medio 2023
Start bouw	Eind 2023

Voormalig Ubbensterrein

Appartementen Damsterdiep

Aan het Damsterdiep komt een zeer luxe appartementengebouw. Grote en luxe appartementen met uitzicht op het water. Per laag worden 2 of 3 exclusieve appartementen gebouwd met op de bovenste woonlaag een groot penthouse. Parkeren kan op eigen terrein naast het gebouw.

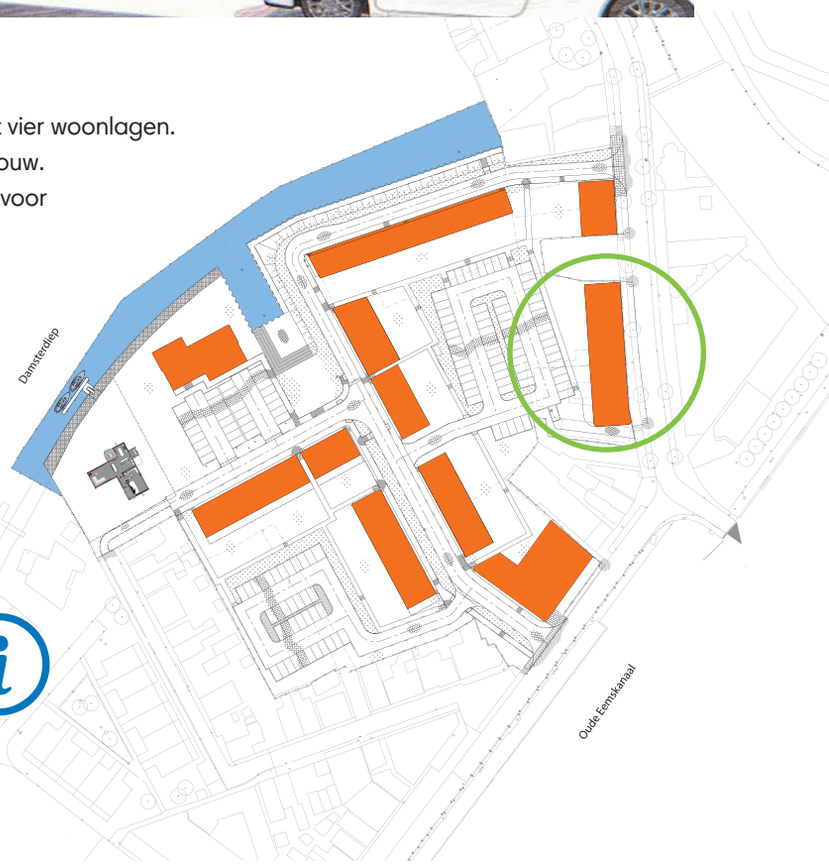
De appartementen zijn 90-140 m² groot en zeer geschikt voor senioren en duo's.

Status	Schetsontwerp
Programma	17 koopwoningen
Type	Appartementen
Ontwikkelaar	Heuvelman Projecten
Planning	Afronden plannen en ontwerpen begin 2023
Start verkoop	Medio 2023
Start bouw	Eind 2023

Voormalig Ubbensterrein

Appartementen Nieuweweg

Aan de Nieuweweg komt een appartementengebouw met vier woonlagen. Parkeren kan op het achterliggende terrein naast het gebouw. De appartementen zijn 80-110 m^2 groot en zeer geschikt voor senioren, alleenstaanden en duo's.



Status	Schetsontwerp
Programma	24 huur-/koopwoningen
Type	Appartementen
Ontwikkelaar	Heuvelman Projecten
Planning	Afronden plannen en ontwerpen begin 2023
Start verkoop	Begin 2024
Start bouw	Medio 2024

Voormalig Ubbensterrein

Appartementen Eemskanaal

Aan het Eemskanaal worden 13 koopappartementen gebouwd. Luxe appartementen, waarvan een groot deel uitzicht heeft op het water. Het appartementengebouw krijgt drie tot vier bouwlagen. Parkeren kan in de directe nabijheid en in de omgeving van het gebouw. De appartementen zijn 90-110 m2 groot en zeer geschikt voor senioren, alleenstaanden, duo's en kleine gezinnen.

Status	Schetsontwerp
Programma	13 koopwoningen
Type	Appartementen
Ontwikkelaar	Heuvelman Projecten
Planning	Afronden plannen en ontwerpen medio 2023
Start verkoop	Begin 2024
Start bouw	Medio 2024

Park Delfzicht

Een park om in te wonen

Op het terrein van het voormalige Delfzichtziekenhuis komt een nieuwe woonbuurt: Park Delfzicht. Deze woonbuurt vormt de kroon op het stadsbos Tuikwerderrak. Het wordt een park om in te wonen, bestaand uit vijf wooncluster met in totaal circa 135 woningen. Het woonprogramma wordt divers met ruimte voor jong en oud, huur en koop. Zo komen er vrij-staande woningen, halfvrijstaande woningen en rijwoningen. Een aantal woningen is ook levensloopbestendig.

