

Informatie avond 21 oktober 2025



Programma

1. Welkom, voorstellen
2. Korte introductie over de plannen
3. Waarom een meergeneratiehof en wat is het?
4. Praktische info: hoe kan je meedoen/ planning
5. Ruimte voor vragen

Om 21.00 uur sluiten we af met een drankje

1. Begeleidingsteam voorstellen



Harmjan Evers
Planontwikkelaar
Optimum plus



Hugo Lenselink
Architect
GAJ Architecten



Katja van der Valk
Participatie coach
Buildingcommunity



Verhuur



Verkoop



2. Introductie van het plan

Plangebied bestaat uit 2 delen:

Lengelerveld:

- 14 huurwoningen (woningen met 2 en 3 slaapkamers)
- 11 koopwoningen (woningen met 2 en 3 slaapkamers)
- Start verhuur / verkoop: 1^e kwartaal 2026

Lengelerhof:

- 12 huurwoningen (woningen met 2 slaapkamers en levensloopbestendige woningen)
- 15 koopwoningen (woningen met 2 of 3 slaapkamers en levensloopbestendige woningen)
- Gemeenschappelijke ruimte
- Gemeenschappelijke tuin



Stedenbouwkundig plan



Bosmanhuus:
waar de
workshops zijn

Lengelerhof:

12 huurwoningen (blauw = Plavei)

8 Levensloopbestendige woningen (HLB)

4 Woningen 2 slaapkamers (HW2)

15 koopwoningen (oranje = koop)

4 Woningen 2 slaapkamers (KW2)

6 Woningen 3 slaapkamers (KW3)

5 Levensloopbestendige woningen (KLB)

Gemeenschappelijk

Gemeenschappelijke ruimte (GR)

Gemeenschappelijke tuin (GT)

Bergingen (B)

Parkeren (P)



Financiële info (voorlopig)

Uitwerking op basis van kaders:

Nr.	Type	M2 GBO = gebruiksoppervlak	Indicatieve prijzen VON = Vrij Op Naam (wordt definitief in jan '26)
1	Woning KW2 • 2 slaapkamers	Circa 70 m2	€ 265.000-275.000 tussenwoning en € 280.00- 290.000 hoekwoningen <i>Starterslening mogelijk tot €350.000,- VON</i>
2	Woning KW3 • 3 slaapkamers	Circa 90 m2	€ 300.000 - 320.000 tussenwoning € 340.000 - 360.000 hoekwoning <i>Starterslening mogelijk tot €350.000,- VON</i>
3	Levensloopbestendige woning KLB • Slaapkamer en badkamer op de begane grond	Circa 95 m2	€ 375.000 - 395.000 tussenwoning € 420.000 - 440.000 hoekwoning

