




# Welkom

Jaarvergadering Dorpsraad Vorstenbosch

13 december 2023

**Inzet voor ons allemaal.**



Opening door  
John Groen  
Voorzitter

Inzet voor ons allemaal.

# Agenda (1/2)

Jaarverslag 2023

Financieel Jaarverslag 2022

Woningscans Energietransitie

Korte pauze



*Jules Gielen, HetEnergiebureau*

**Inzet voor ons allemaal.**

# Agenda (2/2)



Woningbouwontwikkelingen

*Edwin Daandels, Gemeente Bernheze*

*Monique Dilling, Mooiland*

Mutaties & bedankjes

Rondvraag

Afscheid Jo van de Berg

Afsluiting

**Inzet voor ons allemaal.**

A scenic landscape featuring a wooden boardwalk that leads through tall, golden-brown grasses towards a body of water. The sky is filled with dramatic, grey clouds, and a large, leafy tree stands prominently on the right side of the path. The overall atmosphere is serene and natural.

# Jaarverslag Dorpsraad 2023

## Sanne Vandewall

### Secretaris

Inzet voor ons allemaal.

# Huisvesting & Ruimtelijke Ontwikkeling

Ruud Louter & Roel van Groesen

Woonvisie (2022 – 2026)

Bergakkers fase III

Nieuwbouwprojecten

Mooiland



**Inzet voor ons allemaal.**

# Omgevingsvisie

Arjon van den Berg, Marcel van Dooren, Tom van Grunsven



Ontwerp Omgevingsvisie: [samenberneheze.nl](https://www.samenberneheze.nl)

Specifiek voor Vorstenbosch:

- Meer variatie in woningaanbod door doorstroming
- Prioriteit aan starterswoningen
- Behoud van commerciële punten in de dorpscentra
- Extra inspanning om bedrijvigheid te behouden en te stimuleren
- Vijf themakaarten met visuele samenvatting

**Inzet voor ons allemaal.**

# Omgevingsvisie

Arjon van den Berg, Marcel van Dooren, Tom van Grunsven



## Zienswijze

Goede en eenduidige fietsroutes  
Trekker- en autoluwe dorpskern  
Zorgen over intensieve tuinbouw  
Bestaande natuur onderhouden.  
Zandwegen onderhouden  
en in kaart brengen



**Inzet voor ons allemaal.**



# Duurzaamheid & Energietransitie

Jos Brands & John Groen



11 woningen in Vorstenbosch gescand op mogelijk te nemen maatregelen

Resultaten worden gepubliceerd met verwijzing naar subsidiemogelijkheden en financiering

Meer informatie later deze vergadering



**Inzet voor ons allemaal.**

# Schoolgebouw

Arjon van den Berg, Marcel van Dooren



Gekozen voor vernieuwbouw na inspraak door Dorpsraad

Definitieve beslissing zomer 2024

Dorpsraad denkt mee over tijdelijke huisvesting

Budget moet verhoogd worden

Snelheid proces heeft aandacht



**Inzet voor ons allemaal.**

# Sociale hart van het dorp

Ruud Louter & Petra van den Bergh



Beweegtuin kern Vorstenbosch 5<sup>e</sup> toestel

**Inzet voor ons allemaal.**

# Verkeer & Infrastructuur

Roel van Groesen & Sanne Vandewall



Kerkstraat

Bergakkers III

Heuvel

Peelstraat

Aandacht voor diverse thema's



**Inzet voor ons allemaal.**



# De Dorpsraad zelf

11 reguliere vergaderingen

Bijeenkomsten Omgevingsvisie en Energie transitie

Veel woningbouw, zowel Wethouder/ ambtenaren als initiatiefnemers

Jaarlijks overleg B&W in Heesch

Ommetje Vorstenbosch op 8 juni met waarnemend burgemeester Walraven



**Inzet voor ons allemaal.**

# Vorstenbosch Sessies



Wonen **Doelstelling:**  
Dorpsraad steunt een continue, maar wel een gematigde groei.

Zorg **Doelstelling:**  
De Dorpsraad gaat zich mede inzetten voor een woon-zorglocatie waar zorg op ingekocht kan worden.

**Doelstelling:**  
De Dorpsraad gaat zich primair inzetten voor behoud van het gezichtsbepalende beeld van de school.

Dorpsaanzicht

Energietransitie **Doelstelling:**  
Zichtbaar maken bij de gemeente dat er bereidheid is binnen het dorp en er behoefte is aan informatie. Daarin kan de Dorpsraad ondersteunen.

**Doelstelling:**  
De Dorpsraad wil zich inzetten voor schonere lucht, behoud van rust en voldoende natuur en groen. Wij gaan ons inzetten om deze conclusie voor het voetlicht te houden. Zorgen voor behoud van natuur en voldoende oog voor groen bij nieuwe ontwikkelingen.

Omgeving, toerisme en recreatie

Leefbaarheid **Doelstelling:**  
De Dorpsraad gaat zich inzetten om dit kleinschalige, gemoedelijke karakter te behouden. Tevens zetten we ons in om het actieve verenigingsleven te behouden.

**Doelstelling:**  
Samenbrengen van partijen om een gezonde sportomgeving te stimuleren.

Gezondheid en sport

Veiligheid

**Doelstelling:**  
De Dorpsraad gaat zich inzetten voor: bij herstructurering wegen rekening houden met snelheidsvermindering. Sturen op handhaving van geluidsoverlast en te hard rijden, zodat dit niet koste gaat van het leefgenot. Stimuleren van initiatieven op buurtniveau voor inbraakpreventie.