Status	Stedenbouwkundig ontwerp
Programma	Circa 90 koopwoningen en circa 45 huurwoningen Totaal ongeveer 135 woningen
Type	Vrijstaande woningen Halfvrijstaande woningen Rijwoningen Levensloopbestendige woningen
Ontwikkelaar	Acantus (huurwoningen) Nog te bepalen (koopwoningen)
Planning	In 2023 vaststellen stedenbouwkundig plan en opstarten bestemmingsplanwijziging
Start verhuur	Eind 2023 (naar verwachting)
Start bouw	Begin 2024 (naar verwachting)

De locatie Park Delfzicht ligt tussen de bestaande woonwijken van Delfzijl West en het groen van het Tuikwerderrak. De locatie is goed ontsloten via de Jachtlaan en de Hogelandsterweg en ligt op slechts enkele fietsminuten van zowel het centrum van Delfzijl als van station Delfzijl-West. Vanuit de buurt loop je zo het Tuikwerderrak in of naar het Damsterdiep.

Park Delfzicht

‘t Zigt en de Zaaier

Beide scholen ‘t Zigt en de Zaaier verhuizen in 2023 naar het nieuwe Kindcentrum West. Daarna worden de oude schoolgebouwen gesloopt. Vorig jaar is deze locatie gepresenteerd als mogelijke woningbouwlocatie. Dat is nader onderzocht en omwonenden hebben de gelegenheid gehad hun suggesties te doen.

Uitgangspunt is dat hier 10 tot 12 koopwoningen gebouwd kunnen worden in een CPO-constructie (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). CPO is een vorm van woningbouw waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Bewoners kiezen ervoor om samen iets te ontwikkelen.
Bij deze ontwikkelvorm houdt deze groep bewoners volledig zeggenschap over de te bouwen woningen. Deze ideeën worden de komende maanden verder uitgewerkt. De bomen op en rond de locatie blijven zoveel mogelijk behouden.

Status	Haalbaarheidsstudie, planvorming
Programma	Ongeveer 10 tot 12 koopwoningen
Type	Grondgebonden woningen
Ontwikkelaar	Nader te bepalen
Start verkoop	Begin 2024
Start bouw	Eind 2024

Zandplatenbuurt

Voor de versterkingsopgave in Delfzijl is ervoor gekozen om voor de bewoners van de Zandplatenbuurt nieuwe woningen te bouwen op andere plekken in Delfzijl. Toen de woningen in Zandplatenbuurt Zuid werden toegevoegd aan de versterkingsopgave, zijn extra bouwlocaties gevonden. Dat zijn er echter niet genoeg. Daarom gaan we ook in de Zandplatenbuurt woningen bouwen. Naar verwachting komen hier 150 tot 200 woningen.

Woningen bouwen in de Zandplatenbuurt kan pas als de huidige woningen zijn gesloopt. Daarom is de Zandplatenbuurt de laatste locatie waar gebouwd wordt. We weten nog niet waar en wat we in deze buurt gaan bouwen. Er is nog veel onderzoek nodig. Bewoners die willen blijven in de Zandplatenbuurt krijgen te maken met overlast vanwege sloopwerkzaamheden en wellicht moeten ze twee keer verhuizen.

De invulling van de buurt willen we graag samen met de bewoners van de Zandplatenbuurt doen. Wilt u meepraten? Meldt u dan aan bij de BVZ. De BVZ is bij iedere stap van het proces onze gesprekpartner namens de bewoners.

Wat gaat er gebeuren?

- Begin 2023 doen we een nieuwe inventarisatie van uw woonwensen
- In 2023 verwerken we die in een plan van aanpak
- In 2024 werken we dat uit in een (project)planning. Wat komt er waar en wanneer?
- Vanaf midden 2024 begint de verkoop (in fases)
- Naar verwachting in 2025 start bouw (in fases)
- Begin 2025 start inschrijving huurwoningen (in fases)

Begin 2023	2023	2024	2025
Nieuwe inventarisatie van woonwensen	Plan van aanpak	(Project)planning en start verkoop (in fases)	Start bouw en inschrijving huurwoningen (in fases)

In 10 stappen naar een nieuw (t)huis in Delfzijl

Stappenplan voor een nieuwbouwwoning voor Zandplatenbuurt Noord en Zuid

Stap 1 t/m 10

Uw bewonersbegeleider is uw vaste aanspreekpunt in het hele proces van sloop, verhuizing en nieuwbouw. Zij begeleiden u van voordeur naar voordeur.

