



35 sociale huurappartementen in Leidsche Rijn

Inhoudsopgave



Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Gemengd wonen	4
2. Locatie	5
3. De appartementen	6
4. Verdiepingsoverzicht	10
5. Afwerking van de woning	14
6. Plattegronden	16
7. Wat gaat u betalen?	21
8. Aandachtspunten	23
9. Hoe komt u in aanmerking?	25
10. Planning	26

Inleiding

Voor u ligt het informatieboekje over het nieuwbouwproject BUUR in Leidsche Rijn Centrum in Utrecht. Hierin leest u wat 'gemengd wonen' precies betekent. De locatie, de plattegronden, een afbeelding van het gebouw, de afwerkstaat van de woning en een overzicht met de huurprijzen en servicekosten kunt u allemaal vinden in dit boekje.

We verwachten dat de eerste woningen in juli 2023 klaar zijn. Dit zijn de woningen die liggen tussen de Luxemburgpromenade, Vaduzdijk en Centruboulevard.



Adressen:

- Centruboulevard 251 t/m 299B (oneven huisnummers)

1. Gemengd wonen

Buur is een gemengd wooncomplex. Hier wonen huurders samen met bewoners met een psychische kwetsbaarheid. Deze bewoners krijgen begeleiding van Zorgorganisatie Lister en proberen steeds zelfstandiger te worden.

Wonen in Buur betekent dat je naar elkaar omkijkt. Als toekomstige bewoner kiest u hier bewust voor. U vindt het leuk om betrokken te zijn bij uw burens. U groet elkaar, maakt een praatje en steekt graag de handen uit de mouwen. U helpt uw burens bijvoorbeeld met klussen, gaat samen koken of een filmpje kijken. Zo zorgt u er met elkaar voor dat iedereen zich thuis voelt. Bij Buur is er een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners activiteiten kunnen organiseren en elkaar kunnen ontmoeten. Denk aan gezamenlijk eten, film- of spelletjes avonden organiseren of een kop koffie samen drinken. De huurders zijn lid van de woonvereniging. Een woonvereniging voor en door bewoners.

Er is een wijkbeheerder aanwezig vanuit Woonin en Portaal.

In Utrecht zijn meerdere Gemengd Wonen projecten door Portaal [Onze gemengd wonen projecten - Portaal](#) en Woonin [Woonvormen - Woonin](#) waarbij wordt samengewerkt met verschillende zorgorganisaties.

In blok 1 komen bewoners zelfstandig te wonen die 24/7 begeleiding van Lister in hun nabijheid moeten hebben. Overdag is er begeleiding. In de nacht is er een slaapwacht. Het kan voorkomen dat er overlast is, de begeleiding van Lister is dichtbij en er is extra beheer vanuit Portaal. In blok 2 en 3 komen bewoners te wonen die uitstromen uit beschermd wonen. Zij kunnen zelfstandiger wonen en hebben minder begeleiding dan de bewoners uit blok 1.

Voor BUUR zoeken we gemotiveerde bewoners die een goede buur willen zijn en willen bijdragen aan de woonvereniging. Daarom gaat de selectie van huurders niet alleen op basis van je positie bij WoningNet en wettelijke eisen zoals inkomen en huishoudgrootte. We vragen je ook om een motivatieformulier in te vullen en voeren we een gesprek met je. Je leest het stappenplan op pagina 25.

2. Locatie



BUUR ligt in Leidsche Rijn in Utrecht. Het appartementencomplex ligt op loopafstand van NS- en busstation Utrecht Leidsche Rijn en naast het winkelcentrum van Leidsche Rijn. Het ligt op fietsafstand van het centrum van Utrecht en dicht bij de A2.

Voor overzicht winkels, zie <https://leidscherijncentrum.nl/plattegrond>

Er is in het complex een gemeenschappelijke binnentuin.

Onder in het gebouw komen winkelruimtes voor kleinschalige- en maatschappelijke initiatieven.

3. De appartementen

In de drie gebouwen zitten 454 appartementen.

Dit informatieboekje gaat over de 35 appartementen in blok 2.

De appartementen

Er zijn verschillende soorten appartementen.

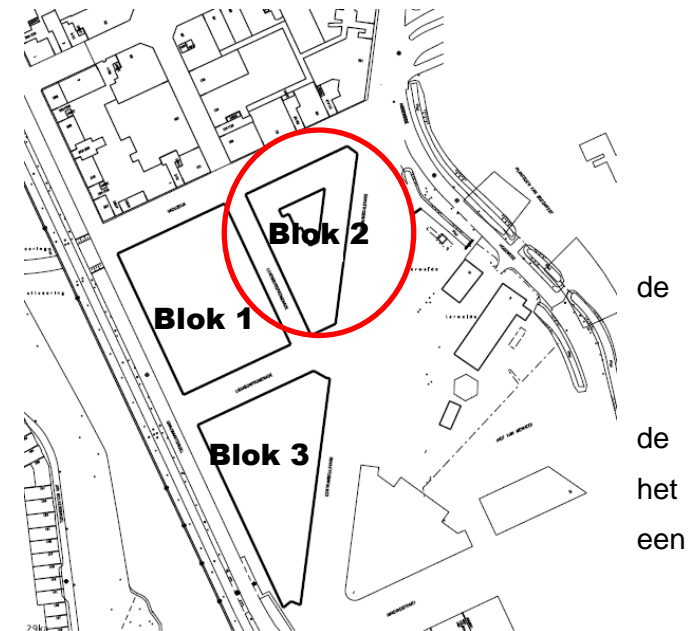
Op de begane grond vindt u de type A appartementen, met de woonkamer gelegen aan Vaduxdijk maar bereikbaar (voor deur) via trappenhuis aan de Centruboulevard.

De **appartementen** op de vijf verdiepingen, bereikbaar per lift, hebben de voordeur aan galerij. De galerijen zijn bereikbaar via het centrale trappenhuis aan de straatzijde van gebouw. Daar vindt u ook de bellen en de brievenbussen. Alle appartementen hebben eigen balkon aan de woonkamer.

De centrale entrees in BUUR hebben allemaal een naam:

- Centruboulevard 251 t/m 299B: **NERIS** (rivier die stroomt door Vilnius, Litouwen)

Alle appartementen hebben **geen eigen berging buiten de woning**. Wel is er in het complex een gemeenschappelijke fietsenstalling. In deze fietsenstalling zijn **geen oplaadpunten** voor elektrische fietsen, scooters, scootmobielen e.d. aanwezig. Het hang en sluitwerk en de algemene verlichting voldoet aan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). De ramen zijn zo gemaakt dat u zelf de ramen zowel binnen als buiten kunt schoonhouden.