# Financieel jaarverslag 2022

Roel van Groesen (namens Ruud Louter)



Inkomsten	EUR 3.355,48
Uitgaven	EUR 5.219,83
Resultaat	EUR – 1.864,35

Kascommissie

**Inzet voor ons allemaal.**

Woningscans (energietransitie)  
Jules Gielen  
HetEnergieBureau



Inzet voor ons allemaal.



HET  
ENERGIE  
BUREAU



# Woningscans Vorstenbosch



# Wat gaan we doen?

- Selectie woningen
- Uitvoering scans
- Uitwerking scans
- Wat hebben we gezien?

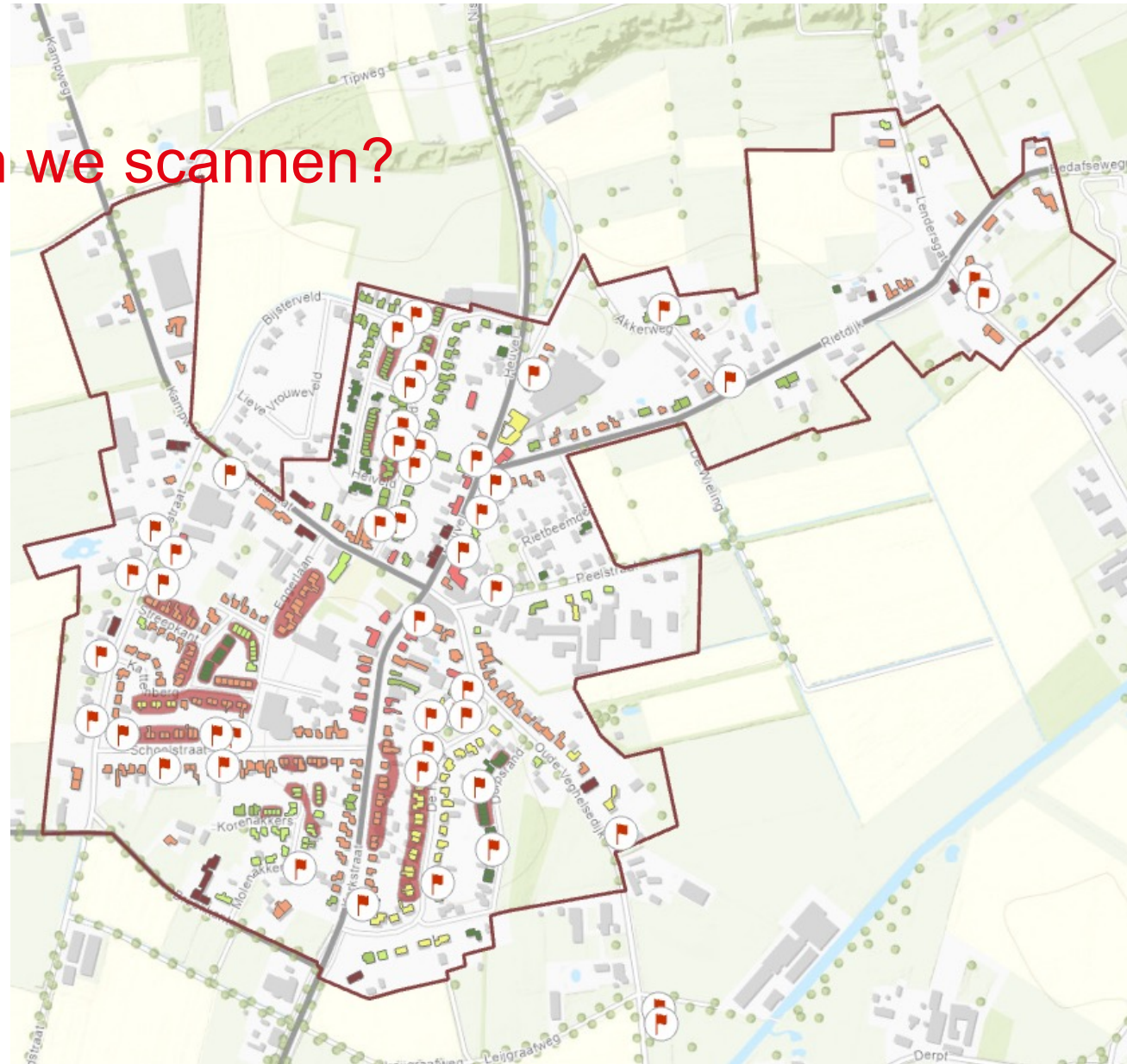


# Welke woningen gaan we scannen?

In overleg met dorpsraad  
woningen geselecteerd:

1. Op basis van  
woningkenmerken veel  
voorkomende woningtypen  
selecteren -> met één scan  
meerdere woningen van een  
advies voorzien
2. Op basis van  
woningtypering/bouwjaren

Kansen warmtenet beperkt mede  
door lage woningdichtheid.  
Alternatief voor aardgas:  
individuele warmtepompen