Stap 6 t/m 10

Daarnaast is het mogelijk om nog extra bouwtechnische ondersteuning in te huren bij de laatste stappen. Een bouwcoach kan u ondersteunen bij vragen over de besteding van uw budget, (bouwkundige) vragen over uw woning en kan u helpen bouwtermijnen te bewaken.

Stap 1
Prijslijst

De bewonersbegeleider en medewerker van Bhouwvast vullen samen met u de prijslijst in voor uw huidige woning.

Stap 2
Woonwens

De bewonersbegeleider denkt samen met u na over uw woonwensen. Het actuele aanbod van nieuwbouwwoningen in Delfzijl vindt u op: **www.thuisindelfzijl.nl**. Wilt u buiten Delfzijl gaan kopen of huren? Neem dan contact op met de gemeente of woningcorporatie Acantus.

Stap 3
Subsidie aanvragen

Op het moment dat u een prijslijst voor uw huidige woning heeft ontvangen, kunt u een subsidie aanvragen bij Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN).

Stap 4
Koopovereenkomst tussen eigenaar en gemeente

Een onderdeel van de subsidie is het tekenen van een koopovereenkomst voor uw huidige woning met de gemeente.

Stap 5
Financiële zaken

- **Hypotheek**
- **Declaraties bij gemeente**
- **Besteden van het bouwbudget**
- **Steunpunt administratie**
  Vind u het lasting om de financiele zaken te overzien? U kunt altijd gebruik maken van het steunpunt administratie van Cadanz Welzijn

Stap 6
Een optie op een kavel of een woning

Wanneer u uw subsidie heeft aangevraagd en u een beschikking heeft ontvangen, weet u welk bedrag u kunt besteden voor uw nieuwe woning.

Stap 7
Het tekenen van een koop- of aanneemovereenkomst

Een koop- of aanneemovereenkomst sluit u af met de ontwikkelaar en/of aannemer van uw nieuwe huis. Dit is het moment dat u de bouwkosten van uw nieuwe woning vastlegt.

Stap 8
Oplevering van uw nieuwbouwwoning

Denk aan het afsluiten van uw verzekering(en), wanneer u de sleutel ontvangt van uw nieuwe woning. Uw verhuizing kunt u doorgeven bij de gemeente Eemsdelta (afdeling Burgerzaken).

Stap 9
Sleutels inleveren bij de gemeente

Op het moment dat u echt verhuisd bent naar uw nieuwe woning, levert u de sleutel van uw oude woning in bij de gemeente. De gemeente bekijkt vervolgens of uw woning tijdelijk in gebruik kan worden genomen bij Ad Hoc Leegstandbeheer.

Stap 10
Het definitief vaststellen van uw subsidie

U ontvangt een opleverdocument om uw subsidie definitief vast te stellen waarbij u aangeeft dat uw nieuwbouwwoning gereed is.

acantus

BVZ
Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt

GEMEENTE EEMSDELTA

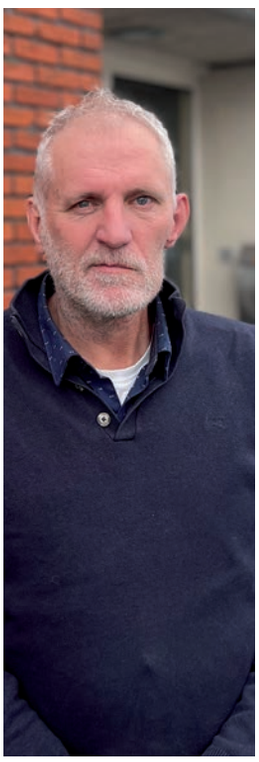
Uw toekomstig (T)huis in Delfzijl... Zorgeloos wonen!

Enkele tips om alvast over na te denken...

- *Kinderen straks uit huis*
- *Aangepaste douche & toilet*
- *Geen drempels*
- *In hoogte verstelbare keuken*
- *Ruimte voor scootmobiel*
- *Traplift*
- *Rolstoelvriendelijke woning*

Bewonersbegeleiders en bouwbegeleiding

Even voorstellen...


Jelle Wijma

Carina Scholma

Margriet Deddens

Joris Jonker

Eline Frans

Bewonersbegeleiding

> Standaard begeleiding bij alle stappen naar een nieuwe woning.
> Wordt vergoed door gemeente Eemsdelta.