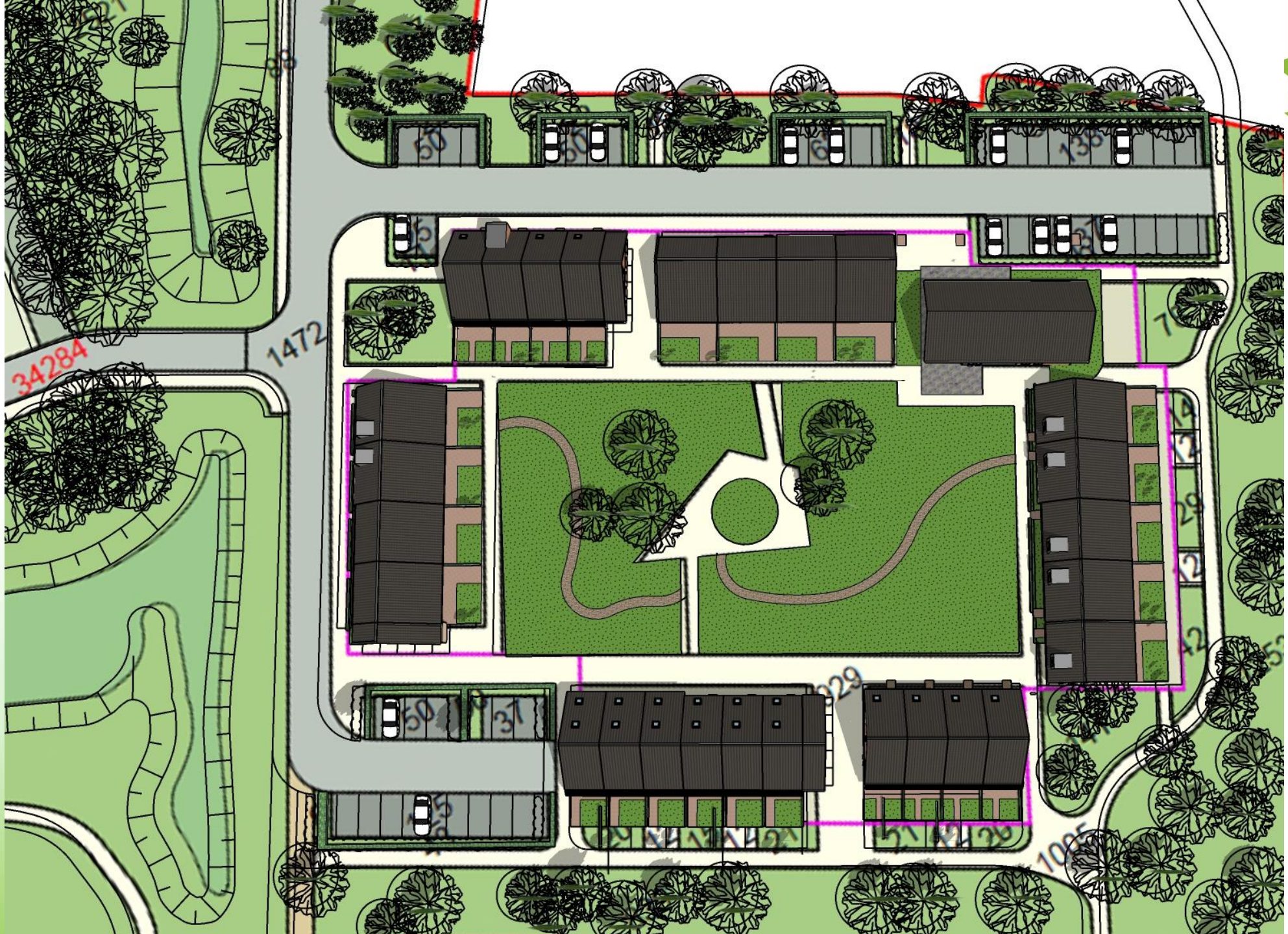
2. Introductie van het plan

Stand van zaken ontwerp

Welke ideeën zijn er al?

Woningtypen en plattegronden (voorlopig)





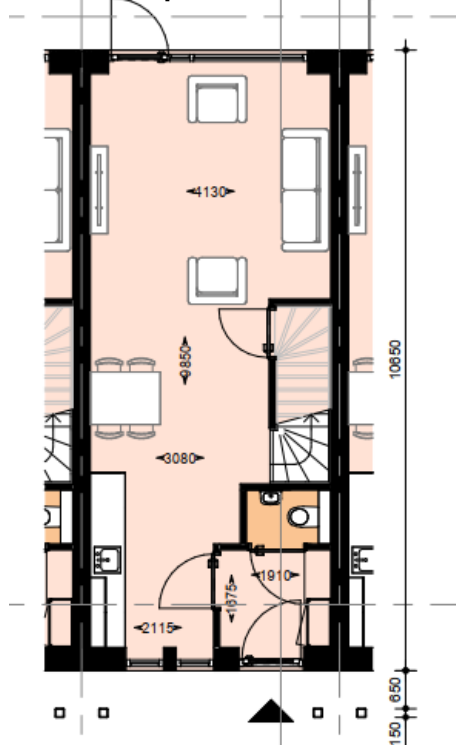


Indicatie gemeenschappelijke
ruimte (deels met bergingen)

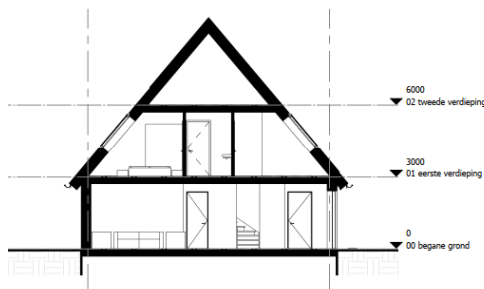


3 type woningen: plattegronden BG (indicatief)