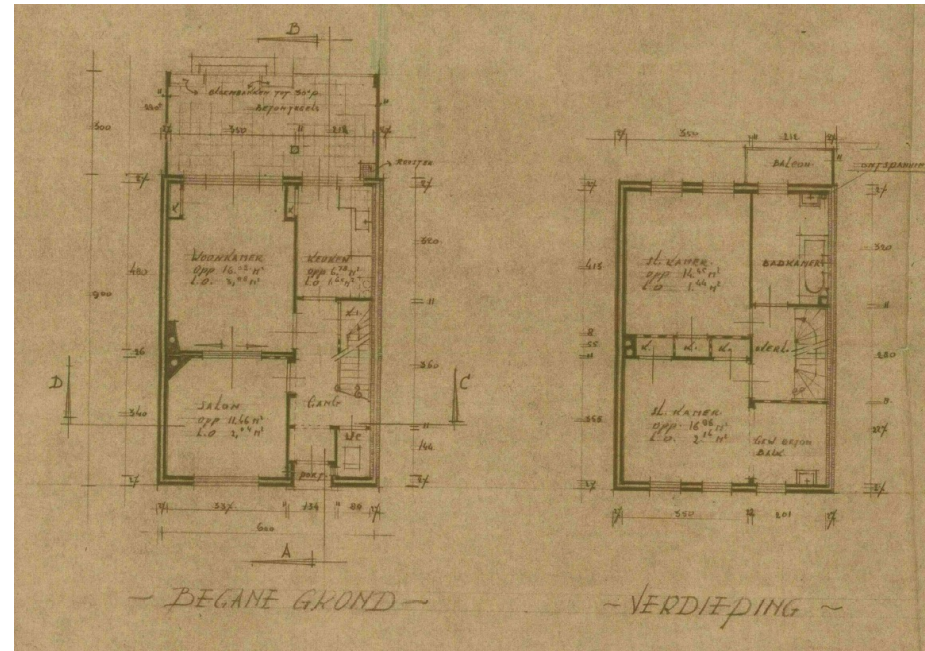
# Woningscans

Ophalen informatie bij bewoners:  
energierekeningen & bouwtekeningen

## Woningscan

- Bouwkundige schil: isolatie van vloeren, gevels, daken en kozijnen
- Installaties: verwarming, ventilatie, koelen opwek duurzame energie
- Laaghangend fruit: tochtstrips, inregeling installaties, energiezuinige apparatuur enz.
- Gedragsmaatregelen

Na de scan is er een kort gesprekje met de bewoners geweest om de bevindingen toe te lichten. Ook is er ruimte geweest om vragen te stellen.



# Uitwerking scan

Twee stappen:

1. Maatregelen om de woning aardgasvrij-ready te maken (isolatie) -> voor veel woningen vergelijkbaar
  - Investeringsen & besparingen
  - Zoi en klooi factor: hoeveel hak- en breekwerk is er nodig?
2. Laatste stap naar aardgasloos



# Verduurzaming Jaren '70 woning



## Algemene gegevens, De Helling 41

Bouwjaar:	1981
Woningtype:	Twee-onder-een-kap
Verwarmingssysteem:	HR 107 CV ketel
Afgiftesysteem:	Deels vloerverwarming
Ventilatiesysteem:	Mechanische ventilatie

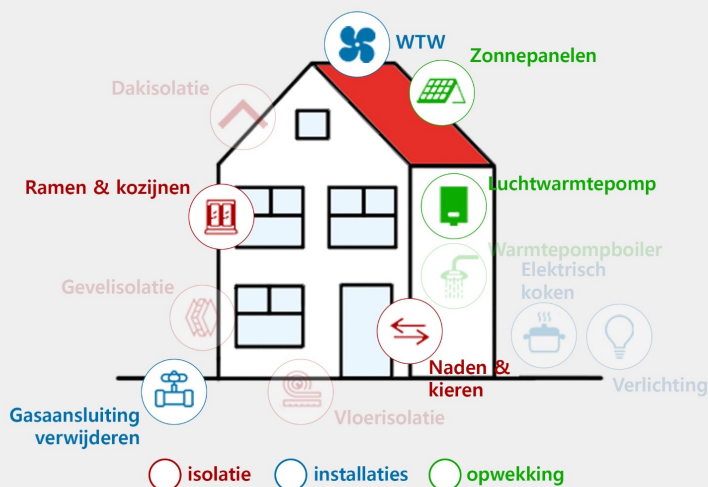


Aardgasverbruik:	1.295 m <sup>3</sup> /jaar
Elektriciteitsverbruik:	3.655 kWh/jaar
Energierekening:	€ 3.655/jaar*

\* Bestaande uit elektriciteitsstarief: €0,37/kWh incl. 21% btw, aardgasstarief: €1,29/m<sup>3</sup> incl. 21% btw en belastingen

## Maatregelen richting aardgasvrij

Vanwege het bouwjaar mag je verwachten dat de vloer, de gevels en het dak geïsoleerd zijn. Ook is het dak al aanvullend geïsoleerd. Daarom zijn deze maatregelen in het onderstaande overzicht niet beschreven.



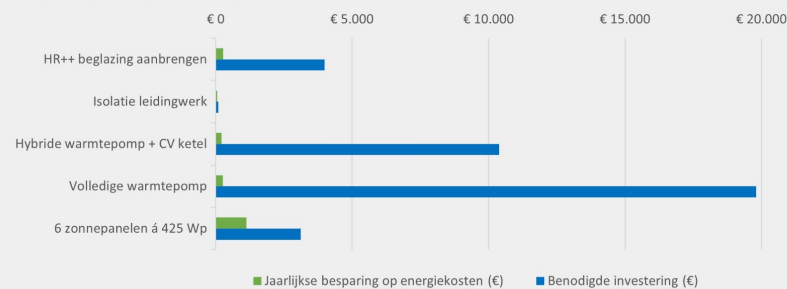
	Investering (€)	Jaarlijkse lasten lening (€/jaar) <sup>1</sup>	Energiebesparing (€/jaar)
Glas vervangen naar HR++	€ 3.985	€ 323	€ 279
Isolatie verwarmingsleidingen	€ 100	€ 8	€ 56
Hybride warmtepomp met nieuwe CV ketel	€ 10.387	€ 841	€ 214
OF Luchtwarmtepomp <sup>2</sup> , LT radiatoren, gasaansluiting verwijderen	€ 19.806	€ 1.603	€ 268
6 zonnepanelen á 425 Wp plaatsen <sup>3</sup>	€ 3.111	€ 252	€ 1.129