Parkeren

Voor het gebied Leidsche Rijn Centrum is betaald parkeren van toepassing is. U heeft geen recht op een parkeervergunning voor een parkeerplaats in het openbaar gebied. In de woonblokken 1 en 3 is een parkeergarage aanwezig waar u een parkeerplaats kunt huren bij Portaal¹ (ook als u in blok 2 woont). Omdat dit een centrumlocatie is, is er een beperkt aantal parkeerplekken: Niet elke bewoner kan een parkeerplek huren. In de parkeergarages zijn geen oplaadpunten aanwezig.

Binnentuin

De binnentuin krijgt een groen karakter. De beplanting zal, in het najaar, in de roze-karmijn-blauwpaars-wit of geel-oranje-rood-brons kleurtinten worden aangelegd. De nieuwe bewoners van het complex mogen gezamenlijk kiezen in welke kleurstelling zij de binnentuin beplant willen zien.

Indruk van de kleuren binnentuin



¹ Voor huurprijs parkeerplaats zie: 7. Wat gaat u betalen?

Verwarming, warmwater en ventilatie

De radiatoren in de appartementen zijn aangesloten op stadsverwarming van Eneco en zijn voorzien van een individuele (GJ) meter.

De woning heeft een Warmte Terug Win (WTW) ventilatiesysteem.

Nutsvoorzieningen

Voor elektra, telefoon, internet en tv-signaal sluit u zelf een abonnement af. Een schotelantennes mag u niet aan de gevel monteren.

Er is **géén gasaansluiting** in de appartementen.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de EPC-klasse $\leq 0,4$. Dat betekent dat de woningen goed zijn geïsoleerd waardoor ze energiezuinig zijn. Het begrip energielabel wordt bij nieuwbouw niet meer gehanteerd, maar een EPC $\leq 0,4$ komt overeen met een energielabel A++.

Verhuur van de woningen

Portaal streeft ernaar de woningen begin april te adverteren op de website van WoningNet. Als u uw kans op een woning wilt vergroten raden wij u aan om goed te kijken op welke positie u staat. Als u niet nummer 1 staat, kunt u nog een reactie plaatsen op een andere woning waarvan de inschrijving de volgende werkdag sluit. Bijvoorbeeld: U hebt gereageerd op Vaduzdijk 2 maar een week later blijkt dat u de 3^e kandidaat geworden bent voor die woning. Dan kunt u nog een reactie plaatsen op een andere woning waarvan de inschrijving na één werkdag of later sluit.

Voor BUUR zoeken we gemotiveerde bewoners die een goede buur willen zijn en willen bijdragen aan de woonvereniging.

Daarom gaat de selectie van huurders niet alleen op basis van

je positie bij WoningNet en wettelijke eisen zoals inkomen en huishoudgrootte. We vragen je ook om een motivatieformulier in te vullen en voeren we een gesprek met je. Je leest het stappenplan op pagina 25.

Kandidaten die als 1^e geïndigd zijn voor een woning ontvangen eind april bericht. We laten u de datum van de kijkdag nog weten. De sleuteluitreiking van de woningen vindt eind juli plaats (exacte data volgt nog).

De verhuurconsulent: het eerste contact

Olivia Hardjoetomo is onze verhuurconsulent. U heeft met haar het eerste contact. Zij geeft u informatie over uw nieuwe woning.

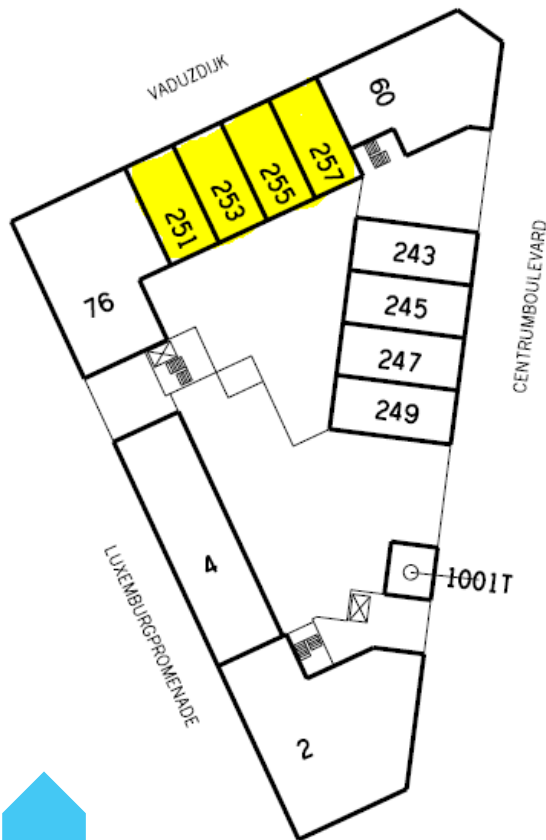
Via haar sluit u de huurovereenkomst met Portaal af. Telefonisch is zij te bereiken via telefoonnummer 0800 - 767 82 25 of 06 - 82 27 57 41

Mailen kan ook: verhuurutrecht@portaal.nl onder vermelding van "project BUUR".