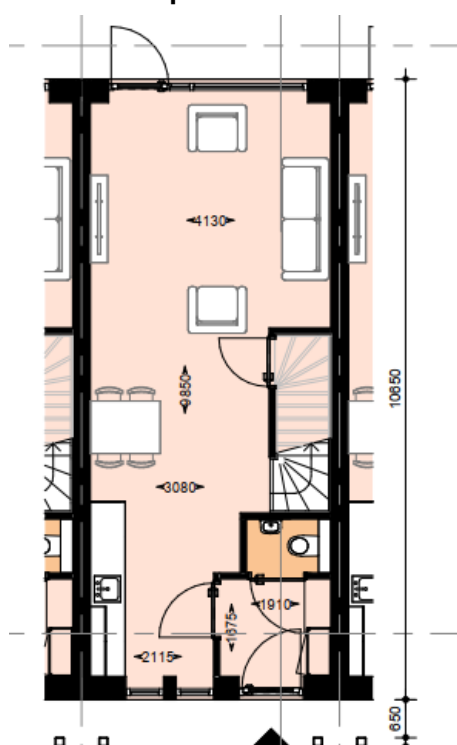
1. Woning: 2
slaapkamers



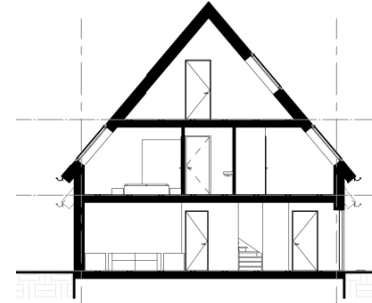
Ca. 70 m2 GBO



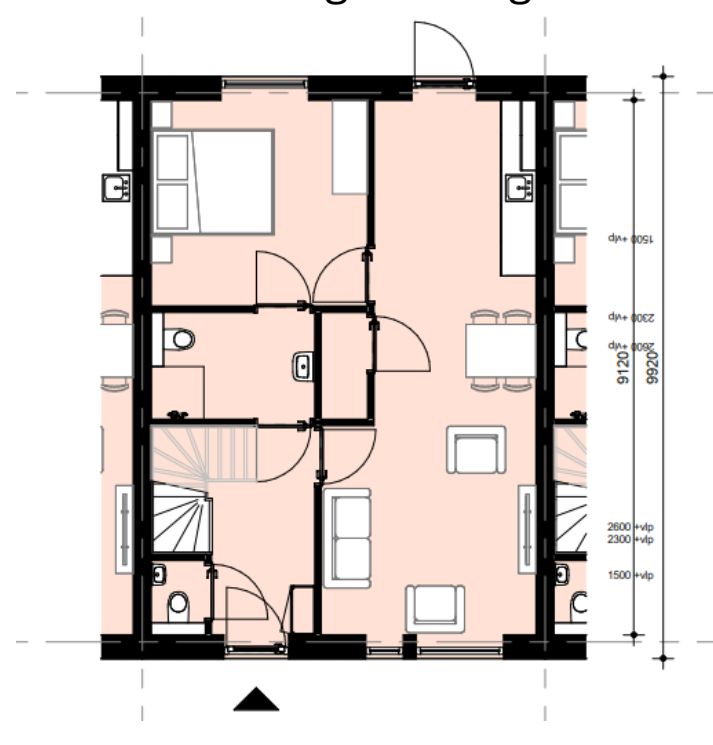
2. Woning: 3
slaapkamers



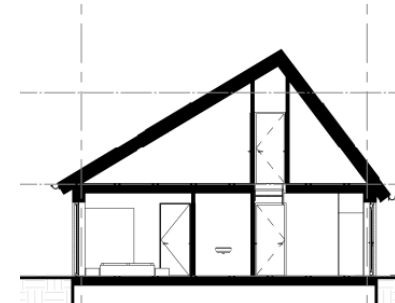
Ca. 90 m2 GBO



3. Levensloop
bestendige woning

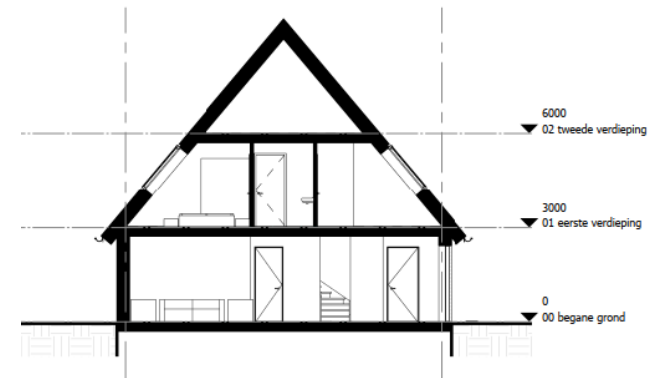
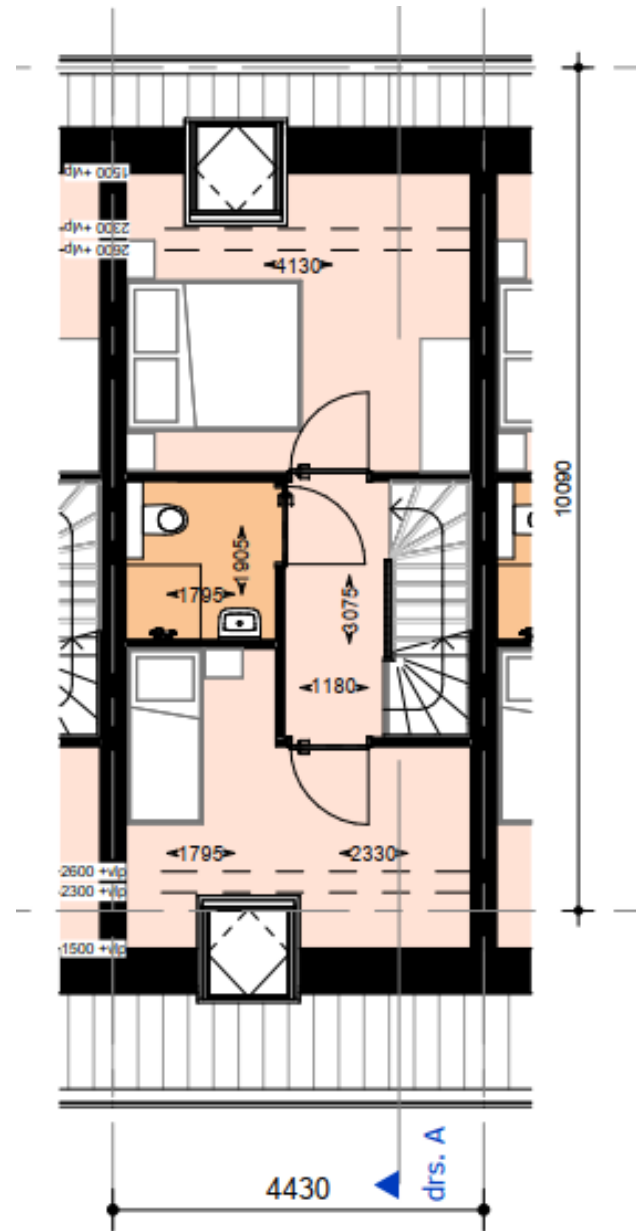
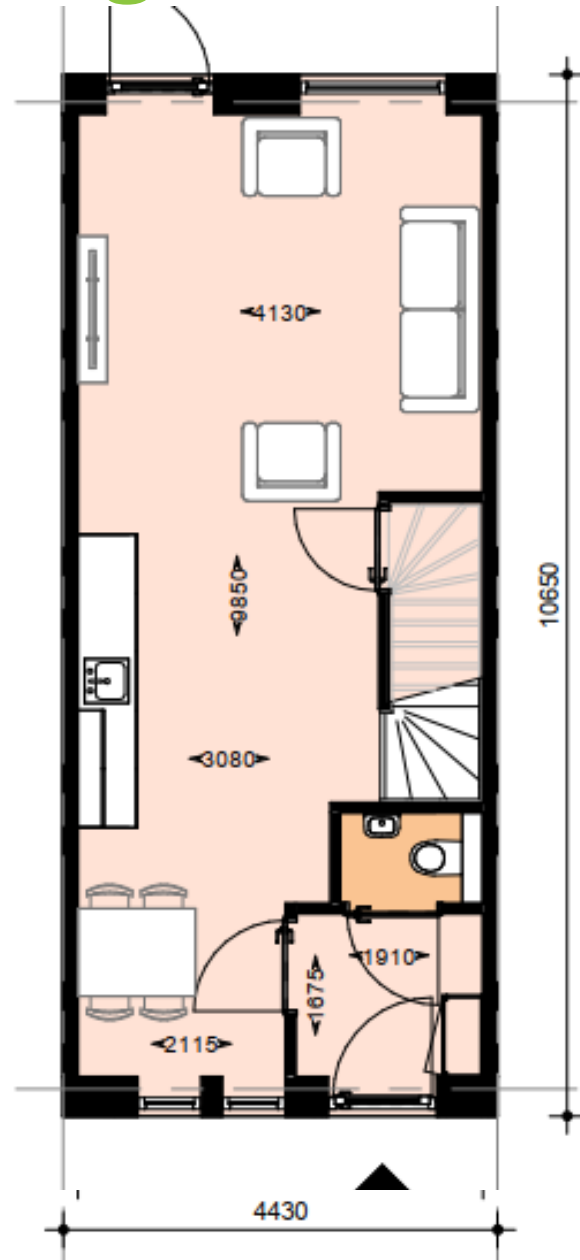