Investerings zijn incl. btw (met uitzondering van de zonnepanelen) en incl. ISDE subsidies

- Op basis van een looptijd van 15 jaar en een rentepercentage van 4,8%
- Is de bestaand CV ketel minder dan 10 jaar oud? Wellicht nog even wachten met het vervangen van deze CV ketel
- Uitgangspunt is uitvoering van alle maatregelen incl. een (hybride) warmtepomp. Als er geen maatregelen uitgevoerd worden, dan zijn er minder zonnepanelen nodig.

## Financiering met eigen geld

	Hybride warmtepomp	Volledige warmtepomp
Totale investering:	€ 19.856	€ 30.175
ISDE subsidie isoleren:	-€ 323	-€ 323
ISDE subsidie warmtepomp:	-€ 1.950	-€ 2.850
<b>Netto investering:</b>	<b>€ 17.583</b>	<b>€ 27.002</b>
<b>Besparing energierekening:</b>	<b>€ 1.678</b>	<b>€ 1.732</b>

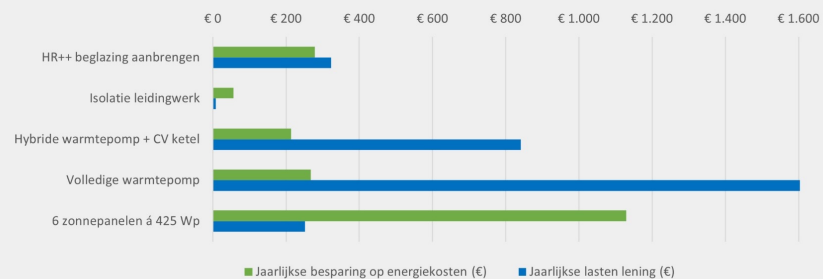


## Financiering met Energiebespaarlening

	Hybride warmtepomp	Volledige warmtepomp
Leenbedrag (netto investering):	€ 17.583	€ 27.002
Looptijd lening:	15 jaar	15 jaar
Jaarlijkse lasten (aflossing + rente):	€ 1.423	€ 2.186
Jaarlijkse nieuwe energierekening:	€ 2.733	€ 2.689
Jaarlijkse lasten lening + jaarlijkse energierekening:	€ 4.156	€ 4.871

Jaarlijkse huidige energierekening: € 3.655 (Hybride) / € 3.655 (Volledige)

**Besparing jaarlijkse lasten:** -€ 37 / jaar (Hybride) / -€ 752 / jaar (Volledige)





## Beschrijving uitkomsten berekeningen

In de grafieken is goed zichtbaar dat alle maatregelen een financiële besparing opleveren: het groen balkje gaat in de grafieken naar rechts (positief) in plaats van naar links.

Wanneer alle voorgestelde maatregelen uitgevoerd worden, dan zijn beide varianten financieel (net) niet rendabel: jaarlijkse lasten van een lening plus de nieuwe energierekening is zijn hoger dan de huidige energierekening (- €36 voor een hybride warmtepomp en - €752 voor een volledige warmtepomp onder 'Financiering met Energiebespaarlending). De investeringen voor een (hybride) warmtepomp zijn relatief hoog, zeker omdat de huidige CV-ketel ook aan vervanging toe is. Feitelijk moet deze investering toch gedaan worden zonder dat daar een energiebesparing tegenover staat. Wanneer deze investering afgetrokken worden van de investering zoals die nu beschreven is, dan wordt de variant met een hybride warmtepomp wel rendabel.

Het plaatsen van HR++ glas wordt financieel niet rendabel. Er moet niet alleen geïnvesteerd worden in nieuw glas, er zijn waarschijnlijk ook reparatiewerkzaamheden aan de bestaande kozijnen. HR++ glas zorgt echter niet alleen voor een financiële besparing. Het zorgt ook voor meer comfort: minder tocht en de geluidsisolatie is veel beter dan enkel glas.

Het plaatsen van zonnepanelen is in alle gevallen interessant. Deze investering is op het moment uitermate rendabel: de groene balk in de bovenste grafiek is ongeveer de 1/3 van de blauwe. Dit betekent dat de investering in 3 jaar is terug verdiend. In de onderste grafiek is de groene balk veel langer dan de blauwe balk. Dit betekent dat de jaarlijkse lasten voor een lening voor het aanschaffen van zonnepanelen veel lager zijn dan de jaarlijkse energiebesparing. Dit zorgt voor een daling van de totale lasten. Let wel, in de toekomst wordt de salderingsregeling afgeschaft en dan is het belangrijk om zoveel mogelijk opgewekte energie direct zelf te gebruiken. Bijvoorbeeld door apparaten slim aan te zetten (denk aan de wasmachine midden op de dag aanzetten in plaats van in de avond).

Ander belangrijk aandachtspunt: in deze berekeningen is de stijging van de woningwaarde niet meegenomen. Ook is een investering in verduurzaming van de woning een investering in een goede en gezonde woning: voor een keuken, badkamer of zelfs de huidige CV-ketel wordt ook niet naar terugverdiendtijden gekeken.

