



Ubuntuplein

Samen wonen en zorgen, voor vandaag en morgen



Inhoud

Overzicht gebouwen	4
Ubuntu: "Ik zie jou"	6
Indeling woningen	8
Toewijzing	12
Typen woningen	14
Hoe zit het met de huur, servicekosten en EPV-vergoeding?	20
Keukens sociale woningen	24
Keukens vrije sectorwoningen	25
Veelgestelde vragen & praktische zaken	26
Situatieschets	28





Overzicht gebouwen





Ubuntu: "Ik zie jou"

Een aantrekkelijke woonplek voor 55-plussers die volop in het leven staan. Waar het prettig wonen en leven is, en je bij elkaar betrokken bent. Een plek waar je gezien en gewaardeerd wordt, waar je jezelf kunt blijven ontwikkelen. En een plek waar duurzaamheid voorop staat: dat is Ubuntuplein.

Het woonconcept Ubuntu stelt bewoners in staat hun wensen met elkaar te realiseren. Elke bewoner kan bijdragen, naar eigen talenten en vermogen. We delen interesses en hobby's, doen gezamenlijke activiteiten en zorgen voor elkaar als het leven even niet zo makkelijk gaat. De woningen zijn levensloopbestendig gebouwd, zodat je ook professionele zorg kan inschakelen als dat nodig wordt.

Creatief, kleinschalig en met elkaar: dat is Ubuntu.

Het Ubuntuplein bestaat uit vier gebouwen: **Blok 1** is een combinatie van 73 sociale huur en vrije sectorappartementen met een oppervlakte van circa 63 m² verdeeld over vier woonlagen. De huurprijzen variëren van € 649,- tot € 840,- p.m. exclusief servicekosten en EPV-vergoeding. Tevens bevinden zich op de begane grond enkele commerciële ruimtes.

Blok 2 bestaat uit 15 vrije sectorappartementen verdeeld over drie woonlagen. De appartementen hebben een oppervlakte van 81 m². De huurprijzen variëren van € 920,- tot € 940,- exclusief servicekosten en EPV-vergoeding.

Blok 3 biedt ruimte aan 8 vrije sectorappartementen verdeeld over vier woonlagen. Deze appartementen hebben een oppervlakte variërend van 81-85 m². De huurprijzen variëren van € 950,- tot € 960,- exclusief servicekosten en EPV-vergoeding.

Blok 4 biedt ruimte aan de bergingen en het Ubuntuhuis.



“Verbinden in vrijheid”

Elske, bestuurslid

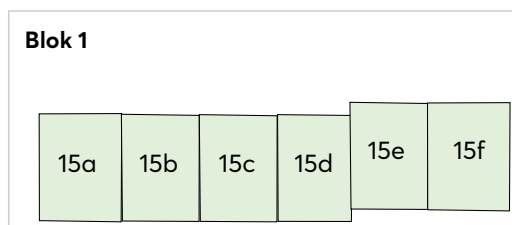


Indeling woningen

Begane grond

Blok 1 Statenbolwerk

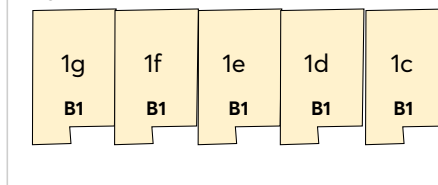
2 BOG
2a t/m 2c Sociale huur
2d t/m 2j Vrije sector
2k t/m 2n Sociale huur
15a t/m 15f BOG



Blok 2 Noorderhavenstraat

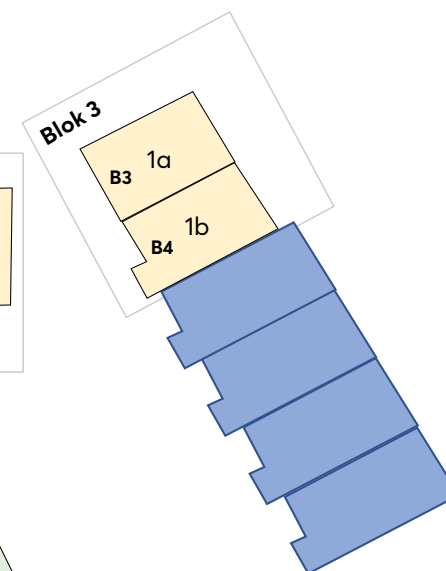
1c t/m 1g Vrije sector

Blok 2



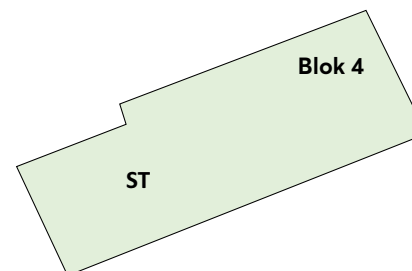
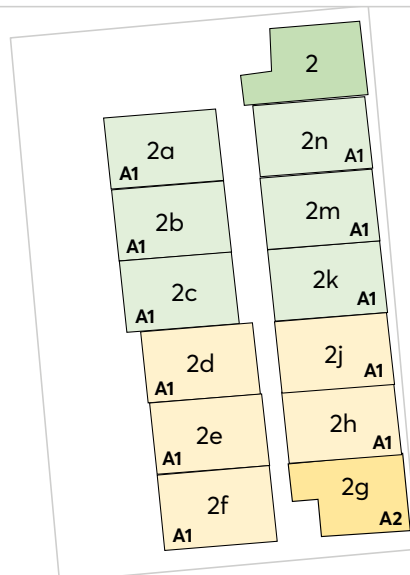
Blok 3 Noorderhavenstraat

1a t/m 1b Vrije sector



Blok 4

Bergingen



Indeling woningen

1e verdieping

Blok 1 Statenbolwerk

4a t/m 4d Sociale huur
4e t/m 4k Vrije sector
4m t/m 4q Sociale huur
6a t/m 6f Sociale huur