Ca. 95 m2 GBO

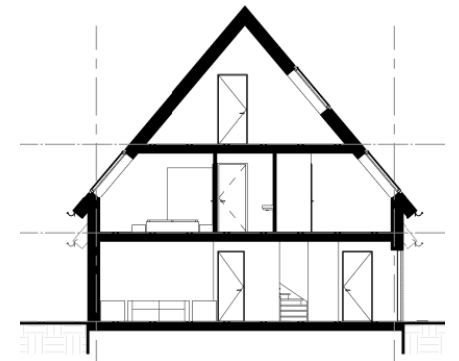
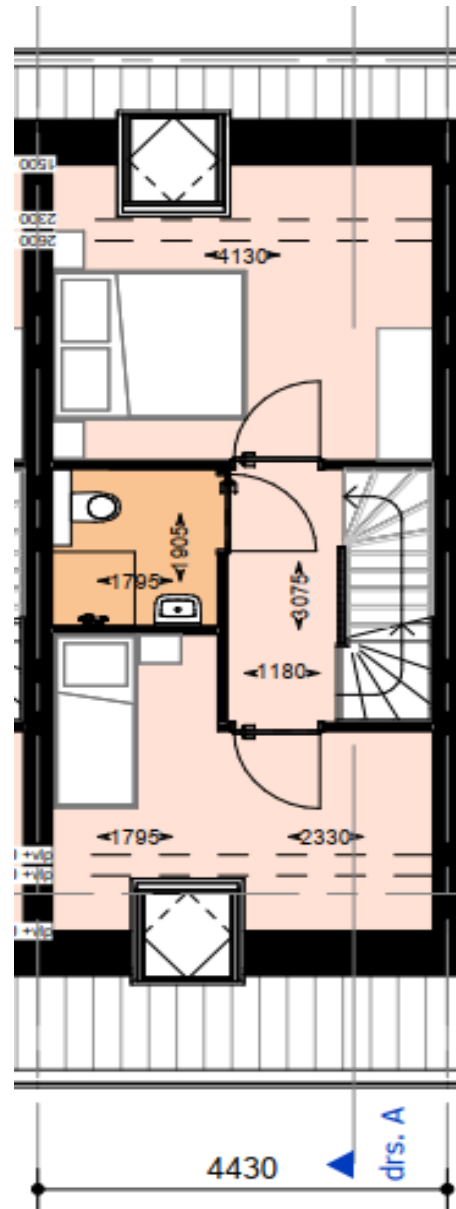
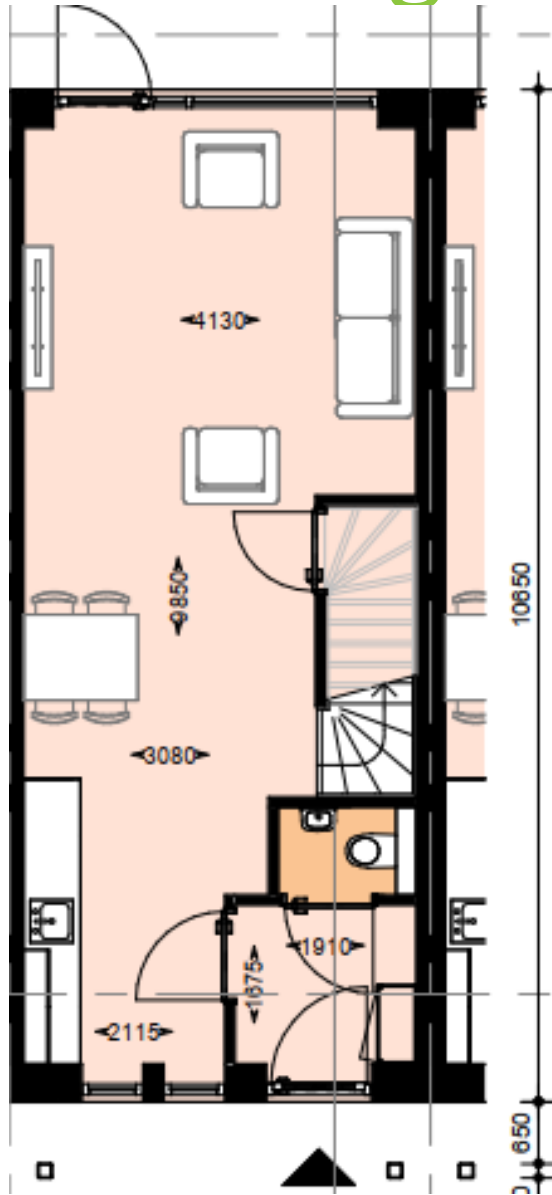