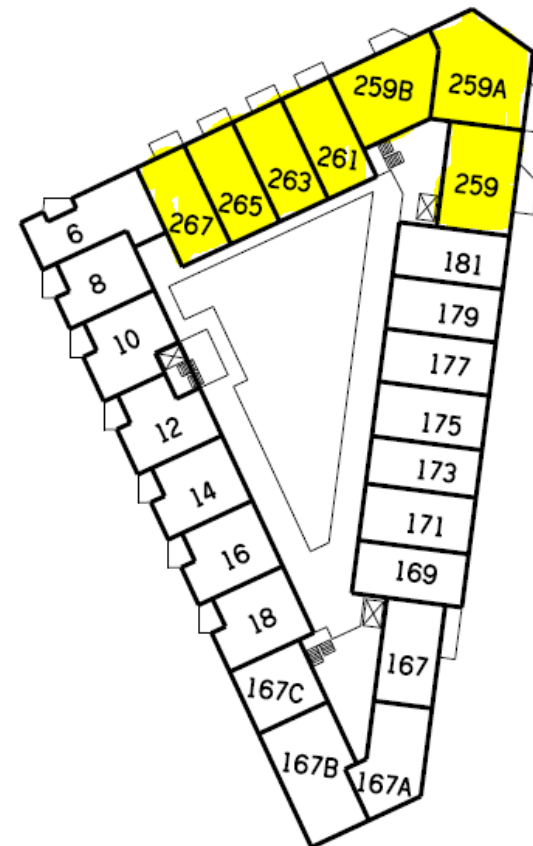


4. Verdiepingsoverzicht

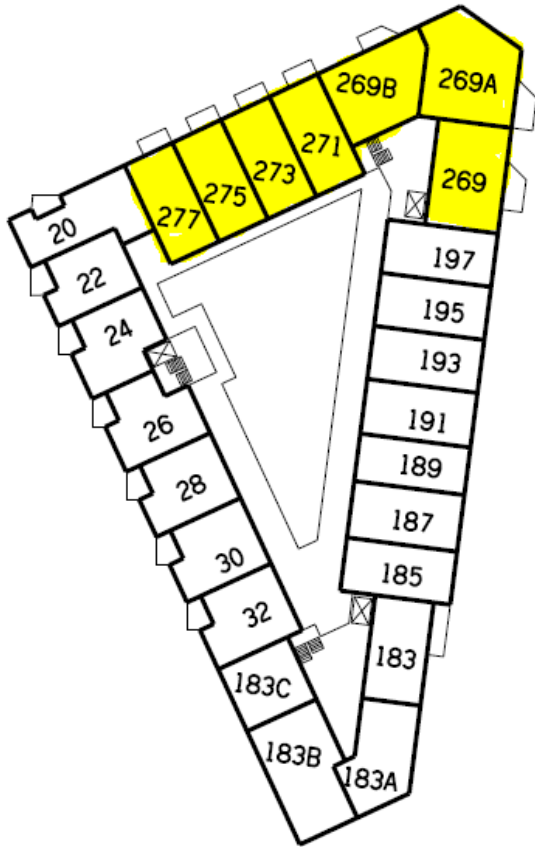
Begane grond



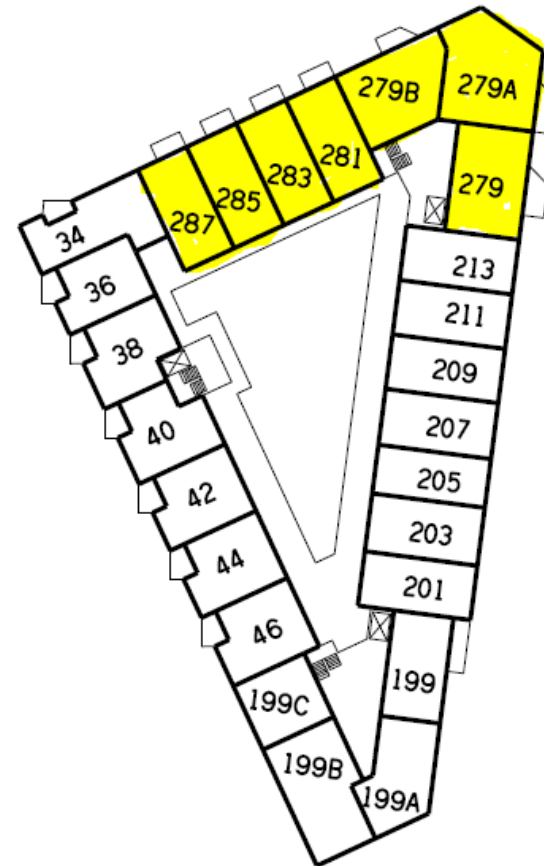
1e verdieping



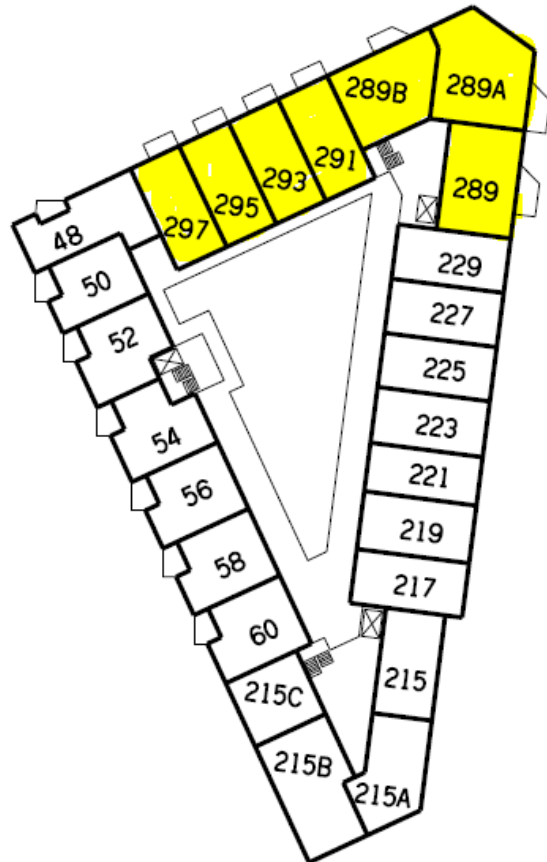
2e verdieping



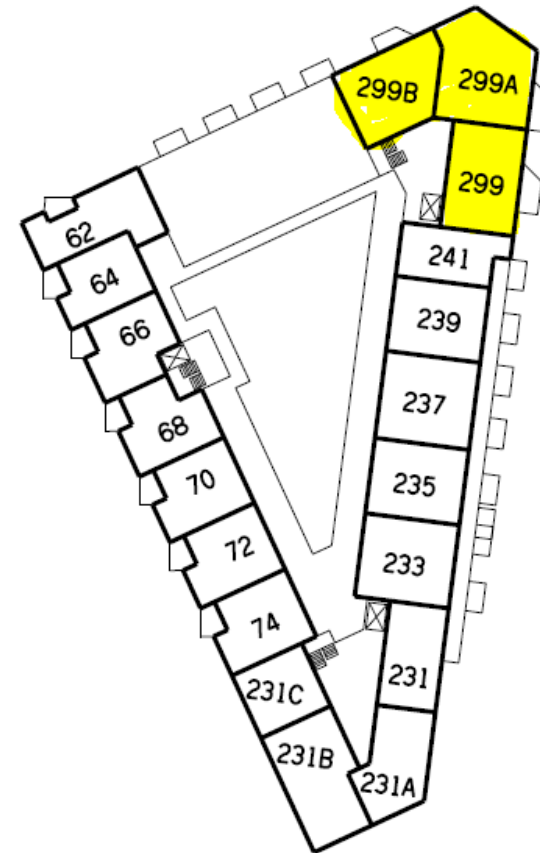
3e verdieping



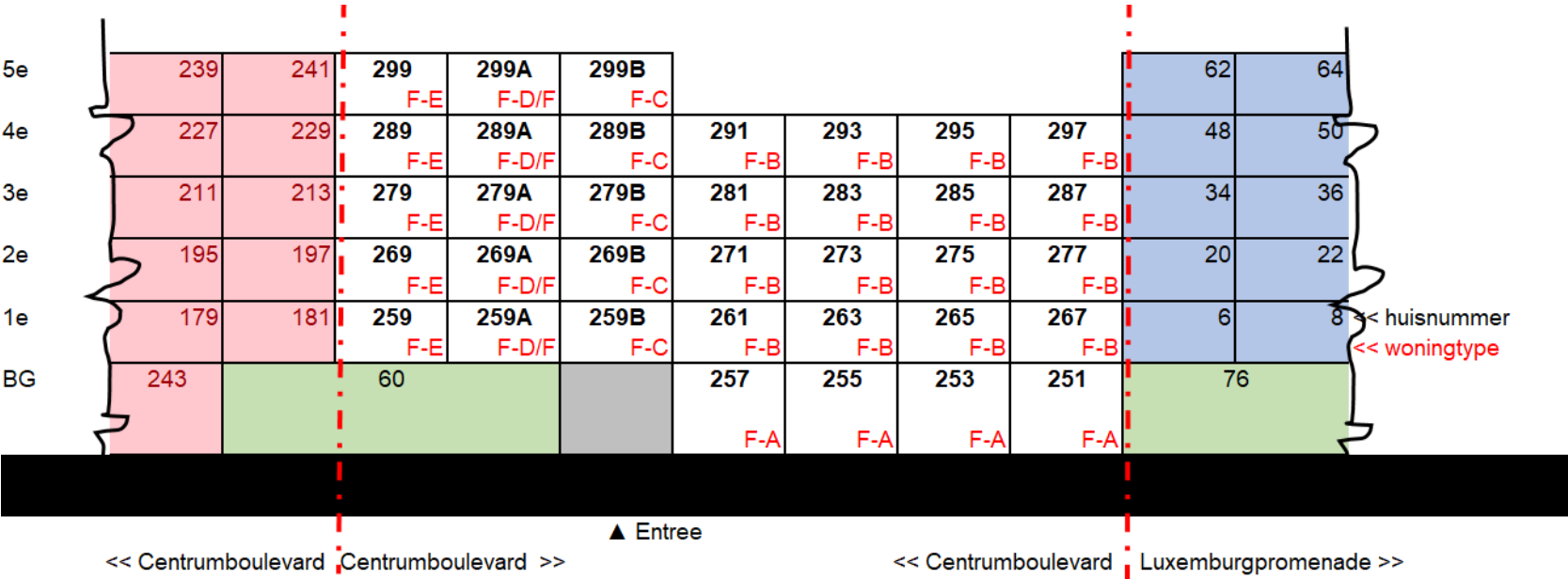
4e verdieping



5e verdieping



Blokschema



- Appartementen Portaal
- Appartementen Woonhaver
- Appartementen Woonin
- Commercieel
- Bergingen / Entree

5. Afwerking van de woning

Hieronder ziet u het overzicht van de afwerking van het appartement. Niet alle ruimten zijn in elke woning aanwezig.

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafonds	Voorzieningen
Entree/gang	Afwerkvloer	Behangklaar, geen plinten	Structuur - spuitwerk wit	Deurbel
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar, geen plinten	Structuur - spuitwerk wit	
Keuken	Afwerkvloer	Boven aanrecht en achter de opstelplaats voor kooktoestel Wandtegels 15 x 20 cm, tot een hoogte van ca. 1,5 m. Kleur: wit Boven wandtegels: behangklaar Overige wanden: behangklaar. Geen plinten	Structuur - spuitwerk wit	Keukenblok, lang 1,8 m met 3 bovenkasten en 3 onderkasten. Kleuren: - Front: Wit essen - Aanrechtblad: Midnight Dream Aansluitpunten voor: - Elektrisch koken (Perilex) - Koelkast - Afzuigkap
