

Verslag informatiebijeenkomsten De Hoge Cingel 15-16 oktober 2025

Op woensdag 15 oktober en donderdag 16 oktober hebben we een drietal informatiebijeenkomsten georganiseerd voor belangstellenden en buurt om u bij te praten rondom de bouwactiviteiten van De Hoge Cingel. Hierbij ontvangt u het verslag met de daarbij ook alle gestelde vragen met antwoord.

Hermien Visser van Habion heet alle aanwezigen van harte welkom in het wijkontmoetingscentrum De Grote Aak. De zaal zit vol, de belangstelling voor De Hoge Cingel is groot. Hermien is niet alleen naar Zaltbommel gekomen, de presentatie wordt mede verzorgd door Dietward Bruin, gebiedsregisseur bij Habion. Krista van Vliet en Afke de With zorgen voor de verslaglegging.

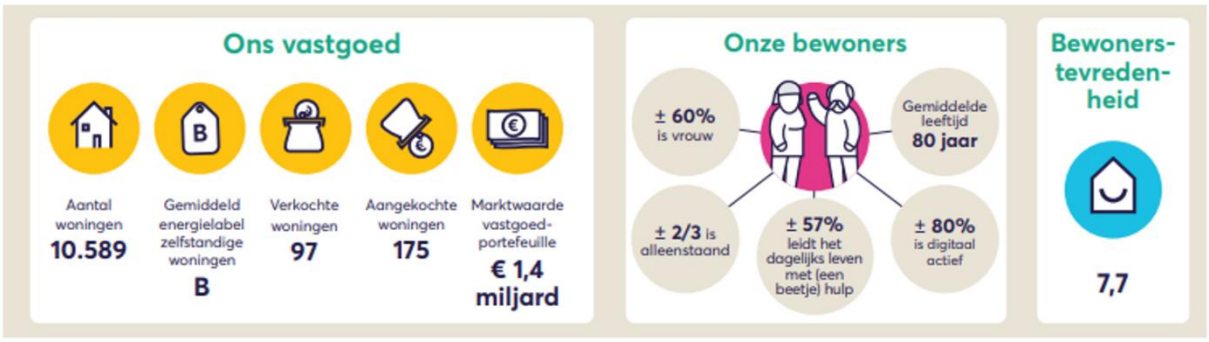


Het programma van de informatiebijeenkomst ziet er als volgt uit:

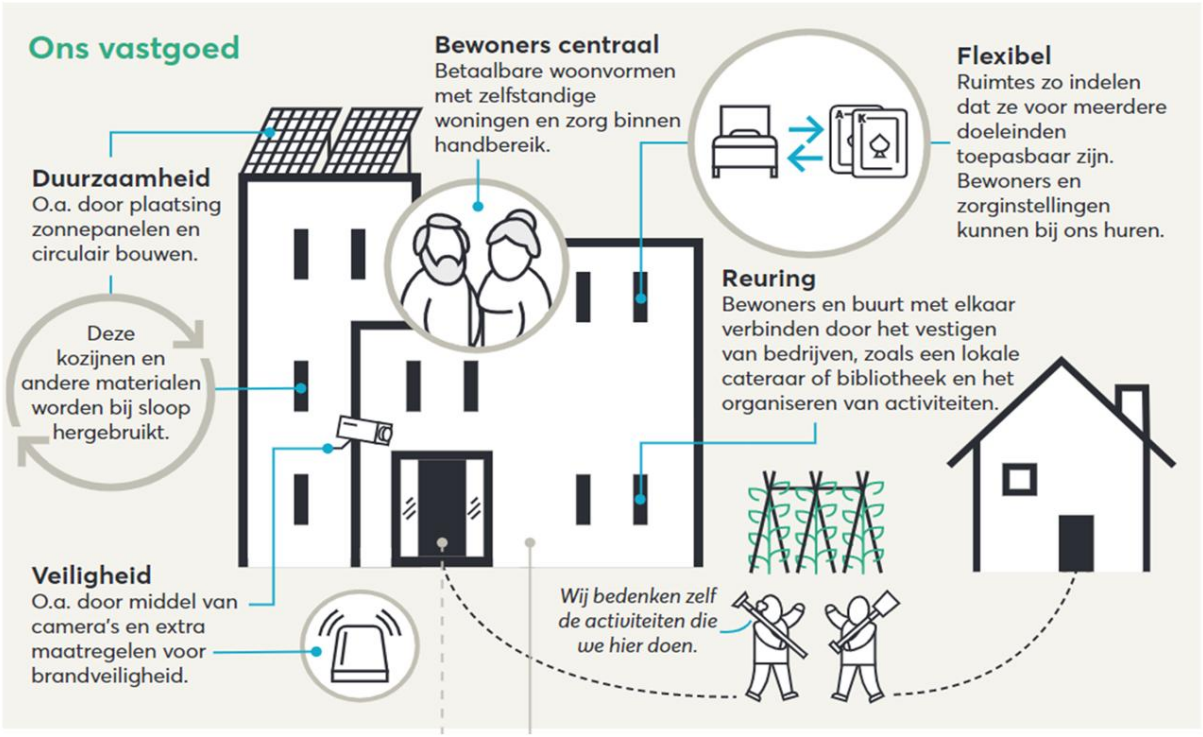
1. Welkom en voorstellen
2. Wat gaan we bouwen?
3. Wat maakt De Hoge Cingel zo bijzonder?
4. Wat is de planning?
5. Afronding