De bewonersbegeleider helpt u met vragen en advies over:

- **stappen naar een nieuw (t)huis in Delfzijl**
  Uw bewonersbegeleider is een vertrouwd gezicht aan wie u vragen kunt stellen over het sloop- en nieuwbouw traject en met wie u uw zorgen kunt delen.
- **de prijslijst en het aanvragen van de subsidie bij SNN**
  Welk budget kunt u besteden en hoe werkt de prijslijst? Hoe vraagt u een subsidie aan bij SNN? Welke documenten moet u meesturen naar SNN? Aan welke voorwaarden moet u voldoen om in aanmerking te komen voor een subsidie?
- **uw woonwensen**
  Denkt u na over levensloopbestendig wonen? Hoeveel slaapkamers heeft u nodig? Wilt u straks nog een tuin?
- **de zoektocht naar uw nieuwe woning**
  Waar worden huizen gebouwd die aansluiten bij uw wensen? Hoe lang duurt de ontwikkeling van de locatie van uw voorkeur? Wanneer kunt u zich inschrijven voor een nieuwe woning? Hoe werkt de lotingsprocedure?
- **uw huidige woning**
  Heeft u een leaseketel waarvan het contract moet worden overgenomen? Hoe regelt u de verhuizing? Past uw huidige bankstel straks in de nieuwe woning?
- **de overdracht van de sleutels van uw oude én nieuwe woning**
  Wanneer kunt u de sleutels inleveren? Kunt u langer in uw oude woning blijven als dat nodig is?
- **alle overige zorgen die u heeft**
  Waar moet u straks uw auto parkeren? Hebben de kinderen straks nog een speeltuin in de buurt? Wat vinden mijn kinderen van de verhuizing? Hoe moet ik mijn nieuwe tuin inrichten?

Bouwcoach

> Aanvullend op bewonersbegeleiding (stap 6 t/m 10 in stappenplan tot nieuwe woning zie, pagina 22).
> Kunt u betalen uit uw budget 'bijkomende kosten' (zie prijslijst, deel 4).

Een bouwcoach helpt u bij bouwtechnische vragen en advies over:

- **de besteding van uw budget en betalingstermijnen**
  Welk bedrag kunt u besteden? Hoe kunt u uw bouwbudget besteden? Welke kosten heeft u voor de bouw/ aankoop van de woning? Wat houdt u over voor de inrichting van uw woning? Wanneer moet u facturen betalen?
- **het ontwerp en de bouw van uw nieuwe woning**
  Heeft u voldoende bergruimte? Is er een mogelijkheid voor een extra slaapkamer of een kamer op de begane grond? Is een kantoorruimte aan huis mogelijk? Wilt u een extra deur of een raam?
- **technische keuzes in het ontwerp van uw woning**
  Heeft u een keuze tussen heien of boren? Wilt u traditioneel bouwen of houtskelet? Zijn er ruimtes die u groter of kleiner zou willen hebben en is dit mogelijk?
- **de aanschaf van een keuken, badkamer en toilet**
  Welk budget kunt u besteden? Wat kost een keuken en/of badkamer? Wilt u een toilet in uw badkamer?
- **de aanschaf van gordijnen en wand- en vloerafwerking**
  Hoe worden uw muren en de vloeren afgewerkt? Welke afspraken moet u maken over het stucwerk?
- **de te nemen bouwstappen en de controle bij oplevering van uw nieuwe woning**
  Een bouwcoach houdt toezicht op de te nemen bouwstappen: gaat alles zoals met u is afgesproken? Een bouwcoach kan ook met u mee tijdens de oplevering van uw woning om met u mee te kijken of alles naar wens is verlopen, of er (herstel)werkzaamheden nodig zijn en of er gebreken zijn aan de woning waar een oplossing voor moet worden gezocht.

Wij zijn er voor u!

Gemeente Eemsdelta

U kunt contact opnemen via ons Klant Contact Centrum op telefoonnummer 14 0596 of per mail thuisindelfzijl@eemsdelta.nl

Acantus

Voor informatie over huurwoningen kunt u contact opnemen met Acantus.
Telefoon: 0900 – 8400
E-mail: delfzijl@acantus.nl

Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt

E-mail: bvzsecretariaat@gmail.com

Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Eemsdelta in samenwerking met woningcorporatie Acantus en Belangengroep Versterking Zandplatenbuurt.
November 2022

Are you unable to read this information? Then ask your neighbours, family members or any contact person at Cadanz Welzijn for help.
Bu bilgiyi okuyamıyor musunuz? O zaman komşularınızdan, ailenizdeki kişilerden veya Cadanz Welzijn'deki herhangi bir irtibat kişisinden yardım isteyin.
ነዚ ሓበሬታ'ዚ ክተንብብዎ ኣይትኽእሉን ዲኹም፡ እምብኣር ሓገዝ ንምርካብ ንጎረባብትኹም ወይ ኣብ Cadanz Welzijn ዘሎ ዝኾነ ናይ ርክብ ሰብ ሕተቱ።

(T)huis in Delfzijl