Voor zowel verwarming als koeling is het mogelijk om airco's te plaatsen. Let wel, warmte gegenereerd door airco's wordt door veel mensen als minder comfortabel ervaren als warmte door vloerverwarming.

## Zooi- en kloofactor

### Glas in bestaande kozijnen vervangen

Glas uit het kozijn verwijderen en nieuw glas plaatsen. Mogelijk dat de glaslatten iets aangepast moeten worden omdat het nieuwe glas niet even dik is als het huidige glas. Glaslatten of hele kozijn opnieuw verven door schade tijdens het verwijderen van het bestaande glas.

### Verwarmingsleidingen isoleren

In de bouwmarkt isolatie kopen. Op maat snijden en om de verwarmingsleidingen vouwen. Dit kan prima zelf uitgevoerd worden.

### Hybride warmtepomp

Hybride warmtepomp en nieuwe CV-ketel plaatsen omdat de bestaande ketel waarschijnlijk op korte termijn aan vervanging toe is.

### Warmtepomp, lage temperatuur radiatoren & verwijderen aardgasaansluiting

Huidige CV-ketel demonteren en verwijderen. Nieuwe warmtepomp plaatsen op huidig plek CV-ketel. Doorvoer in gevel of dak maken ten behoeve van buitenunit. Plaatsing buitenunit op één van de platte daken. Water uit het verwarmingssystemen afdalen. Bestaande radiatoren afkoppelen en verwijderen. Aanpassen leidingwerk. Monteren en koppelen nieuwe radiatoren.

### 6 zonnepanelen á 425 Wp plaatsen

Zonnepanelen worden boven de bestaande dakpannen gemonteerd. Locatie omvormer in overleg met bewoners aanwijzen, waarschijnlijk op de zolder. Vervolgens stroom- en internetkabel (voor monitoring) tussen omvormer en meterkast aanbrengen.

## Volgorde maatregelen

Voor bepaalde maatregelen is het belangrijk om een bepaalde volgorde aan te houden:

- Plaats eerst nieuwe kozijnen voordat de spouwmuur na-geïsoleerd wordt. Wanneer eerst geïsoleerd wordt, dan trek je de isolatielaag kapot wanneer je bestaande kozijnen gaat verwijderen en vervangen.
- Vervang eerst het dak voordat je zonnepanelen gaat plaatsen. Wanneer een aantal jaar na het plaatsen van de zonnepanelen het dak vervangen moet worden, dan moeten de zonnepanelen er weer vanaf.
- Indien nodig, zorg eerst voor het juiste afgiftesysteem (bijvoorbeeld lage temperatuur radiatoren of vloerverwarming) voordat je overstapt op een warmtepomp. Zonder het juiste afgiftesysteem krijg je de woning mogelijk niet warm of kost het onnodig veel elektriciteit om de woning te verwarmen.

## 50-graden test

Bij de warmtepomp staat beschreven dat er lage-temperatuur radiatoren geplaatst moeten worden. Of deze daadwerkelijk nodig zijn, kan relatief gemakkelijk getest worden met de zogenaamde '50-graden test'. Op deze manier kan je testen of de woning ook goed warm te krijgen is met een warmtepomp. Bij deze test moet je de aanvoertemperatuur van de CV-ketel op 50 graden zetten (meestal staat deze hoger). Let wel, doe deze test alleen als het buiten koud is. Wil je testen of de woning geschikt is voor een hybride warmtepomp, doe de test dan bij een buitentemperatuur van 4-10 graden. Wil je testen of de woning geschikt is voor een volledige warmtepomp, doe de test dan bij een buitentemperatuur van -2 tot -10 graden. Als je merkt dat de woning bij de test nog steeds comfortabel warm wordt, dan hoeft je de huidige radiatoren waarschijnlijk niet te vervangen en is de kans groot dat de woning verder ook geschikt is om een (hybride) warmtepomp te plaatsen. Dit scheelt behoorlijk op de investering voor een warmtepomp zoals die in deze rapportage beschreven is.

## Ventilatie

Hoe beter een woning geïsoleerd is, hoe belangrijker ventilatie wordt. Met het isoleren wordt de woning steeds meer luchtdicht gemaakt. De openingen in gevels en daken waar voorheen lucht naar binnen kwam en naar buiten ging, worden dicht gemaakt. Er is dus steeds minder sprake van natuurlijke ventilatie. Goede ventilatie is wel van belang voor de gezondheid van de bewoners van een woning. Zonder goede ventilatie kan benauwdheid ontstaan, moet je vaker hoesten en kan je last krijgen van hoofdpijn, uitdroging of chronische verkoudheid. Ook zorgt het voor meer last van astma en allergieën. Het zorgen voor een goede ventilatie is daarmee een maatregel die je moet treffen als de woning verduurzaamd wordt. Deze maatregel zorgt ook voor een energiebesparing, maar over het algemeen is de investering hoger dan de besparing. Omdat het geen echte verduurzamingsmaatregel is, maar voornamelijk een investering in de gezondheid van de bewoners, is deze maatregel niet meegenomen in de financiële overzichten.

Wanneer een ventilatiesysteem nodig is, zal voor elke woning anders zijn. Na het doorvoeren van isolatiemaatregelen is het goed om de luchtkwaliteit in de gaten te houden. Dit kan bijvoorbeeld met een CO<sub>2</sub>-meter. Ook is het altijd goed om te kijken of de bovengenoemde fysieke klachten voorkomen nadat de woning verduurzaamd is.