Toilet	Vloertegels 15 x 15 cm. Kleur: middel koel grijs	Wandtegels, 15 x 20 cm, tot een hoogte van ca. 1,35 m. Kleur: wit Boven wandtegels: structuur – spuitwerk, wit	Structuur- spuitwerk wit	Closetcombinatie: closetpot, inbouw reservoir, en closetzitting Fonteincombinatie: fontein, fonteinkraan
Slaapkamer(s)	Afwerkvloer	Behangklaar, geen plinten	Structuur- spuitwerk wit	

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafonds	Voorzieningen
Badkamer	Vloertegels 15 x 15 cm. Kleur: middel koel grijs	Wandtegels 15 x 20 cm, tot plafond. Kleur: wit	Structuur- spuitwerk wit	Wastafelcombinatie: wastafel, kraan, spiegel, planchet. Douchecombinatie: douchemengkraan, doucheslang, handdouche en glijstang
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar, geen plinten	Structuur - spuitwerk wit	
Trap	Treden, hout, in grondverf gezet	Trapboom, hekwerk en leuning afgeschilderd in wit		
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	
Berging in woning	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Structuur- spuitwerk wit	Individuele WTW-ventilatie installatie. Opstelplaats wasmachine.
Fietsenstalling buiten de woning (in plint begane grond)	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Heraklith (cementgebonden houtwol) plafondplaten	