1. Woning met 2 slaapkamers (HW2 en KW2)

huur en koop

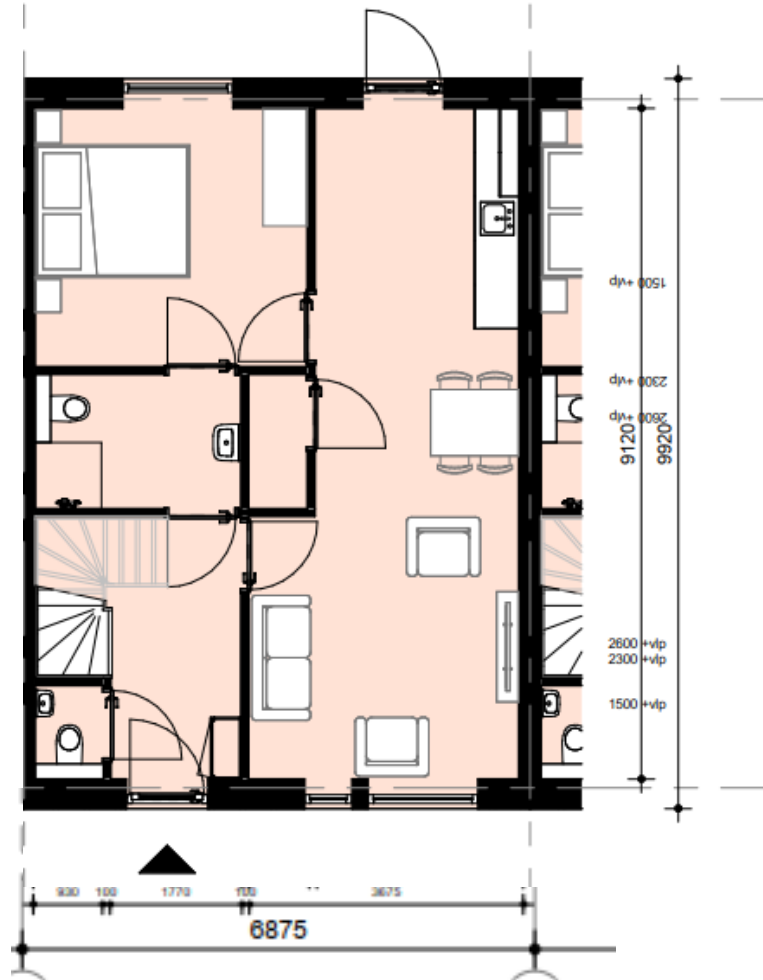


2. Woning met 3 slaapkamers (KW3) Alleen koop

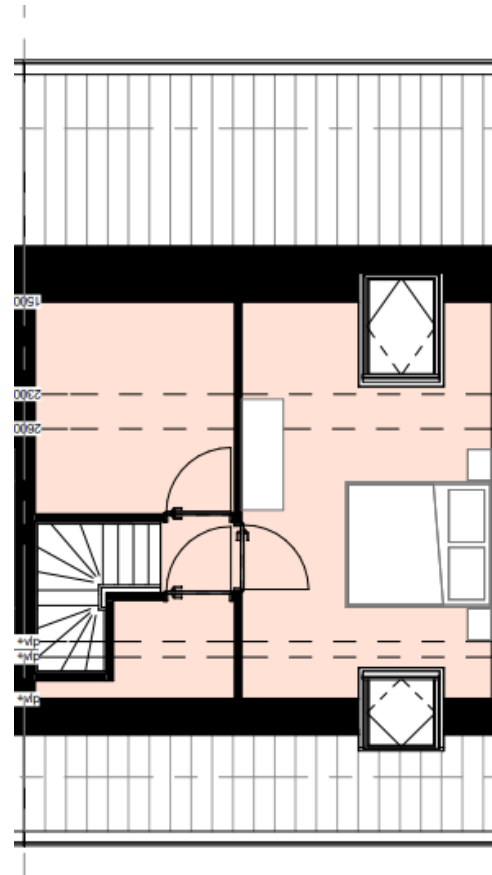


3. Levensloopbestendige woning (HLB en KLB)

huur en koop



Begane grond



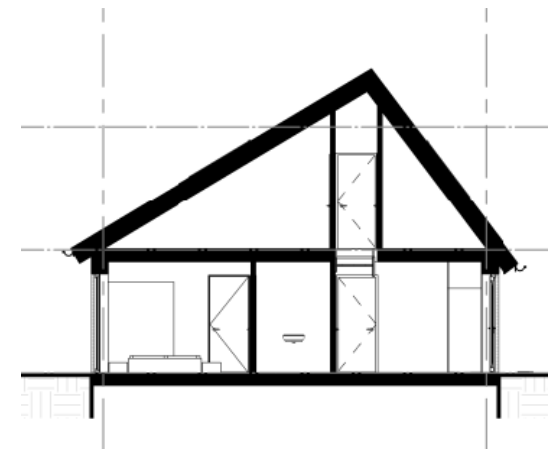
1^e verdieping

Begane grond:

- Slaapkamer beneden
- Badkamer beneden met toilet
- Bezoekerstoilet

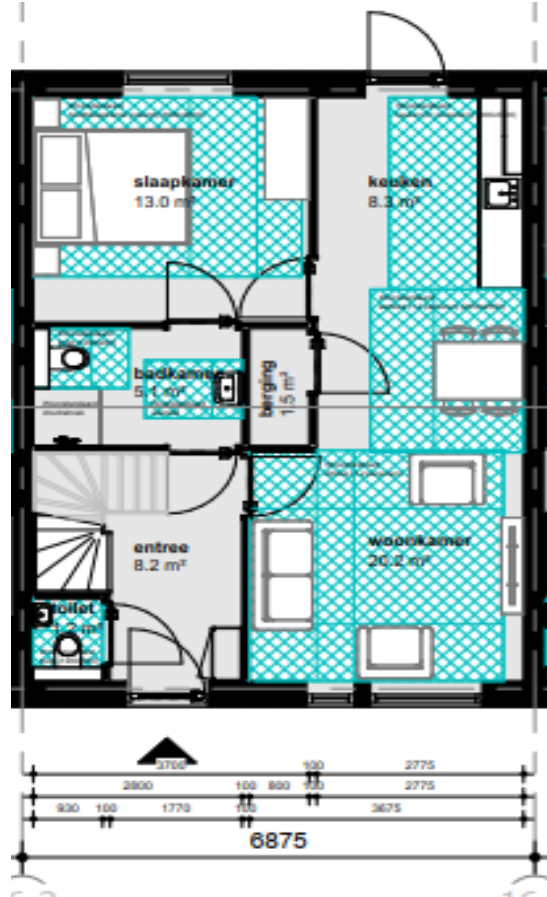
Optioneel op 1^e verdieping:

- Slaapkamer boven
- Badkamer boven

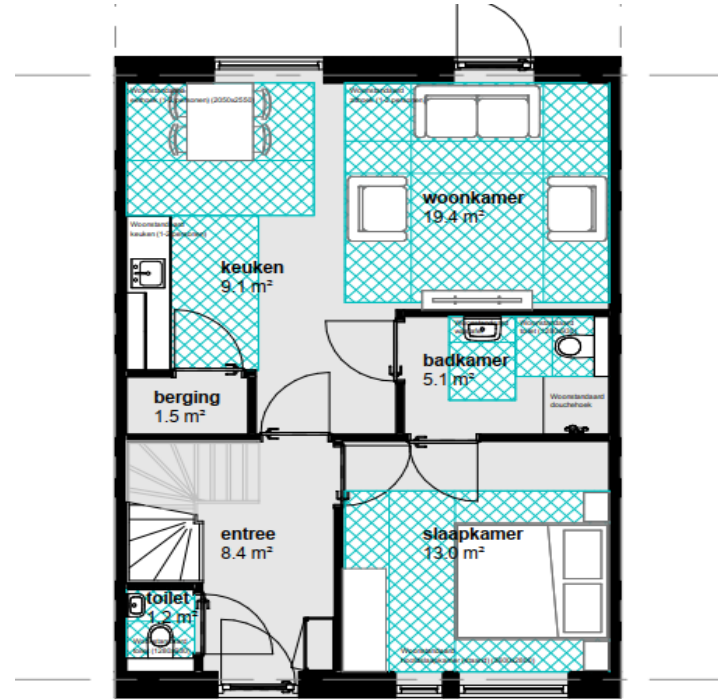


3. Plattegrond levensloopbestendig: keuzes HLB/KLB

huur en koop

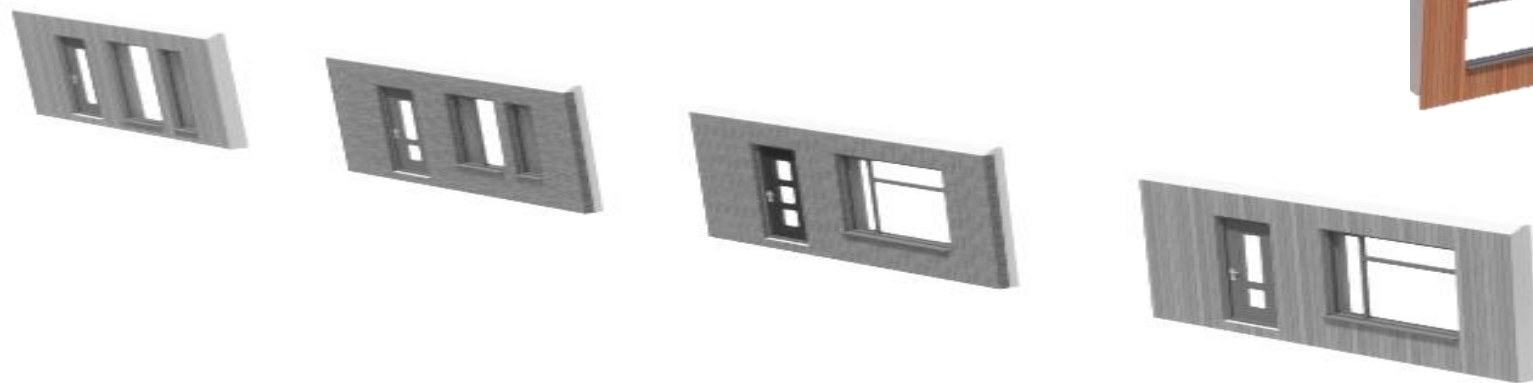
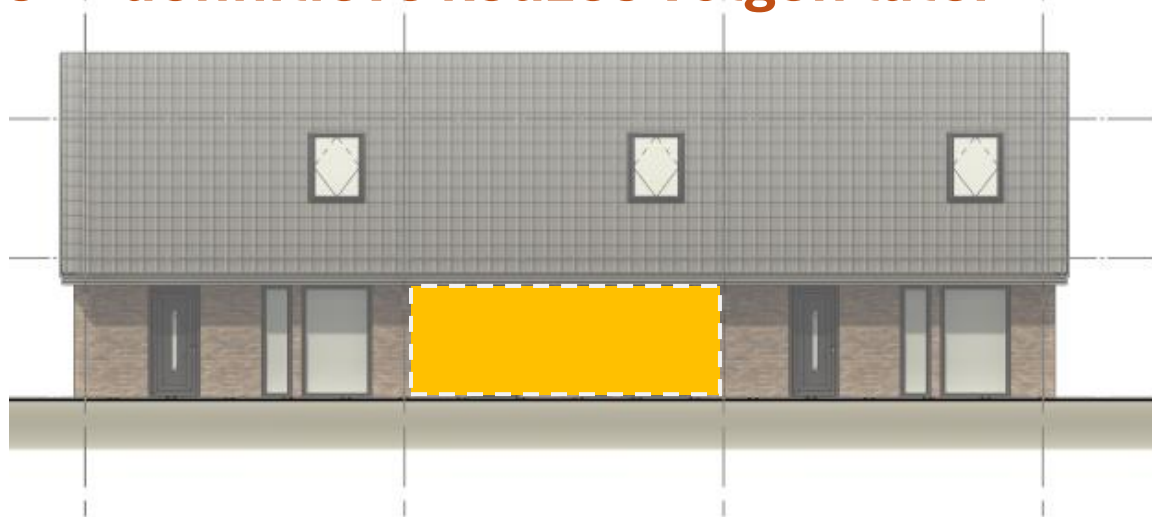