Blok 2 Noorderhavenstraat

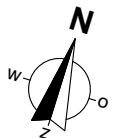
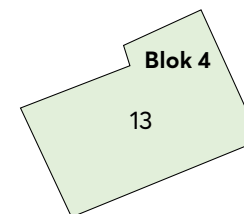
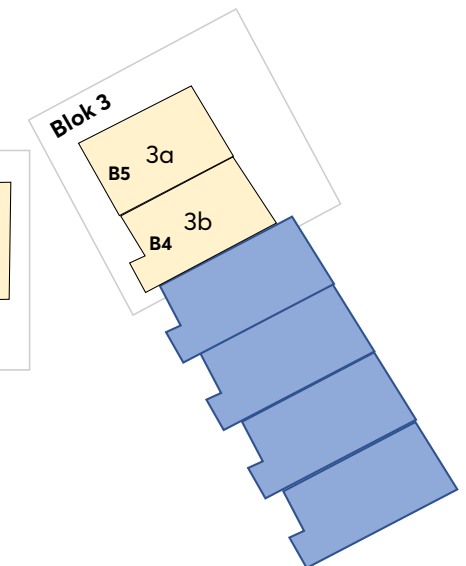
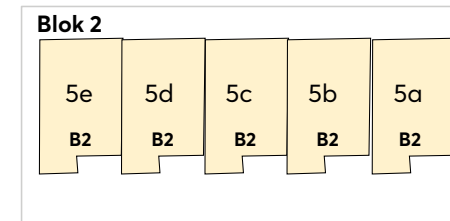
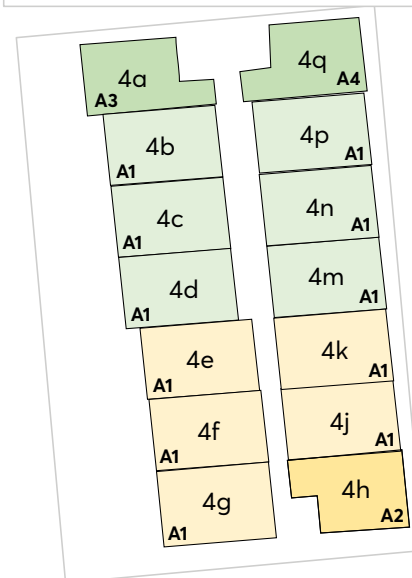
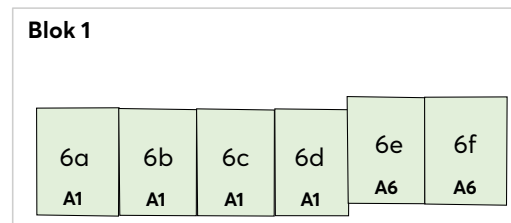
5a t/m 5e Vrije sector

Blok 3 Noorderhavenstraat

3a t/m 3b Vrije sector

Blok 4

13 Ubuntuhuis



Indeling woningen

2e verdieping

Blok 1 Statenbolwerk

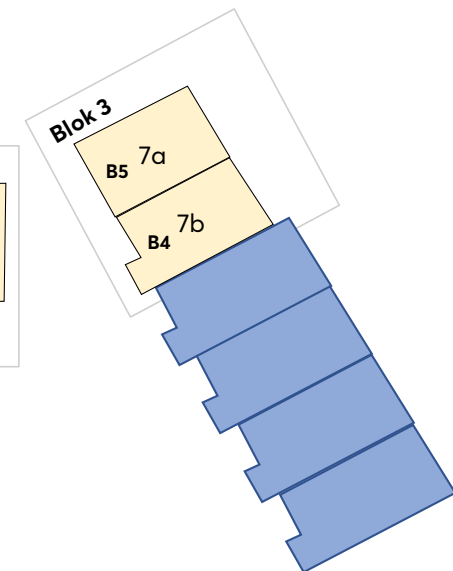
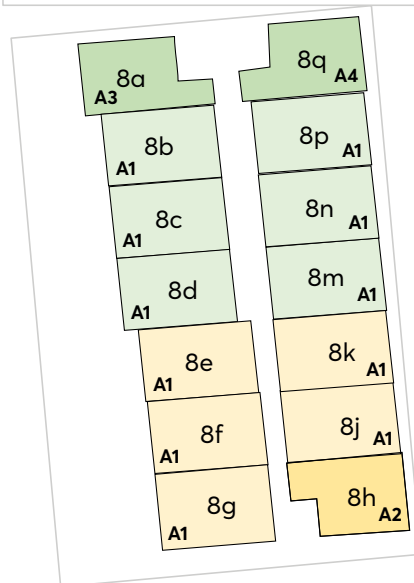
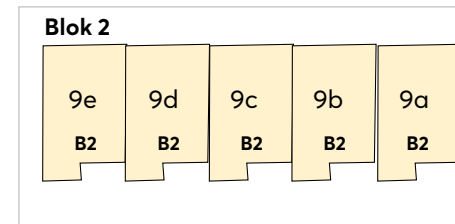
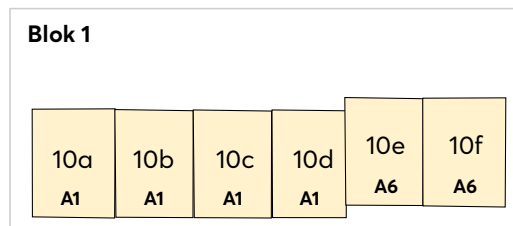
8a t/m 8d Sociale huur
8e t/m 8k Vrije sector
8m t/m 8q Sociale huur
10a t/m 10f Vrije sector

Blok 2 Noorderhavenstraat

9a t/m 9e Vrije sector

Blok 3 Noorderhavenstraat

7a t/m 7b Vrije sector



Indeling woningen

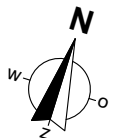
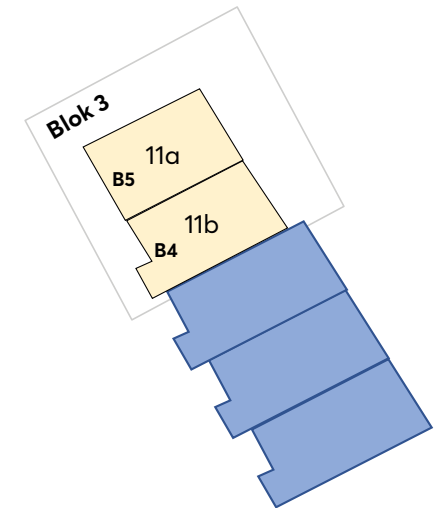
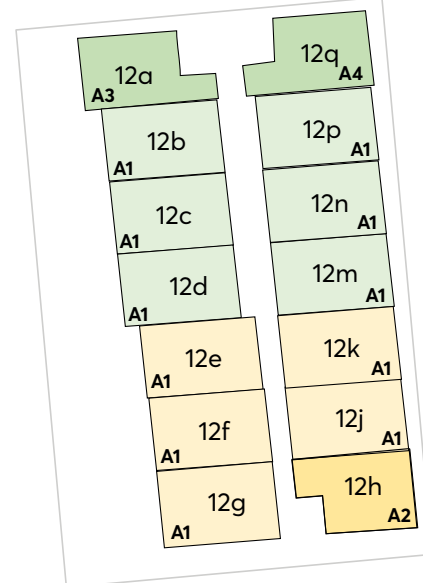
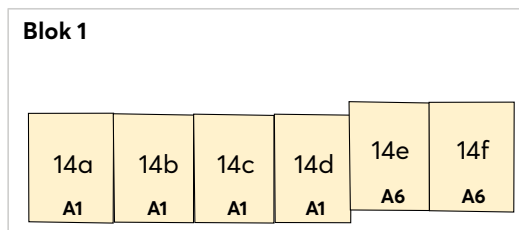
3e verdieping

Blok 1 Statenbolwerk

12a t/m 12d Sociale huur
12e t/m 12k Vrije sector
12m t/m 12q Sociale huur
14a t/m 14f Vrije sector

Blok 3 Noorderhavenstraat

11a en 11b Vrije sector



Toewijzing

Aanmelden als aspirant-lid en toekomstig bewoner

Stap 1. Aanmelding

Meld u aan als belangstellende via de website www.ubuntuplein.nl. U krijgt daarna een uitnodiging voor een belangstellenden-bijeenkomst, waarin u als nieuwkomer met een aantal leden van de vereniging kennis kunt maken en vragen kunt stellen. U ontvangt dan alle informatie over het gebouw en het wonen op het Ubuntuplein.