Nog even in het kort - wie is Habion?

- Een woningcorporatie voor ouderen
- Landelijk werkzaam en lokaal verankerd - regiecorporatie
- Kantoren in Utrecht en Rotterdam
- Gezonde financiële positie



Wat vinden we als Habion belangrijk?



Wat gaan we bouwen?

Kenmerken wooncomplex De Hoge Cingel:



- 89 zorggeschikte huurappartementen
- Zelfstandig wonen
- Vitale gemeenschap, een goede balans tussen zorgvragers en zorgdragers
- 2-kamer en 3-kamer appartementen, verschillende grootte en huurprijzen
- 4 woonlagen (begane grond en 3 verdiepingen) met 2 liften
- Aanwezigheid van ontmoetingsruimtes voor bewoners en buurt en stallingsruimtes voor fietsen en scootmobiels





89 huurappartementen:



67 x 2-kamer appartementen in de sociale huur

Grootte circa 55 m²
Huurprijzen tussen de € 682 en € 900 (prijspeil juli 2025)
Centrale berging voor fietsen en scootmobiels op de begane grond

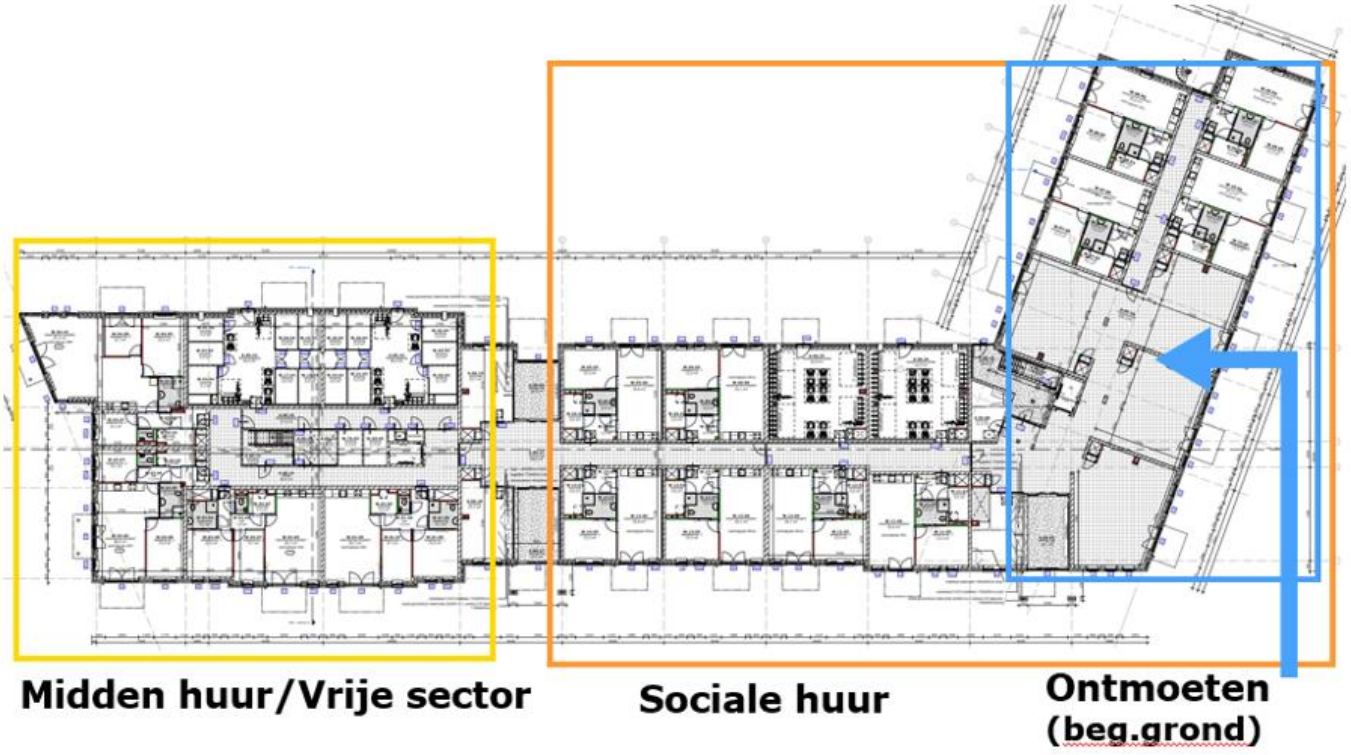
19 x 3-kamer appartementen in de middenhuur