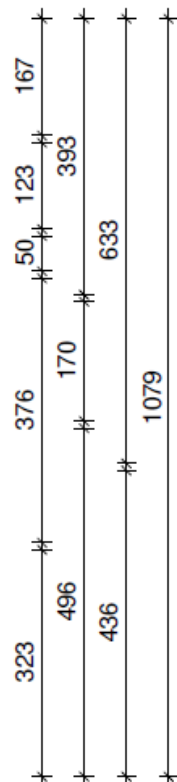
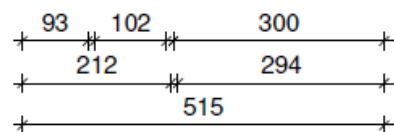
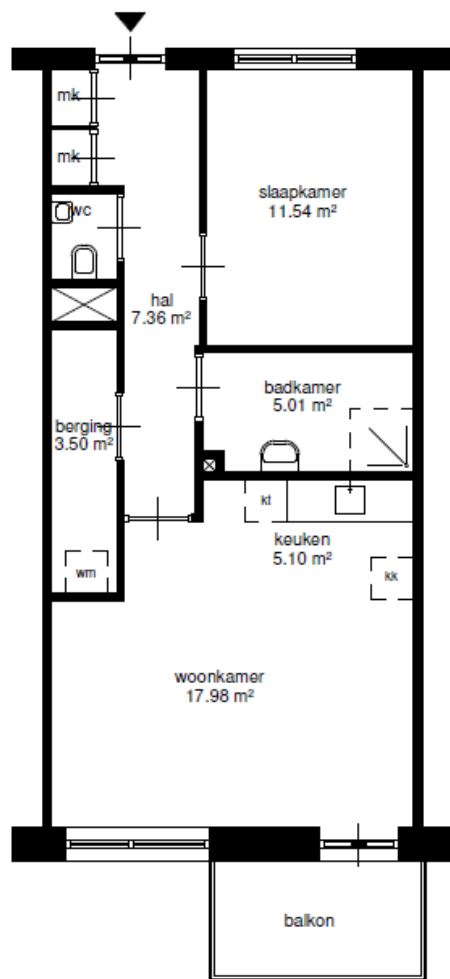
Niet alle ruimten zijn in elke woning aanwezig. Dus alleen van toepassing als deze aanwezig is.

6. Plattegronden

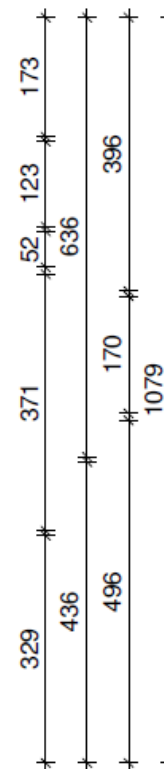
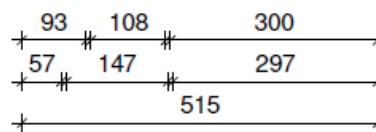
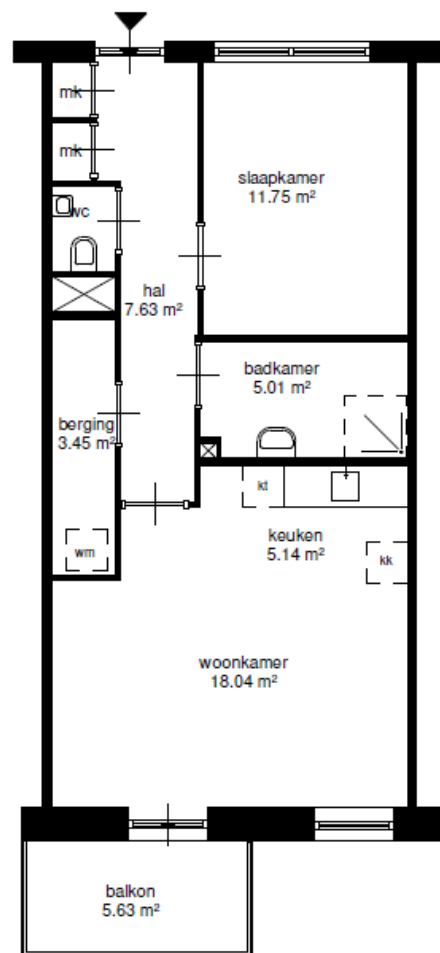
De maatvoering in alle plattegronden is indicatief. U kunt daar geen rechten aan ontlennen. Niet alle woningtypen zijn weergegeven.

Woningtypen weergegeven in blokschema met de letters s, betekent dat de plattegronden in spiegelbeeld zijn van wat u op de afbeelding ziet (niet weergegeven).