Stap 2. Introductie bij BUZ

Wilt u lid worden? Dan volgt een uitnodiging voor een introductiegesprek. In dit gesprek wordt besproken of uw motivatie past in het idee en de opzet van de bewonerscoöperatie. Bij een akkoord van twee kanten wordt u aspirant lid. Vanaf dat moment betaalt u maandelijks contributie en wordt er een inkomenstoets gedaan.

Stap 3. De toewijzing

De uitkomst van de inkomenstoets wordt gedeeld met de BUZ. U wordt uitgenodigd voor een toewijzingsgesprek. Wanneer u besluit definitief lid te worden van de BUZ, kunt u in aanmerking komen voor het appartement dat u uitgekozen heeft. U ontvangt van Hoekstra een bevestiging van de toewijzing.

Wilt u de modelwoning bezichtigen?
Neem dan contact op met Hoekstra
Vastgoedbeheer: 058 - 233 73 32.

Voorwaarden

- ✓ Lidmaatschap van de Bewonerscoöperatie Ubuntuplein Zutphen;
- ✓ Leeftijd 55+;
- ✓ Voor de sociale huurwoning heeft u een passend inkomen nodig; inkomenseisen volgens de regels van de overheid;
- ✓ Voor de midden huurwoningen geldt geen maximaal inkomen. Wel beoordeelt de vastgoedmanager of uw inkomen voldoende is voor het huren van een woning.

Ook kandidaten uit Zutphen en omstreken met een zorgvraag of WMO-indicatie zijn van harte welkom.

Bestuur van Bewonerscoöperatie Ubuntuplein Zutphen



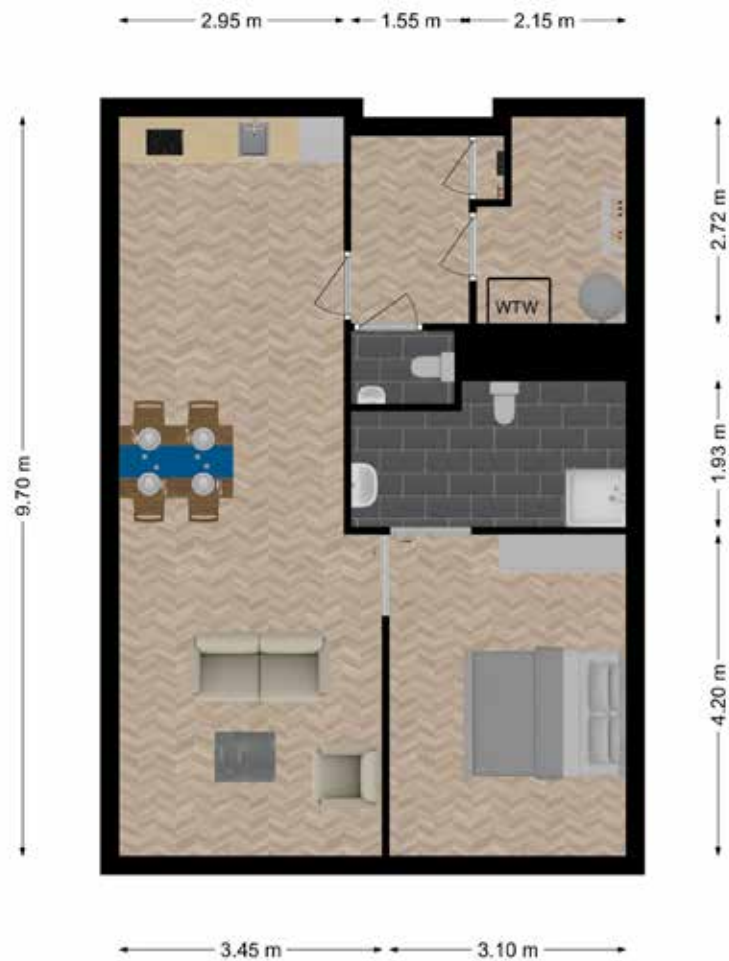
Van links naar rechts: Fred van de Velde, Riët Pelgrom, Elske Ponten, Mária Thomas, Ger Reekers.

