



*gemeente Hilvarenbeek*





# Programma

- |                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| 1. Welkom                           | Jan van Doormaal       |
| 2. Inleiding Coöperatie Haghorst    | Jan van Doormaal       |
| 3. Inleiding woningbouw De Welder 2 | Suzanne Ouwerkerk      |
| 4. De woningen en woningtoewijzing  | Dennis Elberts         |
| 5. Huurprogrammering                | Arjan Sollewijn Gelpke |
| 6. Tijdlijn                         | Suzanne Ouwerkerk      |
| 7. Afsluiting van de avond          | Jan van Doormaal       |



*gemeente* Hilvarenbeek

# Inleiding Dorpscoöperatie Haghorst



# Inleiding Woningbouw De Welder 2

1. Hoe gaat de nieuwe wijk eruit zien?
2. Welke woningen komen er?
3. Voor wie?
4. Hoe kom ik in aanmerking voor een woning?
5. Wanneer kan er gebouwd worden?
6. Vragen





Plangebied



*gemeente Hilvarenbeek*

## **2020 sociaal ruimtelijke visie Haghorst: Wonen inpassen in het omringende landschap**





*gemeente Hilvarenbeek*

Inrichtingsplan/Proefverkaveling:

ca. 75 woningen

vrijstaande woningen

twee-onder-een-kapwoningen

rijwoningen

rug-aan-rug woningen

maximaal 2 bouwlagen met kap

Veel groen, waterberging





Referentiebeelden architectuur



Dubbele oriëntatie en sterk silhouet op de loop van het bouwblok



Voorbeelden van rug aan rug woningen

Verpringingen in detail





Referentiebeelden details



Zorgvuldige detaillering metaalwerk en overgang privé-openbaar, toepasbaar in het erf.



Zorgvuldige detaillering in metaalwerk en aansluiting regenwaterafvoer.



Voorbeeld toepassing van hout in gevel.



*gemeente Hilvarenbeek*



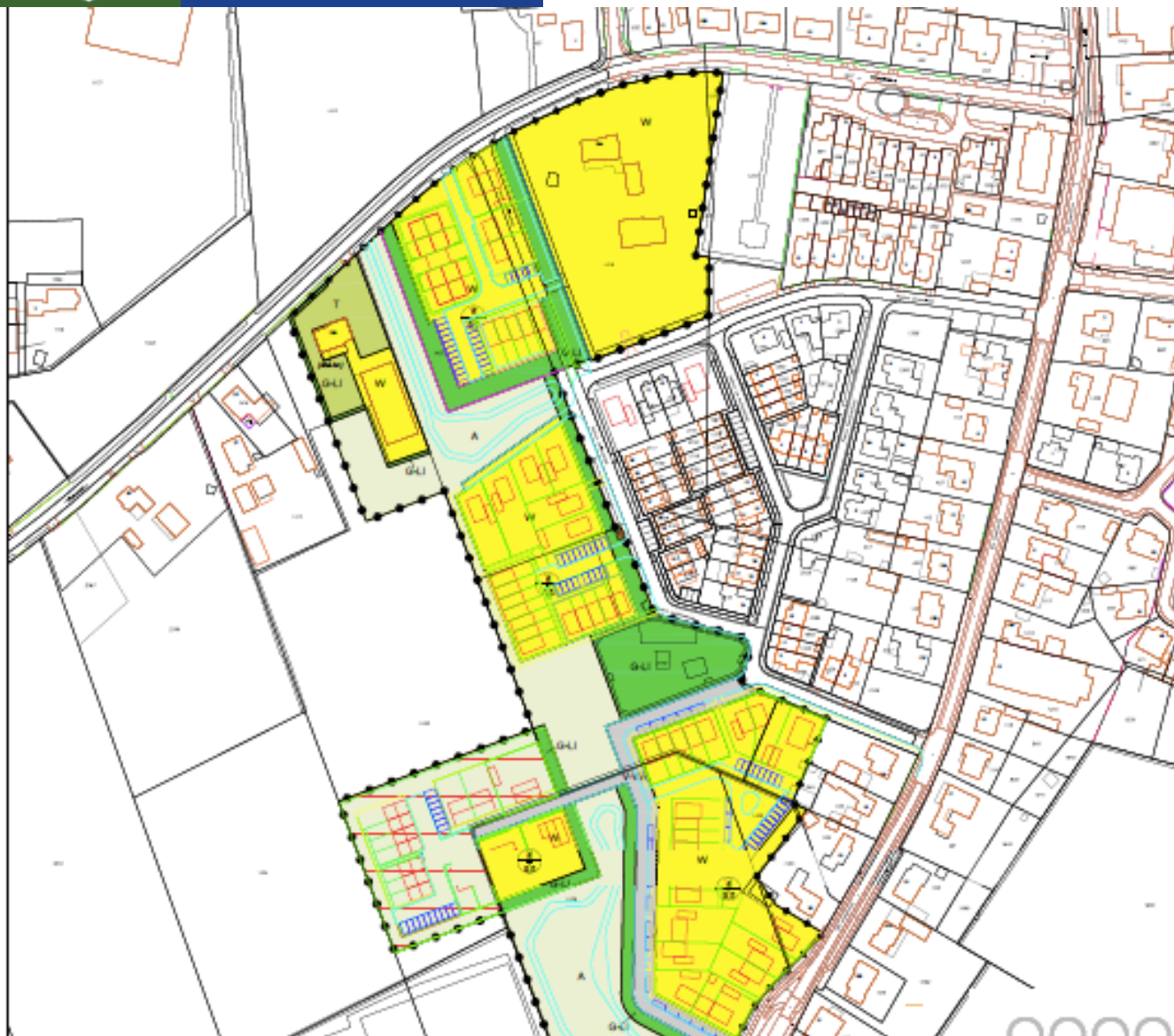
Referentie van gemengde heggen in de openbare ruimte  
bestaande uit 20% meidoorn, 50% veldedoorn en 30% beukenhaag.