Er zijn grofweg twee systemen toepasbaar: een systeem met aanvoer- en afvoerkanalen en een systeem waarbij in elke ruimte een apparaat tegen de buitengevel geplaatst wordt. Het laatste systeem is duurder, maar zorgt wel voor veel minder overlast en impact in de woning. Voor het systeem met kanalen is de zooi- en kloofactor aanzienlijk: gaten in het dak maken voor de aanzuiging en uitblaas van ventilatielucht. Vanuit de unit kanalen naar de verschillende inbreng- en afzuigpunten aanbrengen. Gaten in wanden en vloeren maken. Koofjes rondom kanalen timmeren en afwerken met gipsplaat. Wand, plafonds en koofjes stucen en texen.

## Handige links

Alle informatie over duurzaamheid, energiebesparing, energiecoaches, laadpalen voor elektrische auto's enz. in de gemeente Bernheze:

- [www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/duurzaamheid](http://www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/duurzaamheid)

Informatie en advies over energie besparen, subsidies, financieringsmogelijkheden en de uitvoering van maatregelen:

- [www.brabantwoontslim.nl/bernheze](http://www.brabantwoontslim.nl/bernheze)

- [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)

Informatie over een energiebespaarlendingen:

- [www.warmtefonds.nl/particulieren](http://www.warmtefonds.nl/particulieren)

- [www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/duurzaamheid/duurzaamheidslening](http://www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/duurzaamheid/duurzaamheidslening)



# Wat hebben we gezien?

- Er is al best veel geïsoleerd
- Aanvullende maatregelen zoals dakisolatie en HR++ glas relatief duur door bijkomend werk  
-> niet alleen focus op energiebesparing, ook op comfortverbetering en een betere woning
- Er zijn woningen waar het energieverbruik al laag is, daar worden veel maatregelen niet rendabel -> kijk zoveel mogelijk naar natuurlijke momenten, bijvoorbeeld het moment dat de CV-ketel vervangen moet worden of de kozijnen geveerd moeten worden
- Zonnepanelen zijn nu nog erg interessant!
- Hybride warmtepomp in veel gevallen interessant, volledige warmtepomp (nog) niet
- Financiering erg interessant! Rente gemeentelijke verduurzamingslening aanmerkelijk lager dan landelijke leningen.
- Aantal maatregelen die gemakkelijk zelf uitgevoerd kunnen worden: isoleren leidingwerk en naad- en kierdichting
- Ventilatie belangrijk voor goede luchtkwaliteit, alleen energetisch financieel niet interessant



## Meer weten?

- [Duurzaamheidsmaatregelen  
Vorstenbosch | Samen Bernheze](#)
- Telefonische toelichting mogelijk



# Vragen?

Merel van den Tillaart  
Jules Gielen

[duurzaamheid@bernheze.org](mailto:duurzaamheid@bernheze.org)  
[j.gielen@hetenergiebureau.nl](mailto:j.gielen@hetenergiebureau.nl)

0412 45 88 88  
06 23 92 26 24



Pauze

Inzet voor ons allemaal.

Woningbouw ontwikkelingen

Gemeente Bernheze

Wethouder Edwin Daandels

Mooiland

Monique Dilling



Inzet voor ons allemaal.



# WONINGBOUWPLANNEN VORSTENBOSCH



# PROGRAMMA



- Waar moet een gemeente zich aan houden bij woningbouw? (woondeal, contingenten, woonvisie.)
  - Afwegingskader woningbouw.
  - Toewijzing woningen (Didam)
  - Doelgroepenverordening
  - Verdeling plannen Vorstenbosch
  - Toekomstige bouwplannen
  - Vragen?
-

# GEMAAKTE AFSPRAKEN



## Perspectief op goed wonen in onze kernen

Gemeente Bernheze



2 november 2021  
Woonvisie 2022 - 2026



COMPANEN

- Woonvisie 2022-2026 (vastgesteld in december 2021)
- In alle projecten 25% sociale huur.
- Bijbouwen van ca. 58 woningen in Vorstenbosch
- Daarvan circa 5 – 10 sociale woningen toevoegen t/m 2026
- Vooral bouwen voor senioren & starters
- 1800 woningen bouwen t/m 2030 gemeente breed

## Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

De start van een intensieve(re) samenwerking.  
Samen krijgen we meer gedaan!



- Regionale woondeal (vastgesteld in maart 2023)
- Vergroten sociale woningvoorraad van 18% naar 30%
- Ieder bouwplan heeft minimaal 30% sociale huurwoningen om voorraad te laten groeien.
- 2485 woningen bouwen t/m 20230 (3230 incl. 30% overcapaciteit)



- Prestatieafspraken (vastgesteld in juli 2023)
- Welke beleidsstukken levert de gemeente op (woonzorgvisie, woonwagenbeleid etc.)
- Inzetten op betere samenwerking
- Zorgen voor de juiste woningen bij de doelgroepen

# AFWEGINGSMOMENT

- Meer verzoeken dan we kunnen en mogen realiseren
- Realiseren van goede projecten (bijvoorbeeld betaalbaar en levensloopbestendig).
- Daarom beoordelingscriteria (Beleidsregel aanvullende beoordelingscriteria woningbouw Bernheze
- Na afwegingsmoment doorgang naar intake tafel of afwijzing.