***“Leven als gemeenschap:
dynamiek en saamhorigheid”***

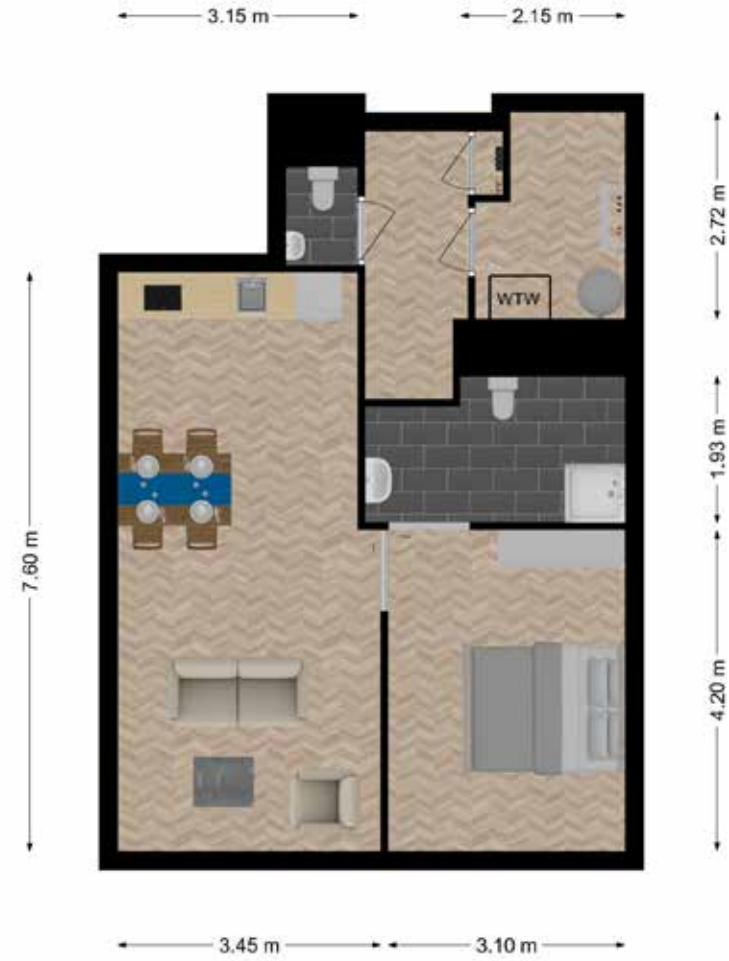
Mária, bestuurslid

Typen woningen

Type A1



Type A2



Typen woningen

Type A3

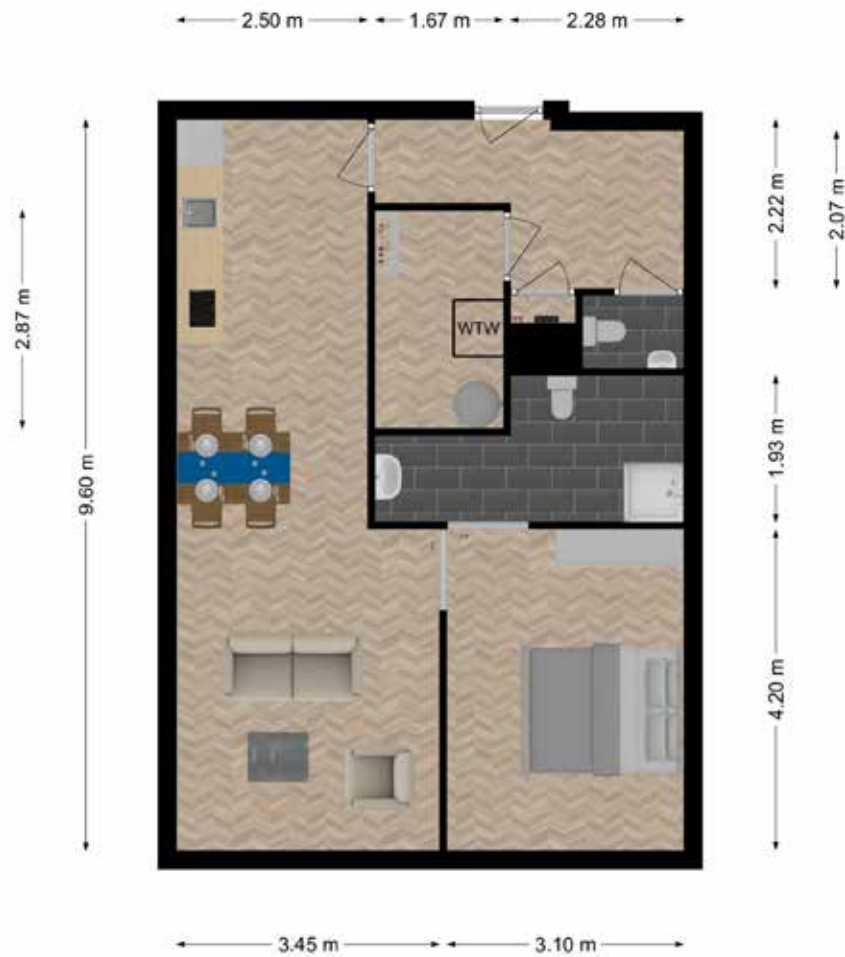


Type A4



Typen woningen

Type A5

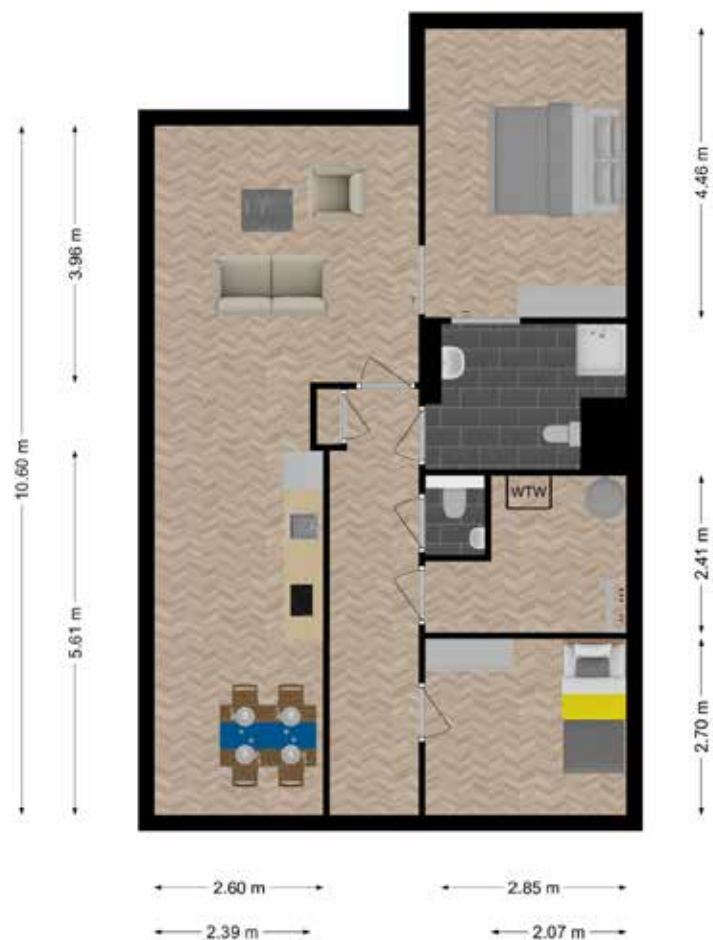


Type A6

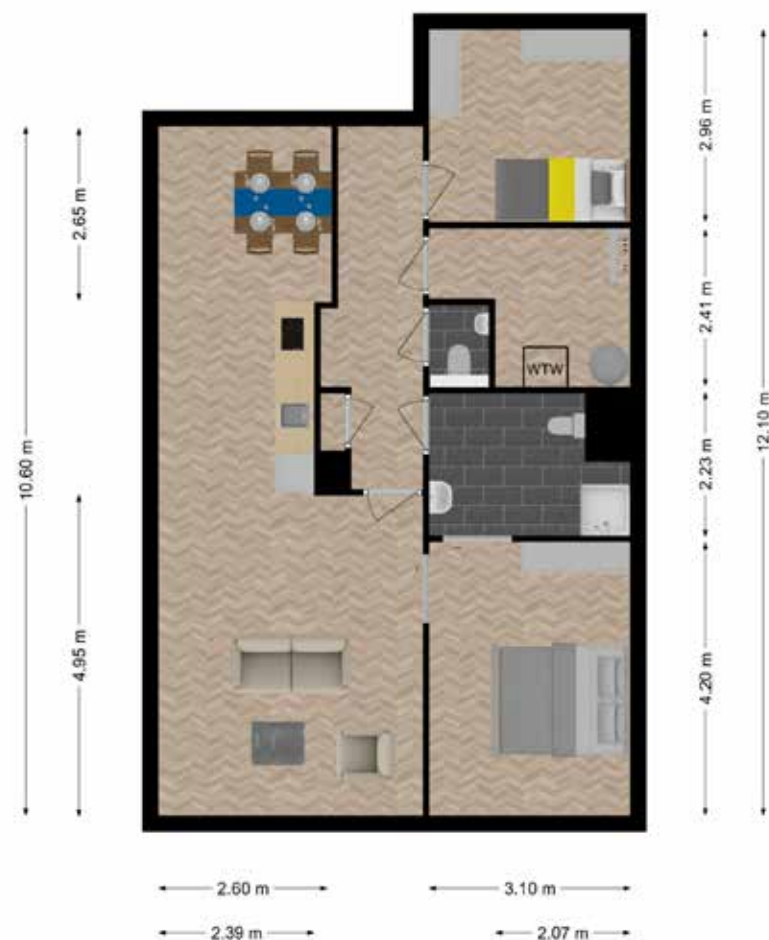