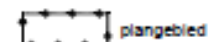
Erfafscheiding mee-onthoepen met woning



Begroeide huizen erfafscheiding.  
Gefregwende groene erfafscheiding op een plint  
van balzeen



## LEGENDA



plangebied

### Enkelbestemmingen



A Agrarisch



G-L Groen - Landschappelijke Inpassing



T Tuin



V-VB Verkeer - Verbijfsgebied



W Wonen

### Gebiedsaanduidingen



wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid

### Bouwaanduidingen



[Bouw] specifieke bouwaanduiding - bestaande overkapping

### Maatvoeringen



E maximum goothoogte (m)  
9.5 maximum bouwhoogte (m)

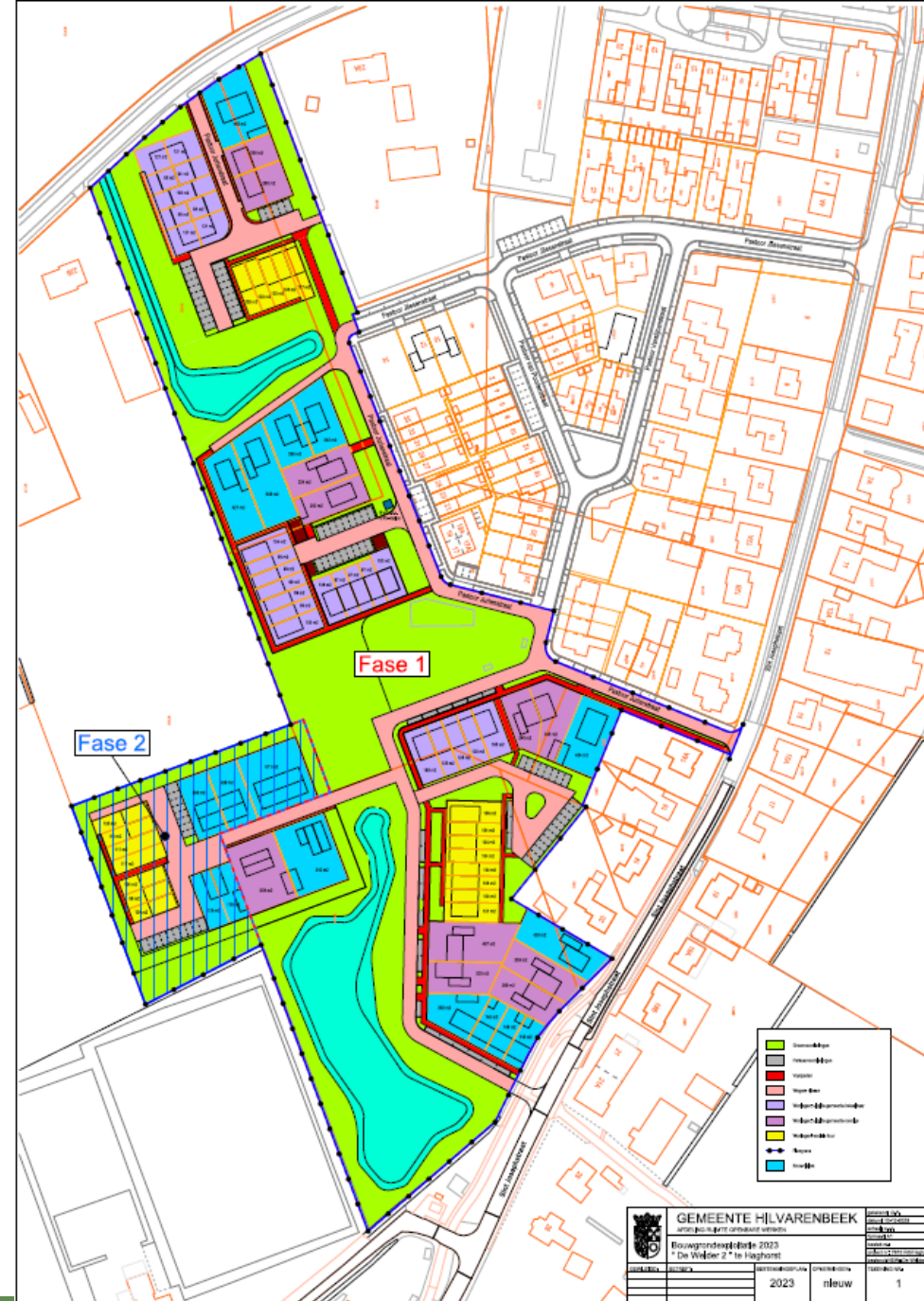


ondergrond



# De woningen

- Onderverdeling in **huur** en koop
- Zelfbouw (vrijstaand/ geschakeld/ 2 kapper)
- **Bouwclaims/ gronden derden**
- Betaalbaar /CPO/ starters





# Woningtoewijzing

- Uitgifte gemeente Conform Vigerende toewijzingsverordening
- Voorrang starters en senioren
- Voorrang obv binding Haghorst
- Status toewijzing CPO groep oktober 2021
- Uitgifteprijs Haghorst 2024 bedraagt: 325,- per m2 excl. 21% btw.

Toewijzingsverordening 2014: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR381701>



# Starters

- 17 rijwoningen en 8 Rug aan Rug woningen
- Vaste starterskorting (6200,-) mogelijk onder voorwaarden:
  - woning van maximaal 350 m<sup>3</sup>
  - perceel maximaal 100 m<sup>2</sup>,
  - inkomen niet hoger dan 1,25 maal BMI (CPB) (2024:  $1,25 * 44.000 = 55.000$ )
- antispeculatiebeding met zelfbewoningsplicht van 10 jaar en boeteregeling (2X de korting)
- Starterslening



# Starters

- Starterslening

Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning:

- Max koop-/aanneemsom obv NHG-grens, incl meerwerk (2024= € 435.000,-)
  - Max toegestane inhoudsmaat 350 m<sup>3</sup> excl. garage (NEN 2580)
  - Max hoogte van de Starterslening: maximaal 20% van de kostengrens van NHG met een absoluut maximum van € 71.000,-.
  - 2<sup>e</sup> hypotheek
  - Eerste 3 jaar rente en aflossingsvrij, looptijd 30 jaar