1. Een bijzondere ruimtelijke ontwikkeling. Dit betreft woningbouwinitiatieven die direct of indirect gepaard gaan met ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit kan betrekking hebben op:
    - a. Woningbouw die gepaard gaat met planologische kwaliteitswinst (bijvoorbeeld: saneren (agrarische) bedrijfsbestemming) en/of ruimtelijke kwaliteitswinst (bijvoorbeeld: slopen ongewenste gebouwen);
    - b. Woningbouw in bestaande bebouwing;
    - c. Woningbouw gerelateerd aan de instandhouding van cultuurhistorische waarden. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw in kerken of monumenten of;
    - d. Een solitaire ruimte-voor-ruimte woning mits de benodigde bouwtitel direct gerelateerd is aan een kwaliteitsverbetering in het buitengebied binnen de gemeente Bernheze of is aangekocht via de ontwikkelmaatschappij (conform de beleidsregel ruimte-voor-ruimte gemeente Bernheze).
  2. Initiatieven volledig gericht op sociale woningbouw. De opgave voor sociale huurwoningen ligt met name in de grotere kernen Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Vanuit het Rijk ligt de opdracht dat de voorraad sociale huurwoningen binnen 5 jaar 30% bedragen, terwijl onze ambitie in de woonvisie (minimaal) 25% bedraagt. Daarom moeten we hierop intensiveren.
  3. Woningbouw volledig gericht op alternatieve/tijdelijke woonvormen. Onder alternatieve woonvormen worden volgens onze Woonvisie verstaan: tiny houses, modulaire woningen en flexwoningen.
- Hierbij geldt aanvullend:
4. Inbreidings- en transformatielocaties gaan voor uitbreidingslocaties.
  5. Woningbouw in kernen Loosbroek en Heesch gaan voor gelijksoortige woningbouw in de kernen Vorstenbosch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode.
  6. Bouwen op gemeentegrond is een pré. Dit is ook benoemd in het bestuursprogramma 2022-2026.



# DIDAM ARREST

- Verkoop grond of vastgoed door gemeente
- 1 op 1 verkoop/verhuur = niet (meer) toegestaan
- Voorwaarden verkoop opstellen
- Publiceren
- Iedereen kan reageren
- Toewijzing



# DOELGROEPENVERORDENING

## Sociale huur



Huurprijs:  
Inkomen: maximaal 44.000  
Oppervlakte: > 50m<sup>2</sup>  
Beschikbaar voor 25 jaar

## middeldure huur



Huurprijs: 808-1026 euro  
Inkomen:  
Oppervlakte: > 60m<sup>2</sup>  
Beschikbaar voor 15 jaar

## Goedkope koop



Koopsom: maximaal 295.000  
Inkomen: maximaal 66.000  
Oppervlakte: > 50m<sup>2</sup>  
Beschikbaar voor 10 jaar

## Betaalbare koop



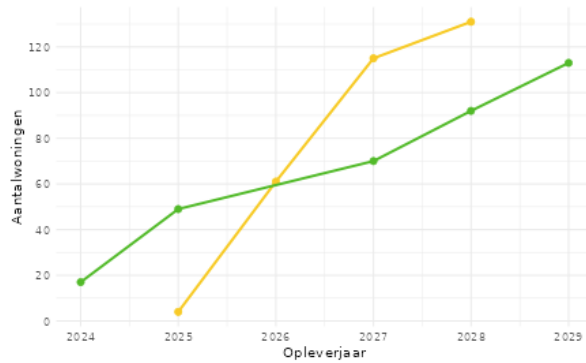
Koopsom: Maximaal 355.000  
Inkomen:  
Oppervlakte: > 60m<sup>2</sup>  
Beschikbaar voor 5 jaar

---

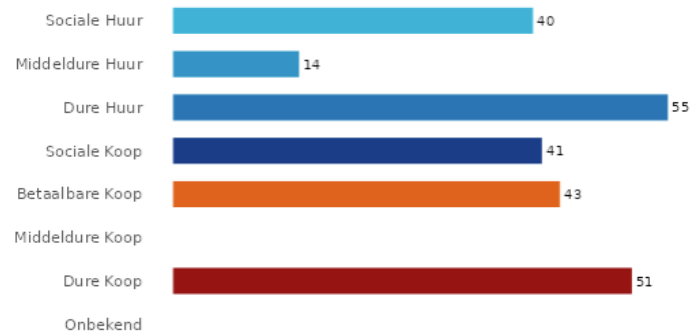
# VERDELING PLANNEN (VOORBEELD)