Typen woningen

Type B1

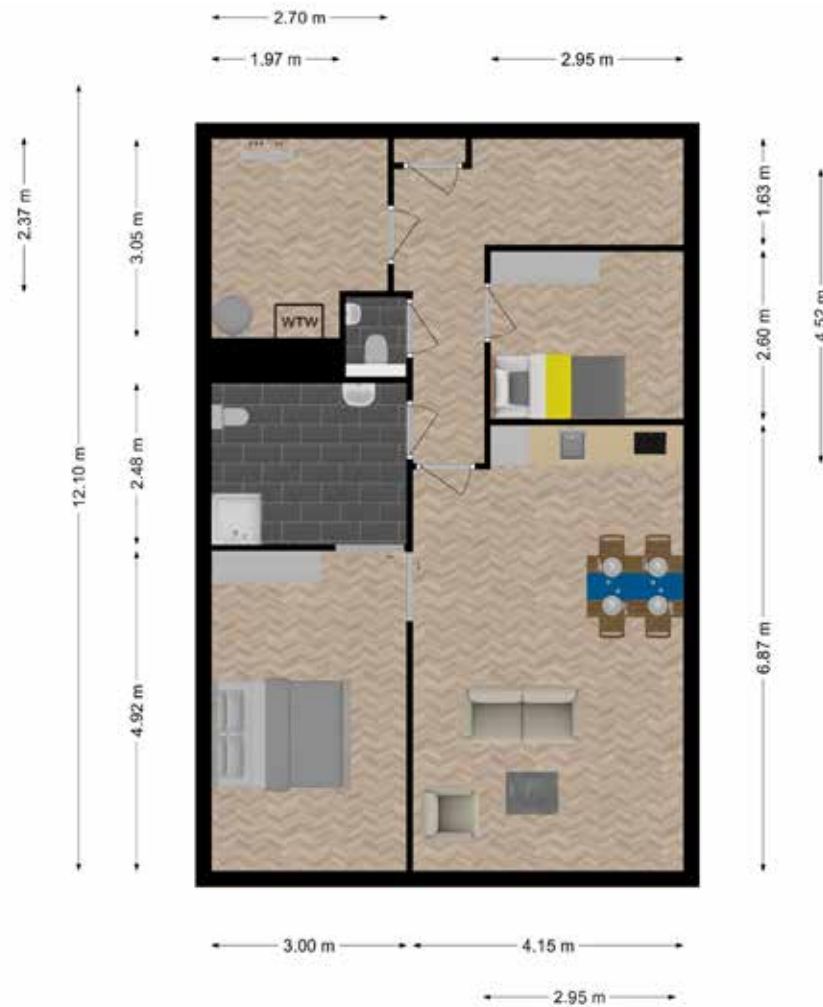


Type B2

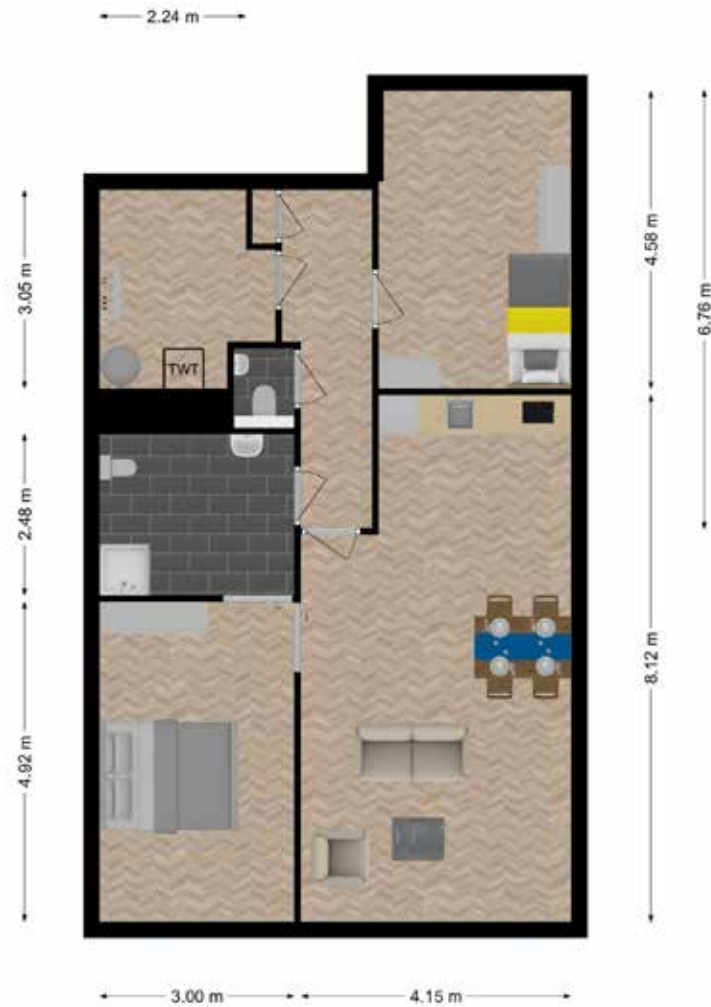


Typen woningen

Type B3

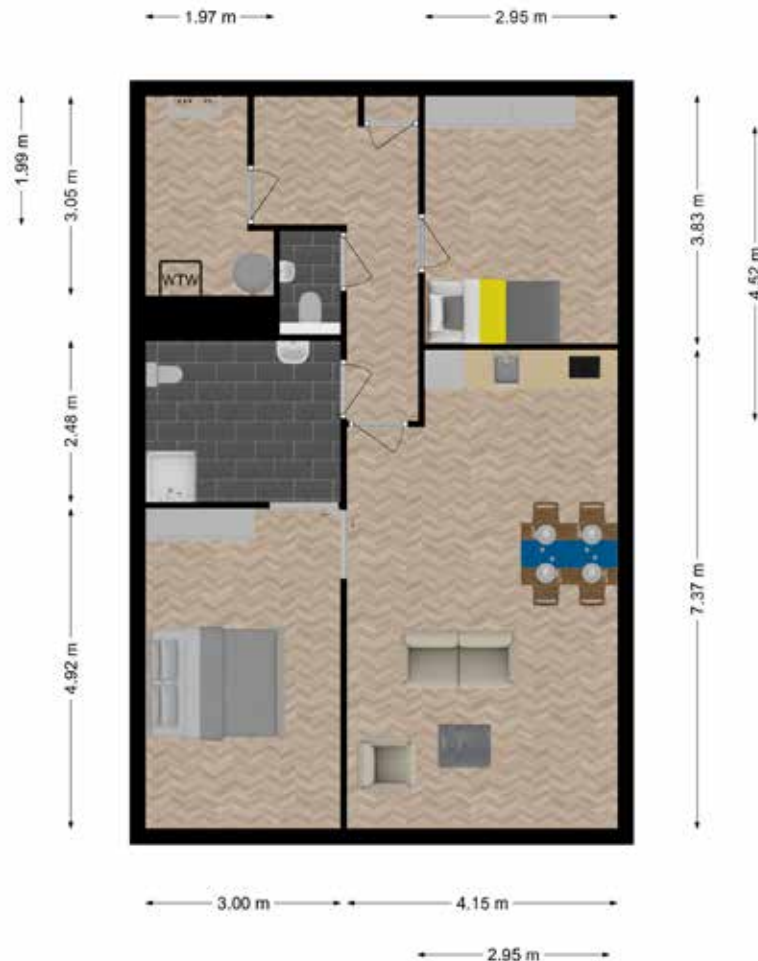


Type B4



Typen woningen

Type B5



“Door me in te zetten mijn grenzen leren verleggen”

Hatta, bestuurslid

Hoe zit het met de huur, servicekosten en EPV-vergoeding?