Grootte circa 73 m²
Huurprijzen tussen de € 1.000 en € 1.184 (prijspeil juli 2025)
Centrale berging voor scootmobiels op de begane grond
Individuele (fietsen) berging op de begane grond

3 x 3-kamer appartementen in de vrije sector

Grootte circa 100 m²
Huurprijzen ongeveer € 1.400 (prijspeil juli 2025)
Centrale berging voor scootmobiels op de begane grond
Individuele (fietsen) berging op de begane grond

Ontmoetingsruimtes naast de entrée



Wat maakt de Hoge Cingel zo bijzonder?

De Hoge Cingel is een nieuwe vorm van samen oud worden, maar wat betekent dat dan?

Zelfstandig wonen:

- ✓ **Eigen regie en samenredzaamheid**
- ✓ **Uitgaan van behoeftes, wensen en mogelijkheden van mensen**
- ✓ **Betekenisvol doorleven**

Gevarieerde bewonersgroep in het wooncomplex:

- ✓ **Inzetten op een vitale gemeenschap – bewoners met en zonder zorgvraag**
- ✓ **Inzetten op een sociaal netwerk – aandacht voor elkaar – de goede buur zijn**

Hoe doen we dit:

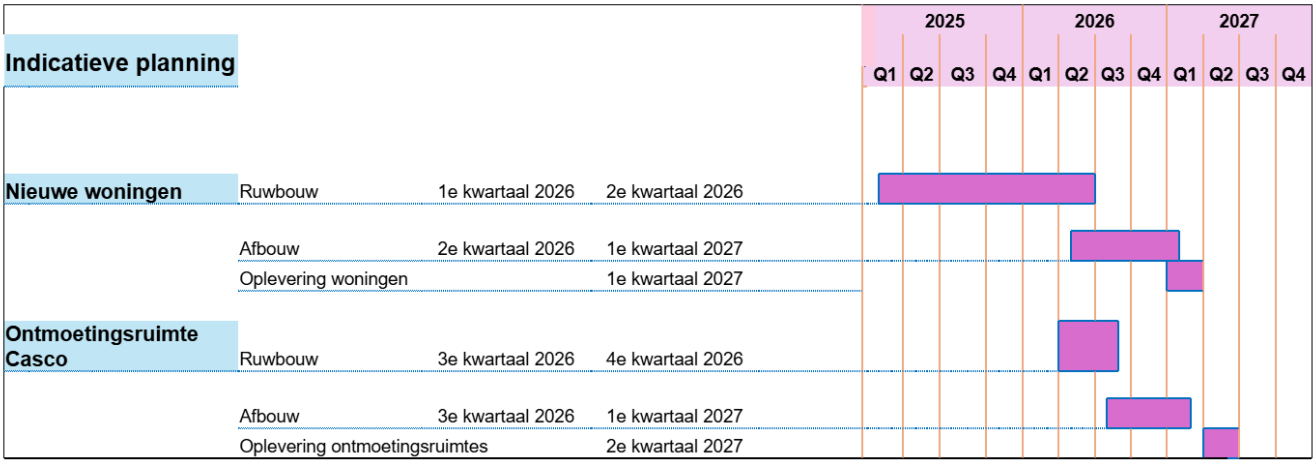
1. We bouwen aan een **gemeenschap** van bewoners, zorg, welzijn en andere partners en diensten.
2. Er is een grote ontmoetingsruimte in De Hoge Cingel voor bewoners en buurt.
3. We zoeken samenwerking met andere organisaties in buurt.
4. We sluiten aan op en versterken aanwezige voorzieningen in buurt.