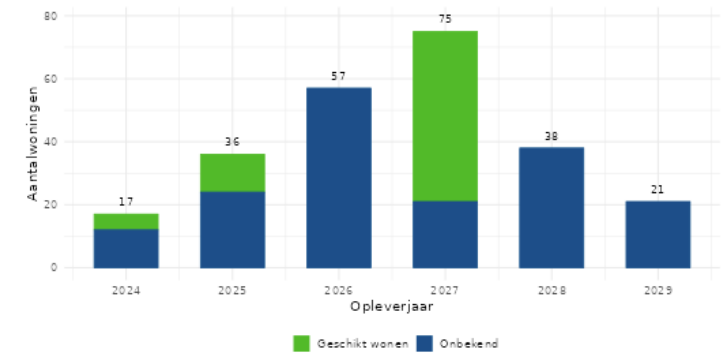
Hard/Zacht



Prijsklasse



Nultreden

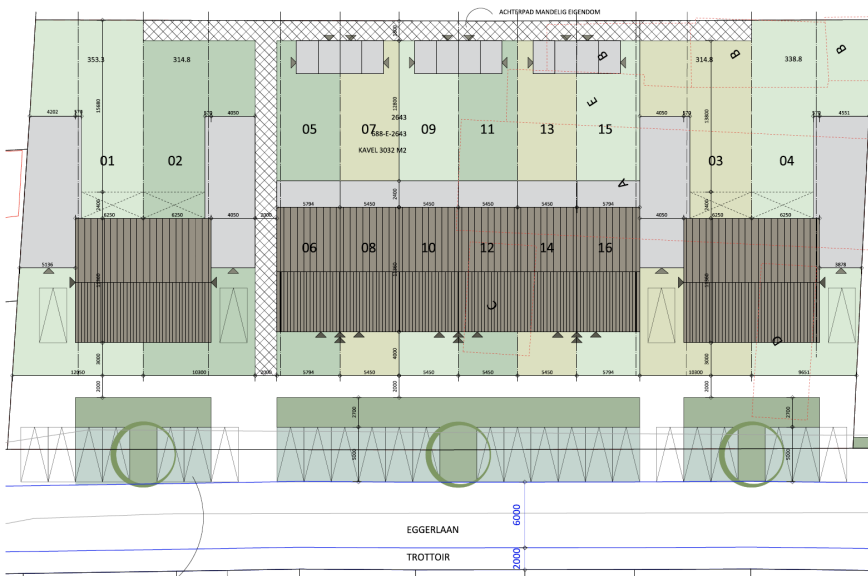


# OUDE VEGHELSEDIJK

- Woningbouwprogramma:
  - Ca 33 woningen conform woonvisie gebouwd.
  - Minimaal 10 sociale huurwoningen
  - Minimaal 5 goedkope koopwoningen
  - Aandacht voor starters en senioren
- Procedure zal lopen via de omgevingswet.
- Binnenkort meer informatie over het project.



# EGGERLAAN



- 4x sociale huur, met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 808,06 per maand en
- 3x goedkope koop met een maximale VON-prijs van € 295.000,- en
- 4x betaalbare koop met een VON-prijs tussen € 295.000,- en € 355.000,- en
- 1x middeldure huur met een aanvangshuurprijs tussen € 808,06 – € 1.026,71 per maand en
- Maximaal 4x vrije sector koop/huur (vanaf € 355.000,-)

# BROEKKANT 12 & CPO VOOR ELKAAR



## Stedenbouwkundig plan/programma

- 6 twee onder een kap woningen (2026-2030)
  - 5 vrijstaande woningen (waarvan 3 CPO)
  - 4 CPO geschakeld (roze)
  - 3 woningen in bestaande schuur
  - 8 Barley woningen (betaalbare koop)
  - 14 rijwoningen (grijs) 10 sociale huur + 4 middenhuur
- 
- Buurtdialogen vinden in 2024 plaats.



**BEDANKT! VRAGEN?**





Jaarvergadering Dorpsraad  
Vorstenbosch 13 december 2023

## Toelichting op de toewijzingen huurwoningen in Vorstenbosch



Wij  
geven thuis

Mooiland 



# Even voorstellen, wie zijn wij?

**Kitty van Buul**  
Wijkconsulent



**Monique Dilling**  
Gebiedsregisseur



# Toewijzing woningen Mooiland

## Hoe doen we dit?

- Inkomenseisen
- Huishoudgrootte
- Leeftijd
  - De overheid wil dat de huur past bij de situatie van de woningzoekende (passendheid)
- 20% loting – 80%
  - woningaanbod op [www.mijnwoningzoeken.nl](http://www.mijnwoningzoeken.nl)
- Niet op basis van binding/afkomst
- In 2024 over naar Thuispoort (regionaal loket)



# Afspraken met gemeente

Keuzevrijheid en vrije vestiging is een groot goed

- Het aanbod regelt zich 'vanzelf'
- Geen extra regels nodig
- Helft van de toewijzingen in Vorstenbosch komt uit de gemeente Bernheze; 37% komt uit nabije gemeenten
- We blijven de herkomst van de huurders die in Vorstenbosch komen wonen monitoren

# Afspraken met gemeente

We monitoren de herkomst van onze huurders;  
dit zijn cijfers 2020 t/m november 2023

- 47% van de woningen toegewezen aan mensen uit Bernheze
- 16% uit Maashorst
- 11% uit Oss
- 5% uit `s-Hertogenbosch
- 5% uit Land van Cuijk
- 16% verder weg (waaronder taakstelling)

Aantal verhuringen 19 in Vorstenbosch



# Vragen?



Wij  
geven thuis

Mooiland voor DR Vorstenbosch

13-12-2023

Mooiland 

# Bestuursmutaties



2023 10 leden

Nieuwe leden: Petra van den Bergh en Tom van Grunsven

We nemen afscheid van:

Lindy Bergmans en Arjon van de Berg

Interesse? Van harte welkom!



**Inzet voor ons allemaal.**

# Rondvraag

Vragen?

Neem contact op met één van ons

[dorpsraadvorstenbosch@hotmail.com](mailto:dorpsraadvorstenbosch@hotmail.com)



**Inzet voor ons allemaal.**



# Afscheid Jo van de Berg

Inzet voor ons allemaal.



# Afsluiting



Bedankt voor uw aanwezigheid

Wilt u iets met ons delen? [dorpsraadvorstenbosch@hotmail.com](mailto:dorpsraadvorstenbosch@hotmail.com)

Prettige feestdagen & een gezond 2024!

**Inzet voor ons allemaal.**