Netto huur: wat is dat?

De netto huurprijs (ook wel de kale huur genoemd) is het bedrag dat u maandelijks betaalt voor het gebruik van uw woning. De netto huurprijs plus de servicekosten en de EPV-vergoeding noemen we de brutohuur. Dit is het bedrag dat u maandelijks aan de verhuurder bent verschuldigd.

Kan ik huurtoeslag ontvangen?

De appartementen in de sociale huur hebben een netto huurprijs (inclusief subsidiabele servicekosten) onder de grens van € 763,47 (prijspeil 2022). Daarom kunt u, als u één van deze appartementen gaat huren, huurtoeslag aanvragen voor uw appartement. Of u daadwerkelijk huurtoeslag krijgt, hangt af van uw inkomen. Meer informatie vindt u op de website van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl. Uiteraard mag u ook contact opnemen met Hoekstra Vastgoedbeheer.

Wat houden servicekosten in?

Servicekosten zijn de kosten die u met elkaar als bewoners betaalt voor aanvullende diensten. Het gaat bijvoorbeeld om het schoonmaken van de algemene ruimten waar iedereen gebruik van maakt, het warmteverbruik voor deze algemene ruimten, of het leveren van elektra.

Het voorschot

U betaalt elke maand een bedrag vooruit, het heet dan ook wel voorschot servicekosten. Dit voorschot wordt bepaald aan de hand van een begroting met de te verwachten kosten. Het voorschot verrekenet Hoekstra Vastgoedbeheer achteraf met de kosten die werkelijk zijn gemaakt. Hoekstra Vastgoedbeheer streeft ernaar dat de afrekening van de servicekosten elk jaar voor 1 juli plaats vindt. U krijgt dan mogelijk geld terug of u moet nog geld bijbetalen. Afhankelijk van deze afrekening wordt de hoogte van het voorschot opnieuw bepaald.

De afrekening

Hoekstra Vastgoedbeheer bespreekt de afrekening eerst met het bestuur van de BUZ. Na akkoord van het bestuur wordt deze aan u toegestuurd.

Voor welke diensten betaal ik servicekosten?

Het voorschot servicekosten is voor Ubuntuplein begroot op € 49,11 per maand. Met dit bedrag wordt gestart bij de oplevering van de appartementen. Het streven van de BUZ is om dit voorschot zo laag mogelijk te houden, door met elkaar zoveel mogelijk zelf te doen. Dat kan echter niet voor alle diensten, en ook als je als bewoners zelf dingen doet, maakt je kosten voor materialen en gereedschappen (denk daarbij aan schoonmaakmiddelen, aanschaf tuingereedschap, maar ook het onderhoud hiervan).



De verplicht af te nemen diensten en leveringen zijn:

- Nutsvoorzieningen algemene ruimten
- Huismeester
- Signaallevering
- Glasbewassing
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
- Tuinonderhoud
- Liftinstallaties servicecontract
- Rioolontstoppingsabonnement

De genoemde diensten en leveringen zijn nog niet definitief vastgesteld. De daadwerkelijke diensten en leveringen worden opgenomen in de huurovereenkomst.

Sommige servicekosten mag u mee berekenen in de aanvraag huurtoeslag, de zogenaamde subsidiabele servicekosten. Dat zijn vier specifieke componenten, te weten:

- Schoonmaak algemene ruimten;
 - Energiekosten algemene ruimten;
 - Huismeester;
 - Kapitaal- en onderhoudskosten van de dienst- en recreatieruimten.
- Ieder van deze componenten telt voor maximaal € 12,00 mee. Wanneer u huurtoeslag aanvraagt vult u naast de kale huur de bedragen van deze vier componenten in. U kunt bij Hoekstra Vastgoedbeheer navragen wat de hoogte is van dit subsidiabele deel.

EPV-vergoeding, waarom?

Iedereen in Nederland moet goed kunnen wonen. In een veilig, comfortabel en betaalbaar huis. Dat geldt vast ook voor u. We willen dat op zo'n manier doen dat uw huis niet alleen veilig, maar ook comfortabeler en energiezuinig wordt. Zo werken we gelijktijdig aan het verlagen van uw woonlasten. Bij een gemiddeld gebruik, verbruikt uw appartement evenveel energie als dat het op wekt, wij noemen dit "nul-op-de-meter".

EPV-vergoeding, hoe werkt het?

Het appartement is comfortabel, heel energiezuinig en werkt met een warmtepomp en zonnepanelen zijn eigen warmte en energie op. Wat er verandert, is dat u (naast de huur en het voorschot servicekosten) een vast bedrag voor het opwekken van energie aan ons betaalt. U krijgt dus een comfortabel en veilig thuis voor lagere maandlasten.

Gas is niet meer nodig. U houdt nog wel een elektriciteit aansluiting bij uw energieleverancier en betaalt daarvoor vastrecht.

EPV-vergoeding, energiezuinig leven

U gaat wonen in een appartement met een ander binnenklimaat. Het huis is veel beter geïsoleerd en het luchtcirculatie-systeem zorgt voor de nodige ventilatie. Natuurlijk blijft het energieverbruik deels afhankelijk van uw gedrag. De nieuwe installaties vragen om een wat ander gedrag. Bijvoorbeeld het wel of niet open zetten van ramen of het instellen van de thermostaat.

In ieder appartement blijven we het energieverbruik meten. Zo houden we samen in de gaten hoeveel u verbruikt in vergelijking met de verwachtingen. Als het nodig is kunt u uw gedrag daarop aanpassen. Zo voorkomt u een onverwacht hoge afrekening van uw energieleverancier.

Te zijner tijd (circa twee maanden voor de oplevering) organiseren wij een bewonersbijeenkomst om u uitgebreid te informeren.