De Hoge Cingel *wordt een fijne woongemeenschap op een prachtige locatie, waar je gezellig en goed kunt doorleven en niet meer hoeft te verhuizen.*

Rust = introvert & educatief
Ruis = ontspanning & gezondheid
Rumoer = Extrovert & creativiteit



Wat is de planning?



NB! deze planning is een indicatie en geeft geen datum over oplevering en start verhuur woningen

Informatie en Verhuur

Aanmelden als belangstellende:

- Vanaf heden kunnen mensen zich aanmelden als belangstellende. U ontvangt dan de nieuwsbrieven.
- Aanmelden kan via de website www.habion.nl/projecten/zaltbommel

Vanaf april 2026:

- Definitieve huurprijzen en servicekosten zijn bekend
- Brochures zijn klaar en beschikbaar via de website
- Er komt een inloopmarkt met alle informatie over het wonen aan De Hoge Cingel

Inschrijven voor een woning:

- Vanaf april 2026 kunt u zich aanmelden voor een woning via de website
- Iedereen, die zich aanmeldt, wordt hiervoor benaderd
- Er volgen kennismakingsgesprekken in de zomer

Wie komt voor deze woning in aanmerking? Waar toetsen we op?

- Leeftijd- 65 +
- Financiële passendheid
- Wel/geen zorgindicatie (vitale mix)
- “Goed Buur” willen zijn

➢ Vooral voor mensen die betekenisvol oud willen worden en een goed buur willen zijn!



Vraag en antwoord

Vraag: Blijven de 12 woningen (nu eigendom van Habion) bij Habion?

Antwoord: Ja, Habion blijft de eigenaar. De woningen zijn op dit moment allemaal verhuurd.

Vraag: Waar zijn de entrées gesitueerd?

Antwoord: Er zijn twee entrées aan de Johan van Oldenbarneveldtstraat gesitueerd en twee aan de achterzijde van het gebouw, ofwel het binnenterrein.

Vraag: Hoe is het parkeren geregeld?

Antwoord: Habion voldoet met het plan aan de voorwaarden van de gemeente Bommelerwaard. Aan de voorzijde zijn 34 parkeerplaatsen gepland, deze zijn openbaar toegankelijk. Het binnenterrein wordt afgesloten middels een slagboom. Hier zijn 36 parkeerplaatsen ingetekend. De aanwezigen vragen zich af of dat voldoende zal zijn. De locatie ligt dicht bij het centrum en parkeren is hier nog gratis. Verwacht wordt dat veel bezoekers van het centrum hier zullen parkeren. Er komen geen laadpalen.

Er komen ook invalide parkeerplaatsen, dicht bij de ingangen, te gebruiken door mensen met een invalide parkeerpas (geen eigen invalide parkeerplaats op autonummer).

Vraag: Is het voorschot servicekosten al bekend?

Antwoord: Nee, nog niet. In april worden de definitieve huurprijzen vastgesteld, dan is ook het voorschot servicekosten bekend.

Vraag: Blijft het huidige wandelpad behouden?