Variant 1:
Woonkamer bij
voordeur



Variant 2:
Slaapkamer bij
voordeur

1^e workshop was op 13 oktober over
beeldkwaliteiten, gevel-opties en plattegrond
opties -> definitieve keuzes volgen later



Impressie van de 1^e workshop op 13-10



Beeldkwaliteitsplan gemeente (spelregels)



Beeldkwaliteitsplan gemeente (spelregels)



- Geen blinde hoeken / kopgevels
- Dorpse sfeer
- Kleinschalig
- De gevels zijn van baksteen
- Warme “rode” tinten, of gestuct, of van hout, of een combinatie van twee van deze drie materialen.
- Het dak bestaat uit matzwarte pannen, of iets vergelijkbaars dat passend is op deze plek
- Aandacht voor erfafscheidingen
- De groene erfscheidingen aan de voor- en achterzijde bestaan uit lage beuken hagen of andersoortige hagen
- Geen bergingen in de achtertuin

Verdere invulling gemeenschappelijke ruimte en
binnentuin doen we samen: in de 2^e en 3^e workshop (later
meer)



3. Waarom een meergeneratiehof en wat is het?

Visie

Enkele voorbeelden

Uitleg combi huur en koop en proces

Visie op Lengelerhof



Het meergeneratiehof **LengelerHof** is een duurzame woonvorm waar mensen van verschillende generaties **samen leven**. **Huur en koop** voor verschillende inkomenscategorieën vinden hier een plek. Iedereen heeft een zelfstandige woning en kan gebruik maken van de **gemeenschappelijke tuin en ontmoetingsruimte** en deel uitmaken van **gezamenlijke activiteiten**. Door ontmoeting in en rondom de gebouwen wordt er een sociaal netwerk van bewoners gevormd wat oog voor elkaar heeft en ondersteuning biedt. Vanuit maximale zelfstandigheid van kopers en huurders in stand wordt gehouden, in een veilige en **sociaal aangename setting** waarbij **Naoberschap** het uitgangspunt is. Participatie en besluitvorming is op basis van gelijkheid voor alle bewoners. Vanuit **betrokkenheid op elkaar**. Het plan komt tot stand op basis van participatie van de toekomstige bewoners in een **aantal workshops**.



Groene Mient – Den Haag, 33 woningen





Almansweide - Hilversum,
8 levensloopbestendige woningen en 15 appartementen
(senioren - levensloopbestendig)
Gemeenschappelijke ruimte



Vriendenerf - Olst, 12 woningen
(senioren - levensloopbestendig)
Gemeenschappelijke ruimte

Sjalot – Deventer, 10 woningen



An aerial perspective of a modern residential development. The buildings are multi-story, constructed with light-colored stone or concrete, and feature dark, gabled roofs. Several roofs are covered in green grass, with solar panels integrated into the design. The development is surrounded by lush greenery, including trees and manicured lawns. A winding path leads through the site, and outdoor seating areas with tables and chairs are visible near the buildings. The overall aesthetic is one of sustainable and integrated architecture.



Wat zijn de kenmerken?