***“Een woongemeenschap
waar iedereen ertoe doet”***

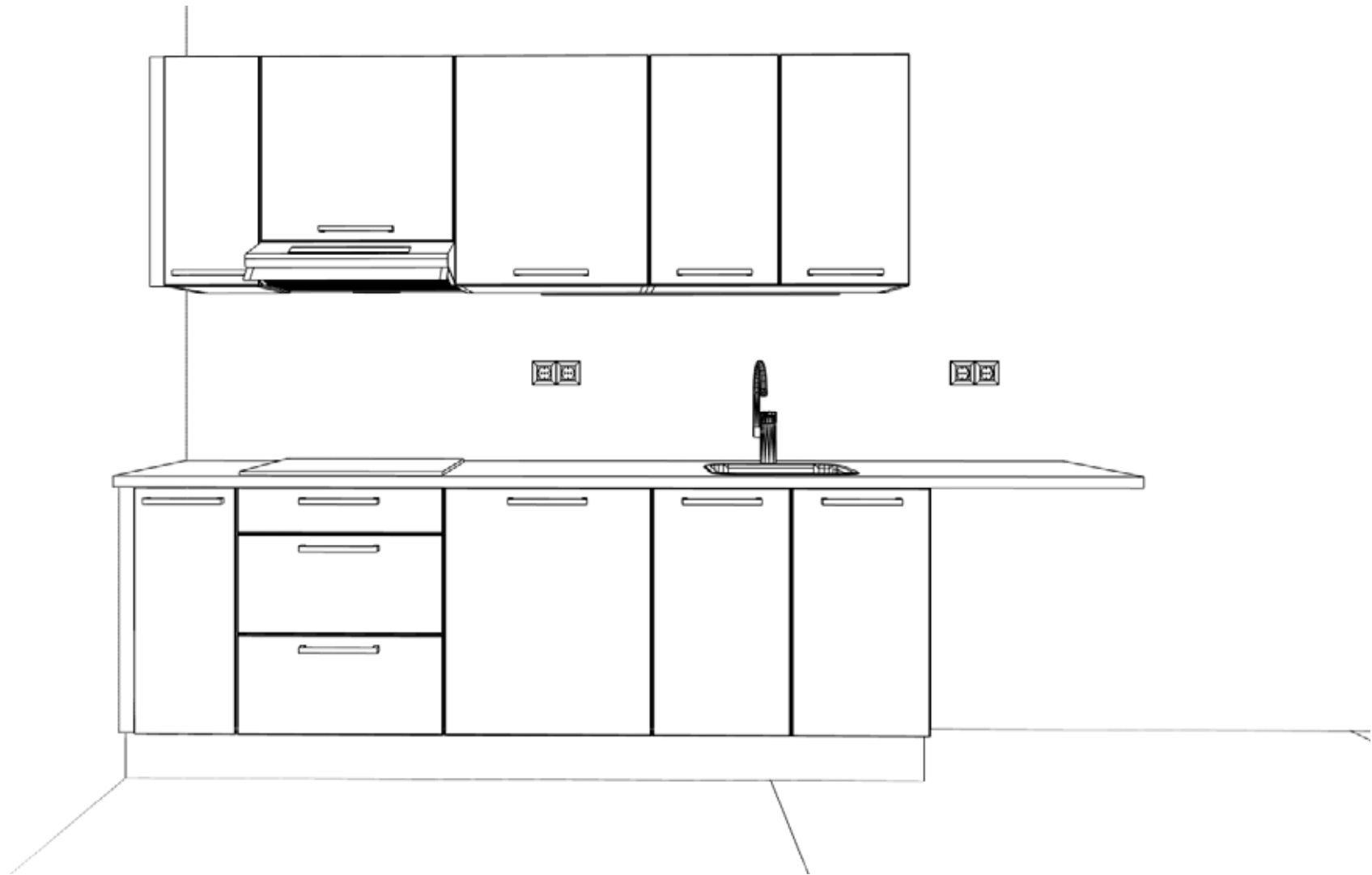
Riët, bestuurslid

*“De mens is een sociaal dier, hij is niet
gemaakt om alleen te leven”*

Hanneke, bestuurslid (citaat van Aristoteles)



Keukens sociale huurwoningen



Keukens vrije sectorwoningen



Veelgestelde vragen & praktische zaken

Een verhuizing naar een nieuwe woning is erg leuk en spannend, maar roept tegelijkertijd vaak ook de nodige vragen op. De veelgestelde vragen hebben wij, aangevuld met een aantal praktische zaken voor u op een rijtje gezet.

Hoe zit het met de afwerking van wanden en vloeren?

De wanden zijn behangklaar afgewerkt, dat wil zeggen: de muren zijn glad afgewerkt en kunnen naar eigen wens voorzien worden van een wandafwerking. Let op, de wandafwerking dient te allen tijde te verwijderen zijn. Daarmee bedoelen we dat een wand niet afgewerkt mag worden met een structuurverf, maar behang of glasvezelbehang is prima. De wanden mogen ook gesausd worden. Daarbij geven we wel het advies een voorstrijk of een primer aan te brengen voordat u gaat sausen. Dit zorgt voor een goede dekking van de wanden. Kiest u daarbij voor donkere of felle kleuren dan zal deze bij het verlaten van de woning terug moeten worden gebracht naar een neutrale kleur.

U dient zelf te zorgen voor een vloerbedekking. De keuze hierin is helemaal vrij. Omdat het appartement wordt verwarmd middels vloerverwarming is het advies u hierin te laten adviseren voor een geschikte vloer. De vloer mag niet direct worden verlijmd op de betonvloer.

De badkamers en toiletten

De badkamers en toiletten zijn voorzien van witte wandtegels en donkergrijze vloertegels. Zowel de badkamer als het toilet zijn voorzien van een zwevend toilet (wit met zwarte toiletbril). Het overige sanitair is in wit uitgevoerd: fonteintje in het toilet, wastafel. En de badkamer is voorzien van een douchegarnituur. Er is geen douchecabine of spatscherm aangebracht. Hierin kunt u naar eigen keuze voorzien. Wel dient u er rekening mee te houden dat bij het verlaten van de woning de badkamer weer in oorspronkelijke staat achtergelaten dient te worden.

Installaties

De appartementen zijn voorzien van een warmtepomp, zonnepanelen, warmte-terugwin-installatie. Daarnaast zijn de gebouwen voorzien van een lift.

Kan ik mijn keuken uitbreiden met apparatuur of extra kastjes?

Ja, dat kan. Wanneer u veranderingen wilt aanbrengen in de bestaande keuken dan dient u hiervoor eerst toestemming te vragen aan Hoekstra Vastgoedbeheer. Dit verzoek kunt u na de oplevering van het appartement indienen.



Mag ik mijn woning aanpassen of verbouwen?

Wilt u ingrijpende veranderingen aanbrengen in uw huurwoning? Dan vraagt u daarvoor toestemming aan Hoekstra Vastgoedbeheer. Met de aanvraag stuurt u offertes en/of schetsen mee. Hoekstra laat deze aanvraag op technische aspecten beoordelen. Is dit akkoord, dan stelt Hoekstra een zogenaamd ZAV-formulier (Zelf Aangebrachte Voorziening) op waarin is vastgelegd wat u gaat doen. En hoe u uw huurwoning bij vertrek weer achter dient te laten. Alleen na ondertekening door beide partijen en wanneer de afspraken zijn vastgelegd, kunt u aan de slag.

Hebben de appartementen zonwering?

De appartementen zijn (met enkele uitzonderingen, 3 of 4 woningen) standaard niet voorzien van zonwering. De aansluiting is wel gerealiseerd. U bepaalt zelf of u zonwering aanschaft of niet. Echter de kleur en uitvoering van het materiaal wordt collectief besloten door de Vereniging voor Eigenaars, waar uw appartement onderdeel van uit maakt. Zodra dit is besloten wordt deze informatie met een ieder gedeeld. Wanneer u de woning op termijn verlaat, kunt u de zonwering ter overname aanbieden aan een nieuwe huurder.

Moet ik zelf mijn tv-, telefoon- en internetaansluitingen regelen?