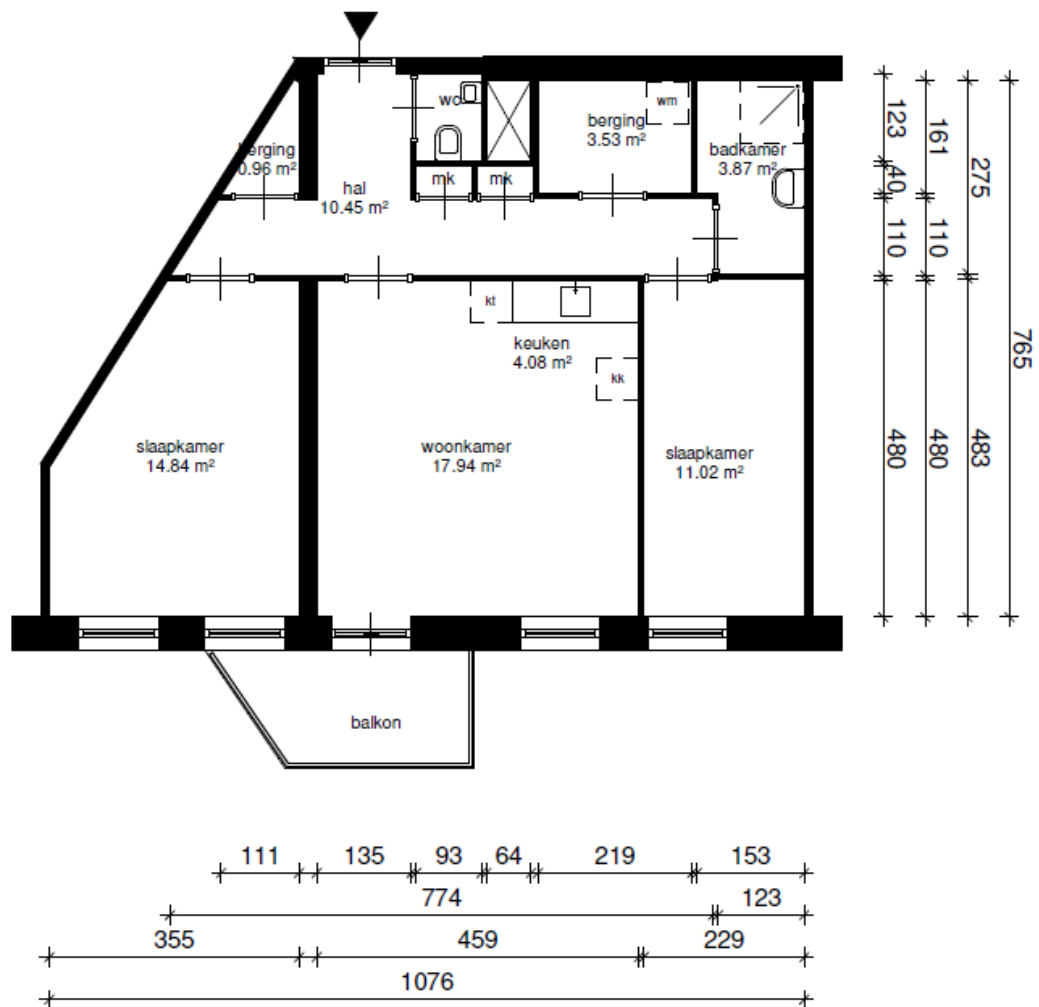
Woning type F-A



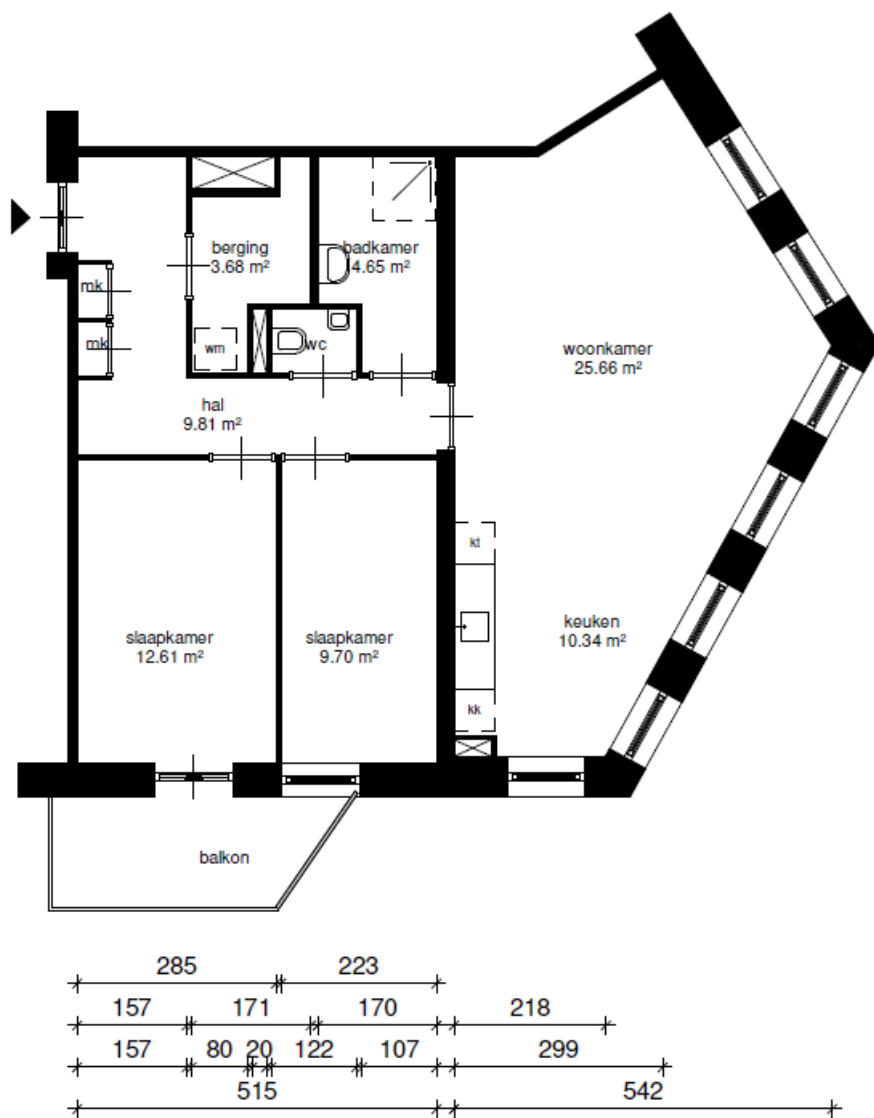
Woning type F-B



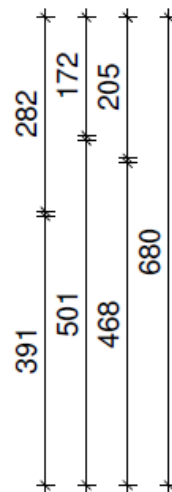
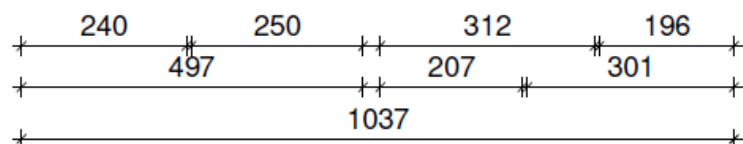
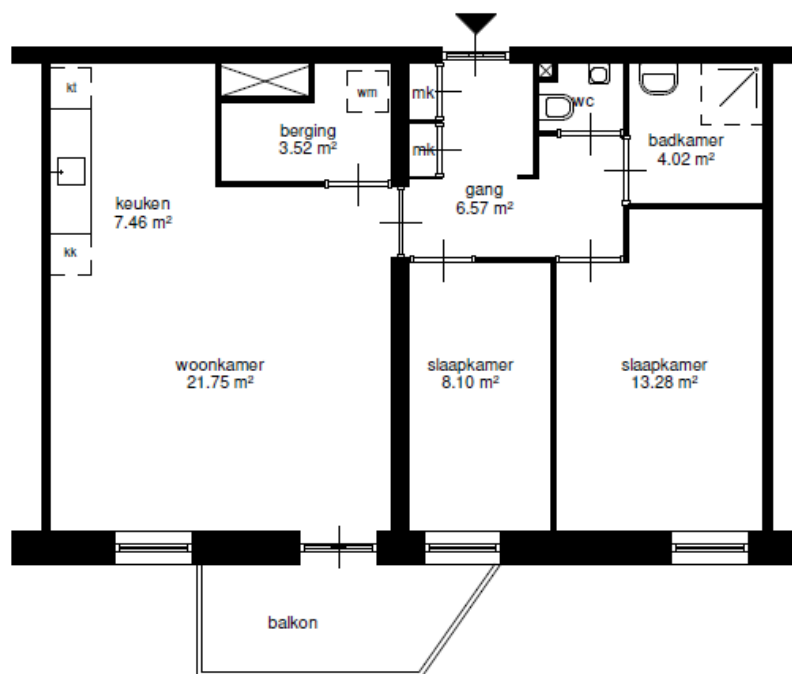
Woning type F-C










Woning type F-D/F



Woning type F-E



Legenda

- | | |
|---|--|
|  = kast |  = opstelplaats koelkast |
|  = leidingschacht |  = opstelplaats kooktoestel |
|  = meterkast |  = douche |
|  = opstelplaats wasmachine | |