1. Je burens kennen
2. Goede verhouding 'privacy' versus 'samen'
3. Kleine privé tuinen (voor en achter)
4. Voordeuren - mix (voor en achter)
5. Autoluw - parkeerkoffers
6. Bergingen geclusterd
7. Diverse functies (rust–spelen–moestuin etc)
8. Gemeenschappelijke tuin
9. Geen schuttingen, wel groene erfscheiding
10. Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, met evt. logeervoorziening
11. Bewonersvereniging



4. Praktische info: hoe kan je meedoen?

Planning en selectie workshopfase (oktober – december):

2 informatiebijeenkomsten sept/ okt
Samenstellen groep / intentieovereenkomst
2^e workshop – Energieconcept en gemeenschappelijke tuin
3^e workshop – Gemeenschappelijke ruimte en juridische vorm
Vervolg workshops

gereed
sept/okt
5 november
26 november
nog plannen

Indicatieve planning uitvoering:

Koop-aanneemovereenkomst afsluiten
Indienen omgevingsvergunning
Uitwerken tot stukken uitvoeringsgereed
Vorbereiding uitvoering en start bouw
Oplevering

1^e kwartaal 2026
2^e kwartaal 2026
3^e kwartaal 2026
4^e kwartaal 2026
2^e helft 2027 vanaf sept

Aanmelden en selectie workshopfase



1. Aanmelden via de website, **uiterlijk 27 oktober**: <https://account.wonen-in-lengelerhof.nl/>
 2. Motivatie om deel te nemen aan het hof: enkele vragen beantwoorden en bereidheid €250,-* (reserveringsvergoeding) te betalen
- * Bedrag is aanbetaling op koopwoning of 1^e maand huur (gedeeltelijk) -> het wordt niet geretourneerd bij uitstappen*
3. Selectie: er zijn nu 9 huishoudens aangemeld en dat kunnen er **max. 27 worden geselecteerd en daarvoor wordt een woning gereserveerd** -> de rest komt op de wachtlijst
 4. Uitnodiging in week 44 voor workshops: de 2^e is op 5-11-2025 ->
s.v.p. voorbeeldplaatjes van mooie tuinen meenemen!
 5. Intentieovereenkomst + betaling van € 250,-
 6. Volgorde betaling geeft nummer op ranglijst (belangrijk i.v.m. kavelkeuze proces)

Vervolg

- Jullie kunnen invoegen in de 2^e workshop op 5 november
- Na 2^e workshop: voorkeur voor 3 kavels doorgeven(top 1, 2, 3)
- Definitief kiezen: doorgaan of stoppen in januari

Huurprijzen (prijspeil september 2025)

2-slaapkamerwoning € 683,- per maand

(1^{ste} aftoppingsgrens sociale huursector)

Levensloop bestendige woning € 900,- per maand

(huurprijsgrens sociale huursector)

Informatie voor huurders

STAPPEN

1. Verplichting om in te schrijven bij Tida
2. Inkomenstoets te doen
3. Motivatie schrijven (via link op projectwebsite)

Thuis in de
Achterhoek

Passend toewijzen 2025

Tot welke huurprijs u een woning mag huren, hangt af van het aantal mensen waarmee u wilt samenwonen en uw inkomen. In dit schema ziet u in welke categorie u kunt huren.



		Huurprijs per maand in euro's				
Huishoud- grootte	Inkomen in euro's	t/m 477,20	477,21 t/m 682,96	682,97 t/m 731,93	731,94 t/m 900,07	Vanaf 900,08
 Eén persoon * vanaf de AOW-leeftijd € 27.775	t/m 28.375*	t/m 682,96				
	28.376 t/m 49.669	t/m 900,07				
	49.670 t/m 57.143				vanaf 731,94**	
	vanaf 57.144					vanaf 900,08
 Twee personen * vanaf de AOW-leeftijd € 37.350	t/m 38.500*	t/m 682,96				
	38.501 t/m 54.847	t/m 900,07				
	54.848 t/m 66.126				vanaf 731,94**	
	vanaf 66.127					vanaf 900,08
 Drie of meer * vanaf de AOW-leeftijd € 37.350	t/m 38.500*	t/m 731,93				
	38.501 t/m 54.847	t/m 900,07				
	54.848 t/m 66.126				vanaf 731,94**	
	vanaf 66.127					vanaf 900,08

**** Let op:** Om aan regelgeving te voldoen kan in de loop van het jaar kan het maximum inkomen verlaagd worden naar €49.669 (1-persoons huishoudens) of € 54.847 (meerpersoonshuishoudens). Dit kan per corporatie verschillen.



Recht op AOW

Heeft u de AOW-leeftijd bereikt, een lager inkomen maar wel vermogen?

Dan is het onder bepaalde voorwaarden toch mogelijk om op een duurdere woning tot € 900,08 te reageren. U dient in dit geval:

- ouder te zijn dan 67 jaar; én
- een lager inkomen te hebben dan € 27.775 (1 persoon) of € 37.350 (2 of meer personen); én
- een (aantoonbaar) vermogen te hebben vanaf € 141.896 (1 persoon) of € 179.429 (2 of meer personen).

Is deze situatie op u van toepassing?

Neem dan contact op met één van de deelnemende corporaties.

Thuis bij
pro.wonen

wonion

CSite

PLAVEI

Selectiecriteria huurders

- **Schema ‘passend toewijzen’ van Tida (Thuis in de Achterhoek)**

Dit geldt als een richtlijn. We zoeken een passende, goed gemotiveerde groep huurders.

- **We richten ons op mensen van circa 60 jaar en ouder en op kleine huishoudens in de leeftijd van circa 25 tot 40 jaar**

Dit geldt als een richtlijn. We zoeken een passende, goed gemotiveerde groep huurders.

Informatie voor kopers:

- Hulp nodig? Je kan terecht bij Rosendaal Makelaars 's-Heerenberg
- Advies over financiering en overbruggingskrediet: Financieel Fit Montferland



Ruimte voor vragen

Om 21.00 uur sluiten we af met een drankje

Wie wil er wonen in

LengelerHof ?

Aanmelden voor de workshops kan via: www.wonen-in-lengelerhof.nl