Antwoord: Dat zou kunnen, dat hangt ook af van de behoefte van de bewoners. Habion werkt hierin graag samen met de toekomstige bewoners en de buurt. Daarnaast houden we rekening met wat er al is. In de Nijehof is bijvoorbeeld al een pluktuin en er is een beweegtuin in de straat. Wordt het wandelpad geen honden-uitlaatplek? Habion kan dit niet verbieden, maar we kunnen hier bijvoorbeeld wel op sturen met de terreinafscheiding, die we gaan uitzoeken.

Vraag: Klopt het dat er 400 m² groen is ingeruild voor stenen? (het gebouw komt circa 5 meter naar voren.

Antwoord: Komen we op terug in de nieuwsbrief

Vraag: Krijgt Santé Partners straks in het nieuwe pand ook een vast vestigingspunt?

Antwoord: Dit is nog niet duidelijk. Santé Partners is de zorgorganisatie, die thuiszorg zal leveren op De Hoge Cingel. Daarmee zal ze zeker aanwezig zijn op De Hoge Cingel. Hoe dit er precies uit komt te zien, wordt nog bepaald.

Vraag: Betekent dit dat men verplicht is de zorg af te nemen van Santé Partners?

Antwoord: Ja, dat klopt. Als men thuiszorg nodig heeft, neemt men dat af van Santé Partners . Een zelfde constructie past Santé Partners al toe in de Nijehof.

Daarnaast zet Santé Partners in op voorlichting en preventie. Zorgvragen in de gemeente Bommelerwaard komen collectief binnen en worden vervolgens verdeeld over drie zorgorganisaties. Aanvragen vanuit De Hoge Cingel gaat in principe dan altijd naar Santé Partners, tenzij Santé Partners deze niet direct op kan pakken. In dat geval zorgt een van de andere zorgorganisaties voor de eerste opvang. De zorg van Santé Partners is geen privilege, maar de lijnen zijn kort. Santé Partners is al in de wijk aanwezig.

Vraag: Biedt Santé Partners ook 24-uurs zorg?

Antwoord: Als dat nodig is wel.

Vraag: Is er garantie dat er een energie aansluiting is bij de oplevering?

Antwoord: Ja, die is er, het betreft elektra en water, de woningen worden gasloos gebouwd.

Vraag: Is Woongaard (de regionale wachtlijst voor sociale woningbouw van toepassing voor de woningtoewijzing?

Antwoord: Nee, daar is Habion niet bij aangesloten. Reden hiervoor is dat wij de vitale mix van bewoners belangrijk vinden en daar op willen sturen bij de woningtoewijzing. Een vitale bewonersmix bestaat over het algemeen voor 50% uit vitale bewoners en voor 50% uit bewoners met een zorgvraag. Deze laatste groep wordt onderverdeeld in een lichte zorgvraag, middelzware zorgvraag en een klein deel bewoners met een zwaardere zorgvraag. Mensen kunnen zo lang mogelijk blijven wonen, totdat zelfstandig wonen niet meer lukt. Of omdat de zorgvraag te groot wordt, of omdat de woonsituatie niet meer veilig is. Bij iedere huuropzegging wordt beoordeeld of er ruimte is voor een “zorgvrager” of een “zorgdrager”.

Vraag: Heeft iedere woning een balkon?

Antwoord: Elke woning heeft een balkon.

Vraag: Mocht dit nodig zijn voor de zorgvraag, kan er dan een plafondlift (til-lift) worden gemonteerd in de woning?

Antwoord: De woningen zijn zorggeschikt, maar er zit niet standaard een aansluiting voor een til-lift in. Een eventuele aanvraag voor een til-lift zal individueel zijn en via het WMO-loket van de gemeente lopen.

Vraag: Hebben inwoners van Zaltbommel voorrang?

Antwoord: Wat Habion betreft heeft dit de voorkeur, het is een lokaal initiatief.

Vraag: Als er meer aanvragers dan woningen zijn, volgt er dan een officiële loting?

Antwoord: er zijn meerdere criteria voor de toewijzing. De vitale mix heeft wat Habion betreft prioriteit. Daarom zullen er ook kennismakingsgesprekken plaatsvinden met belangstellenden maar we moeten ook voldoen aan de wettelijke regels zoals bijvoorbeeld passend toewijzen.

Vraag: Komen er zonnepanelen op het dak?

Antwoord: Ja, dat klopt.