7. Wat gaat u betalen?

Adres	Huis-nummer	Post-code	Naam entree	Type	Locatie	Aantal slaapkamers	Gebruiksoppervlakte in m ²	Buitenruimte	Oriëntatie buitenruimte	Netto huurprijs in € ²	Servicekosten in €
Centrumboulevard	251	3541DK	Neris	F-A	bg.gr.	1	55,1	terras	zuid	647,19	70,60
Centrumboulevard	253	3541DK	Neris	F-A	bg.gr.	1	55,1	terras	zuid	647,19	70,60
Centrumboulevard	255	3541DK	Neris	F-A	bg.gr.	1	55,1	terras	zuid	647,19	70,60
Centrumboulevard	257	3541DK	Neris	F-A	bg.gr.	1	55,1	terras	zuid	647,19	70,60
Centrumboulevard	259	3541DK	Neris	F-E	1e verd.	2	68,5	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	259A	3541DK	Neris	F-D/F	1e verd.	2	81,9	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	259B	3541DK	Neris	F-C	1e verd.	2	70,8	balkon	noord	808,06	70,60
Centrumboulevard	261	3541DK	Neris	F-B	1e verd.	1	55,1	balkon	noord	647,19	70,60
Centrumboulevard	263	3541DK	Neris	F-B	1e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	265	3541DK	Neris	F-B	1e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	267	3541DK	Neris	F-B	1e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	269	3541DK	Neris	F-E	2e verd.	2	68,5	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	269A	3541DK	Neris	F-D/F	2e verd.	2	81,9	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	269B	3541DK	Neris	F-C	2e verd.	2	70,8	balkon	noord	808,06	70,60
Centrumboulevard	271	3541DK	Neris	F-B	2e verd.	1	55,1	balkon	noord	647,19	70,60
Centrumboulevard	273	3541DK	Neris	F-B	2e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	275	3541DK	Neris	F-B	2e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	277	3541DK	Neris	F-B	2e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	279	3541DK	Neris	F-E	3e verd.	2	68,5	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	279A	3541DK	Neris	F-D/F	3e verd.	2	81,9	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	279B	3541DK	Neris	F-C	3e verd.	2	70,8	balkon	noord	808,06	70,60
Centrumboulevard	281	3541DK	Neris	F-B	3e verd.	1	55,1	balkon	noord	647,19	70,60
Centrumboulevard	283	3541DK	Neris	F-B	3e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	

² Prijspeil 1 januari 2023

Adres	Huis-nummer	Post-code	Naam entree	Type	Locatie	Aantal slaapkamers	Gebruiksoppervlakte in m2	Buitenruimte	Oriëntatie buitenruimte	Netto huurprijs in € ²	Servicekosten in €
Centrumboulevard	285	3541DK	Neris	F-B	3e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	287	3541DK	Neris	F-B	3e verd.	1	55,1	balkon	noord	647,19	70,60
Centrumboulevard	289	3541DK	Neris	F-E	4e verd.	2	68,5	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	289A	3541DK	Neris	F-D/F	4e verd.	2	81,9	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	289B	3541DK	Neris	F-C	4e verd.	2	70,8	balkon	noord	808,06	70,60
Centrumboulevard	291	3541DK	Neris	F-B	4e verd.	1	55,1	balkon	noord	647,19	70,60
Centrumboulevard	293	3541DK	Neris	F-B	4e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	295	3541DK	Neris	F-B	4e verd.	1	55,1	balkon	noord	verhuurd	
Centrumboulevard	297	3541DK	Neris	F-B	4e verd.	1	55,1	balkon	noord	647,19	70,60
Centrumboulevard	299	3541DK	Neris	F-E	5e verd.	2	68,5	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	299A	3541DK	Neris	F-D/F	5e verd.	2	81,9	balkon	oost	808,06	70,60
Centrumboulevard	299B	3541DK	Neris	F-C	5e verd.	2	70,8	balkon	noord	808,06	70,60

Er is een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar in het complex. Netto huurprijs parkeerplaats: € 54,41/maand.³

Verrekenbare servicekosten parkeerplaats: € 19,-/maand.

De servicekosten zijn opgebouwd uit:

Verrekenbare kosten #1:

- Gemeenschappelijk elektra
- Gemeenschappelijk water (binnentuin)
- Schoonmaak
- Groenvoorziening
- Huismeester

Niet verrekenbare kosten #2:

- Rioolfonds
- Glasfonds
- Contributie Woonvereniging

#1 Worden ieder jaar verrekend met de daadwerkelijke kosten

#2 Worden geïndexeerd volgens Portaal-beleid

³ Prijspeil 1 januari 2023.

8. Aandachtspunten

Na het tekenen van het huurcontract ontvangt u van Portaal een instructieboekje.

Het is belangrijk dat u dit boekje straks goed doorleest voordat u gaat klussen in de woning. Hieronder vast de belangrijkste punten:

Vloerbedekking:

- U mag in de woning geen keramische vloertegels leggen. Dat veroorzaakt geluidsoverlast voor de burens.
- Laminaat of houten vloer mogen wel, mits voorzien van een geluidwerende onderlaag van minimaal 10dB.
- Vloerbedekking mag niet verlijmd worden op de betonvloer. Doet u dit wel, en gaat u verhuizen, dan komen de herstellkosten voor uw eigen rekening.

Ventilatie:

- Zet tijdens het klussen de Ventilatie (WTW-unit) uit, door de stekker eruit te trekken. In de WTW-unit namelijk zitten filters die door het klussen snel vervuilen, waardoor de WTW-unit in storing raakt.
- Om te zorgen dat de WTW-ventilatie-unit optimaal functioneert, zijn onder de binnendeuren in uw woning geen dorpels. Zorg dat er tenminste 2 centimeter ruimte blijft tussen de vloerbedekking en de deur.