Alle appartementen zijn voorzien van de benodigde aansluitingen. De leverancier(s) voor het afsluiten van abonnementen kiest u zelf. Kosten voor deze diensten zijn dan ook niet in de huurprijs inbegrepen.

Bergingen en gemeenschappelijke fietsenbergingen

In blok 4 zijn op de begane grond twee gemeenschappelijke fietsenbergingen. Daarnaast hebben de appartementen van blok 2 en 3 nog een aparte, afsluitbare berging in blok 4.

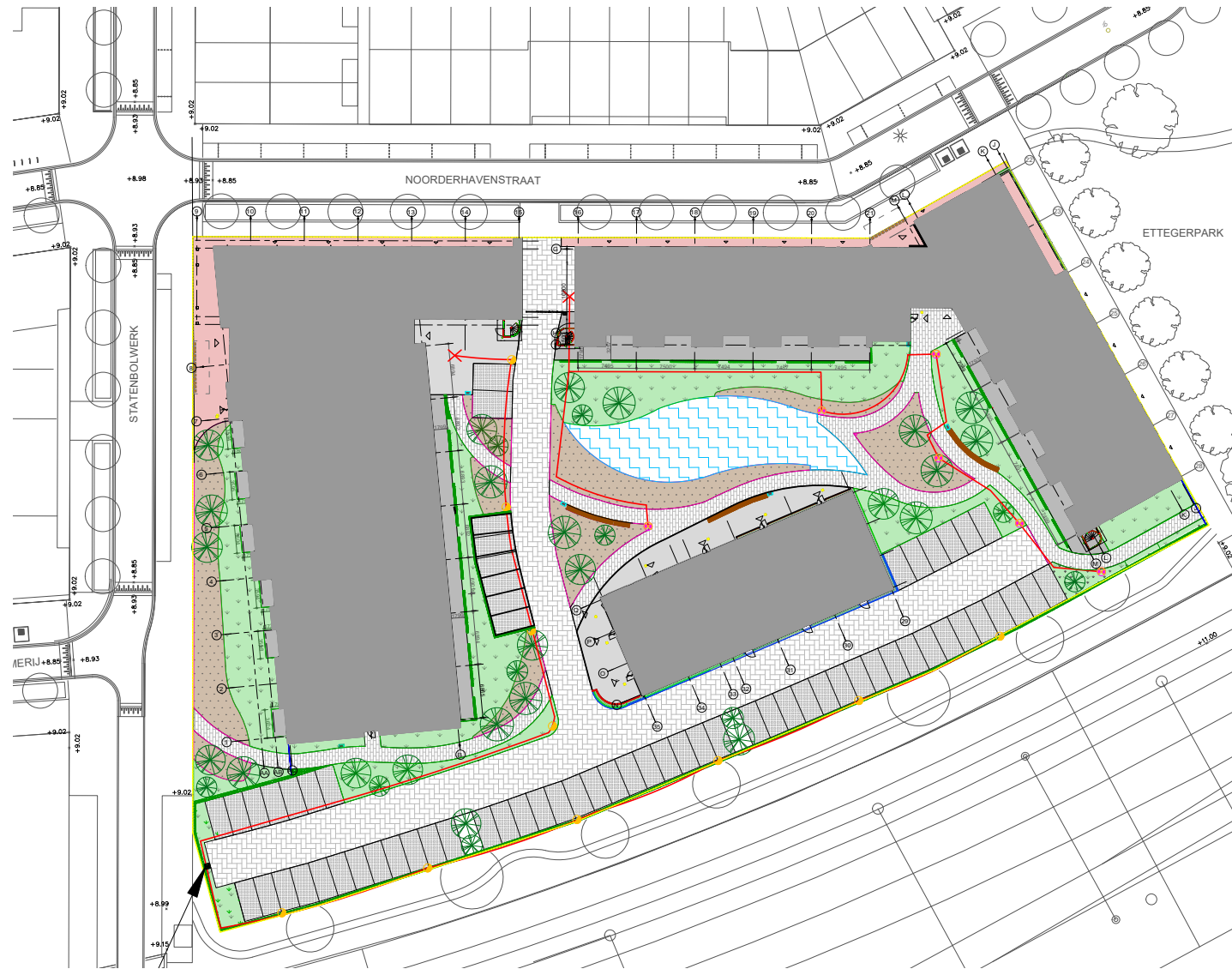
Parkeerplaatsen

Op het terrein van Ubuntuplein worden voor de huurappartementen circa 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. Wanneer u een parkeerplaats wilt huren, kunt u dit kenbaar maken aan Hoekstra Vastgoedbeheer.

Wat is het Ubuntuhuis?

Het Ubuntuhuis vormt het centrale ontmoetingspunt voor de bewoners en haar gasten. In het Ubuntuhuis kan men elkaar ontmoeten bij de koffie en deelnemen aan allerlei maatschappelijke en culturele activiteiten die met elkaar worden georganiseerd.

Situatieschets



Legenda

Algemeen

- Bebouwing
- Maatvoering
- Werkgrens

Verharding

- Betonklinkers, kleur: grijs, keperverband
- Betonklinkers, kleur: Havana bruin, halfsteensverband
- Grasbetontegels
- Betonnen siertegels Marlux, 60x60 mm, kleur: antraciet
- Betontegel 300x300 mm, kleur: grijs
- Straatbaksteen, dikformaat, kleur: Auraton, elleboogverband

Randopsluiting

- Trottoirband
- Opsluitband

Elektra en verlichting

- Verlichtingsarmatuur, Type Tomorrow LED930, kleur: antraciet, 15W, H 750 mm
- Lichtmast, Type Publica 1800LM, H 4000 mm, RAL 7021
- Elektragrondkabel
- Elektra aangrijppunt

Beplanting

- Hoogstammige en meerstammige bomen conform beplantingsplan
- Gazon
- Groene gevel, breedte vak 350 mm
- Haag
- Plantvak
- Wadi

Straatmeubilair

- Zitbank, afm. 2000x580x815 mm, hardhout, verzinkt en gecoat, RAL 9005
- Afvalbak, verzinkt en gecoat, RAL 7024
- Fietsklem met aangegoten betonvoet, materiaal: verzinkt staal, niet gecoat
- Aanbrengen bord verzamelplaats, plaatsen tegen de haag door Van Ginkel, levering door Heijmans





Meer informatie



Informatie over woningen en verhuur

www.hurenbijhoekstra.nl

zorgvastgoed@hoekstravastgoedbeheer.nl

058 – 233 73 32

Informatie over Ubuntuplein

[www.ubuntuplein](http://www.ubuntuplein.nl)

info@ubuntuplein.nl

Juli 2022



**Bewonerscoöperatie
Ubuntuplein
Zutphen**

Vastgoed 
zorgsector

 **Habion**
Een frisse kijk op wonen voor ouderen

De getoonde beelden in deze brochure zijn van hoge kwaliteit. Daarbij moet worden aangegeven dat het hier gaat om een schetsontwerp van de nieuwbouw en de leefomgeving. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Ook niet aan de maatvoering. Het definitieve ontwerp volgt bij aanvraag van de omgevingsvergunning.