Vraag: Hoe wordt het gebouw en de woningen verwarmd?

Antwoord: Het gebouw wordt voorzien van een collectief warmtesysteem (warmtepompen). De woningen worden individueel bemeterd, dat wil zeggen dat de meters het verbruik per woning registreren. U betaalt voor wat u zelf verbruikt.

Vraag: Wat zijn zorggeschikte huurappartementen?

Antwoord: De woningplattegronden zijn zo ontworpen, dat de woningen in principe geschikt zijn voor alle vormen van zorg. Het gebouw is voorzien van een brandmeld- en videofooninstallatie en is rolstoeltoegankelijk. De doelgroep zijn bewoners vanaf 65 jaar.

Vraag: Wie gaan de binnentuin en ontmoetingsruimtes beheren?

Antwoord: De bewoners zelf! Zij doen dat met elkaar, bijvoorbeeld in werkgroepjes. De uitvoering van de tuin laten we bij voorkeur aanleggen door een plaatselijke hovenier, zodat zij in de jaren daarna ook het grote snoeiwerk kunnen doen. Dit geldt ook voor andere werkzaamheden die bewoners zelf niet uit kunnen voeren. Om de werkgroepjes te begeleiden maken we gebruik van zogenaamde thuiscoördinatoren. Een thuiscoördinator is niet de organisator, maar wel diegene, die stimuleert, faciliteert en het aanspreekpunt. Het is nog niet bekend voor hoeveel uur per week er een thuiscoördinator in De Hoge Cingel aanwezig zal zijn. We kiezen er wel bewust voor dat een thuiscoördinator geen bewoner is van een gebouw, zodat hij of zij ook onafhankelijk is.

Vraag: Heeft Habion ervaring met dit concept?

Antwoord: Ja, we doen dit al sinds 2013. De eerste jaren hebben we veel geleerd, uiteraard met vallen en opstaan. Inmiddels is het een goed doorontwikkeld woonconcept dat over het algemeen zeer succesvol is.

Vraag: Wat betekent een thuiscoördinator voor het kostenplaatje?

Antwoord: de thuiscoördinator wordt doorberekend in de servicekosten. Het overige deel is voor rekening van Habion. De schoonmaakkosten en het energieverbruik van de ontmoetingsruimtes worden gedeeld door alle gebruikers.



Vraag: Goede buur zijn, zit daar ook een verplichting aan?

Antwoord: Nee, zeker niet. Maar we verwachten wel dat een ieder een bijdrage levert aan de gemeenschap (op welke wijze dan ook). Een positieve grondhouding ten opzichte van het woonconcept en de ontmoetingsruimte is wel nodig.

Vraag: Zijn huisdieren toegestaan?

Antwoord: Dat mag, tenzij dit problemen veroorzaakt.

Vraag: Is er met de isolatie tussen begane grond en verdieping rekening gehouden met de ontmoetingsruimtes op de begane grond? Bestaat er geen kans op geluidsoverlast voor de bovengelegen woningen?

Antwoord: Habion moet hierbij voldoen aan de normen van het BBL (voorheen bouwbesluit), dus daarmee wordt rekening gehouden.

Vraag: Is Habion betrokken bij/bekend met de woonzorgvisie van de gemeente Bommelerwaard?

Antwoord: Habion is hier zeker al op aangehaakt. Weliswaar zijn we een kleine speler in verhouding tot de andere lokale corporaties, maar we worden hierin wel betrokken.

Vraag: Volgt Habion het jaarlijkse huurverhogingbeleid?

Antwoord: Ja.

Vraag: Telt het vermogen ook mee bij het bepalen van het inkomen?

Antwoord: Ja, maar hier zitten wel grenzen aan. Voor meer informatie verwijzen we u naar de website van de Rijksoverheid:

Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie? | Rijksoverheid.nl

Vraag: Moet ik ook verhuizen als ik alleen kom te staan?

Antwoord: Nee, u kunt blijven wonen in de woning waarin u woont.

Vraag: Komt er ook een logeerruimte?

Antwoord: Als daar behoefte aan is, kunnen we de mogelijkheden onderzoeken. Er zal hierbij ook gekeken worden naar de kosten en ook het beheer.