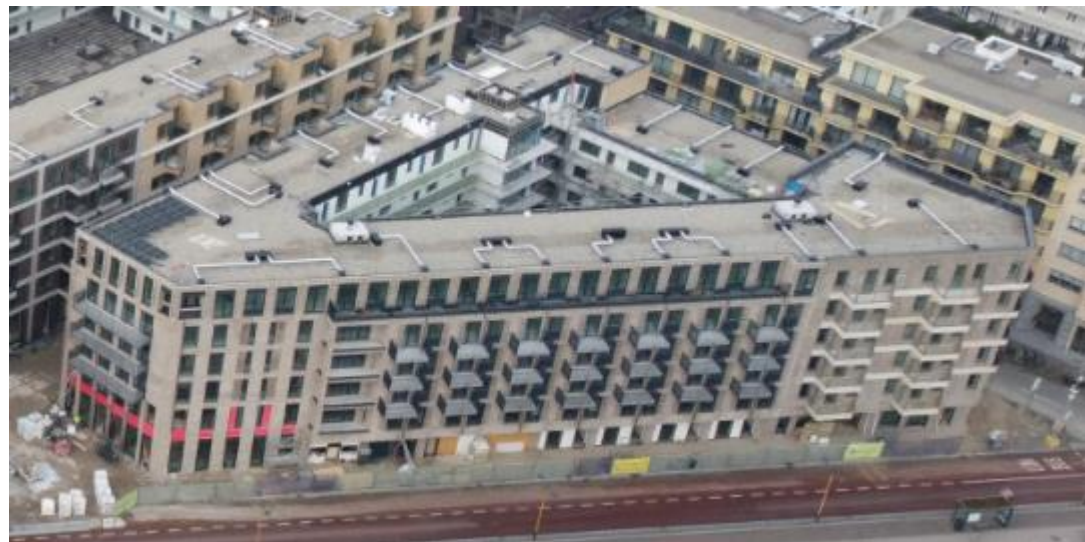


Rookmelders:

- De rookmelders zijn bij oplevering voorzien van een plastic afdekhoesje. Laat dit tijdens het klussen zitten. Wanneer u klaar bent, verwijder dan de afdekhoesjes.

Gas, Water en Elektra:

- Er is **geen aardgasaansluiting** in de woning. U kunt dus alleen elektrisch koken, bijvoorbeeld op inductie. Het stopcontact (perilex) levert 2 x 230 volt. Dit is geschikt voor een kookplaat of kook-/oventoestel van **maximaal 7200 watt**.
- Voor de levering van water moet door u een contract worden afgesloten met Vitens.
- Voor de levering van verwarming en warmwater moet door u een contract worden afgesloten met Eneco.
- Voor de levering van elektra kunt u zelf een leverancier kiezen.
- In de woning is géén aansluiting voor een vaatwasmachine.



9. Hoe komt u in aanmerking?

U kunt reageren via <http://www.woningnetregioutrecht.nl/>. In de advertentietekst van de woning staan de algemene en aanvullende voorwaarden waaraan u moet voldoen om in aanmerking te komen voor dit Gemend Wonen Project. Zie hoofdstuk 1.

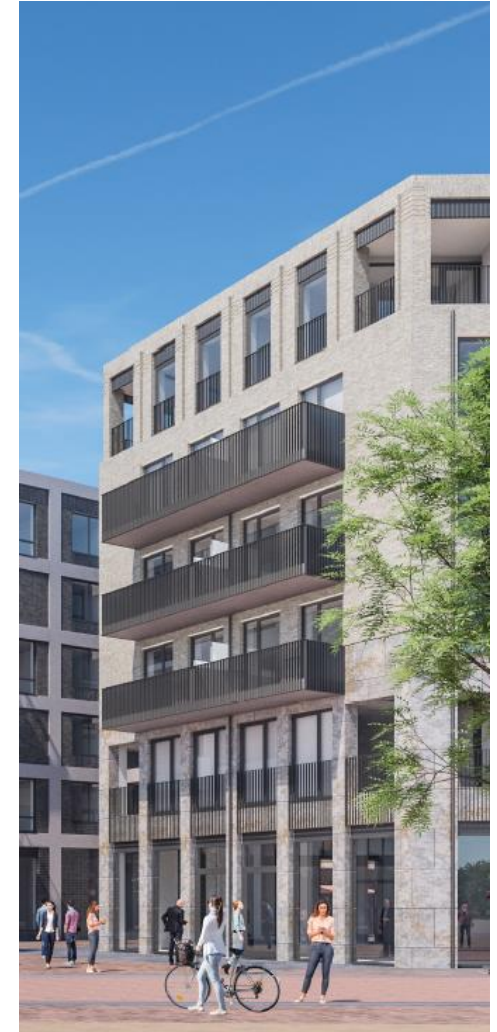
Portaal wijst de woningen als volgt toe:

1. Een deel van de woningen bemiddelt Portaal direct voor bijzondere doelgroepen.
2. De overige woningen worden geadverteerd op WoningNet.

Voor BUUR zoeken we gemotiveerde bewoners die een goede buur willen zijn en willen bijdragen aan de woonvereniging. Daarom gaat de selectie van huurders niet alleen op basis van je positie bij WoningNet en wettelijke eisen zoals inkomen en huishoudgrootte. We vragen je ook om een motivatieformulier in te vullen en voeren we een gesprek met je.

Dit gaat volgens de volgende stappen:

1. Check je gegevens in WoningNet en zorg dat die kloppend zijn.
2. Reageer op de woning.
3. De kandidaten met de hoogste positie bij WoningNet vragen we via een e-mail om het motivatieformulier in te vullen.
4. We bekijken je motivatieformulier. Daarna ontvang je een e-mail met een afwijzing of uitnodiging voor een gesprek
5. Heb je een uitnodiging gekregen? Dan kom je op gesprek om te praten over je motivatie als goede buur.
6. Blijk je na het gesprek goed te passen bij BUUR? En kloppen je gegevens over je inkomen en huishoudsamenstelling? Gefeliciteerd! Je hebt een nieuwe woning en gaat vanaf de zomer wonen in het gemengd woonproject BUUR.



10. Planning

De bouw van de appartementen is in volle gang. We verwachten dat de woningen in juli 2023* klaar zijn. De woningen worden gefaseerd aangeboden op WoningNet. De planning is onder meer afhankelijk van de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Drie weken van tevoren krijgt u van ons een brief met daarin de definitieve opleverdatum.

Een aantal weken voor oplevering, vanaf medio juni 2023*, nodigen wij u uit voor de kijkdag. U kunt dan uw woning of een vergelijkbaar type bekijken en de maten op nemen voor bijvoorbeeld de vloer- en raamdecoratie.

**De genoemde planning is onder voorbehoud. U kunt hier geen rechten aan ontleen.*



Colofon

Dit is een uitgave van Portaal, maart 2023. Aan de inhoud van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Alle informatie in deze brochure is nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunt u geen rechten ontleen.

Contact

www.portaal.nl
info@portaal.nl
088 - 767 82 25

Postadres

Postbus 2211, 3500 GE Utrecht

Bezoekadres

Brennerbaan 106, Utrecht
Kijk op www.portaal.nl voor de routebeschrijving

Openingstijden balie

Onze balie is open van maandag t/m donderdag
van 13:00 uur tot 17:00 uur.