  - Ook in combi met grondkorting mogelijk
- 
- Bouwen middels CPO?



# Huurprogrammering

## 20 tot 22 sociale huurwoningen

- Circa 16 grondgebonden woningen van ca 65 m<sup>2</sup>:
  - 2 slaapkamers
  - achtertuin en schuur
- Circa 6 grondgebonden woningen van ca 100 m<sup>2</sup>
  - 3 slaapkamers
  - open zolder met vaste trap, achtertuin en schuur
- **Huurprijs onder sociale huurgrens (<€ 879,66 prijspeil '24)**
  - huurtoeslag mogelijk afhankelijk van huishoudgrootte en inkomen





# Huurprogrammering





# Huurprogrammering







## Toewijzing huurwoningen

- Via regionaal woningtoewijzingsstelsel 'Woning in Zicht'
- Rekening houdend met wet- en regelgeving



## Woning in Zicht

- Compleet overzicht van het aanbod in sociale huurwoningen in Midden-Brabant
- Inschrijven en meer info via [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl)
- Online aanbod
  - gegevens woning
  - voorwaarden



## Spelregels






- Toewijzing o.b.v. inschrijfduur



- Wet Passend toewijzen
  - regels tot welke huurprijs gehuurd mag worden
  - aan de hand van inkomen en huishoudgrootte



# Huurinkomenstabel 2024

Aantal personen (incl. kinderen)	Inkomen in €	Huurprijs per maand in €			
		t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 en hoger
 1	0 t/m 27.725	t/m 650,43			
	27.726 t/m 47.699			vanaf 650,44 t/m 879,66	
	47.700 t/m 52.899*				vanaf 697,08
	47.700 en hoger				vanaf 879,67
 2	0 t/m 37.625	t/m 650,43			
	37.626 t/m 52.671			vanaf 650,44 t/m 879,66	
	52.672 t/m 61.214*				vanaf 697,08
	52.672 en hoger				vanaf 879,67
 3 OF MEER	0 t/m 37.625	t/m 697,07			
	37.626 t/m 52.671			vanaf 650,44 t/m 879,66	
	52.672 t/m 61.214*				vanaf 697,08
	52.672 en hoger				vanaf 879,67



# Tijdslijn

- Publicatie aanbod gemeente percelen: Q1 2024
- Bouwrijp maken: mrt/apr 2024
- Nutsvoorzieningen aanleggen Q2 2024
- Oplevering bouwrijp maken/  
bouwterrein beschikbaar: Q3 2024





*gemeente* Hilvarenbeek

Vragen?