



*Samen wonen, samen leven
en naar elkaar omkijken.*

**26 nieuwbouw huurappartementen
voor Molukse en Indische 55-plussers**

**NIEUWBOUWPROJECT BORKSESTICHT
WONINGCORPORATIE CASADE**

Wonen aan de Baardwijksestraat



©2025 Rumah Baru Waalwijk

Disclaimer

Bij het ontwerpen en samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Op de inhoud en vormgeving van Rumah Baru rust auteursrecht.



VOORWOORD

Voor u ligt de brochure van Rumah Baru Waalwijk, een warme woonplek voor 55-plussers van Molukse en Indische komaf. U leest hier meer over het nieuwbouwproject, het samen wonen, samen leven, de huur, afspraken, appartementen en hoe de toewijzing verloopt.

Rumah Baru is een samenwerking tussen woningcorporatie Casade en de Vereniging Rumah Baru Waalwijk.

Heeft u na het lezen vragen of belangstelling? Dan kunt u altijd contact opnemen met de Vereniging Rumah Baru Waalwijk.

WWW.RUMAHBARUWAALWIJK.NL
INFO@RUMAHBARUWAALWIJK.NL



Aboe Marasabessy
voorzitter Vereniging
Rumah Baru Waalwijk

WONEN IN WAALWIJK

Waalwijk is een prettige en toegankelijke stad in Noord-Brabant, met ruim 50.000 inwoners. De gemeente - bestaande uit Waalwijk, Waspik en Sprang-Capelle - combineert het beste van rustig wonen met volop voorzieningen en een levendige, kleurrijke gemeenschap.

Met de A59 nabij biedt Waalwijk snelle verbindingen richting Tilburg, Brede, 's-Hertogenbosch en verder. Ideaal voor uitstapjes of bezoeken aan familie en vrienden. Ook buslijnen verbinden Waalwijk met omliggende dorpen en steden.

Cultuur, ontspanning en ontmoeten

In Waalwijk is altijd iets te beleven.

Theater De Leest biedt een gevarieerd programma met muziek, toneel en gezellige filmavonden, vaak speciaal afgestemd op senioren. Het sfeervolle centrum met het Schoenenkwartier en het Raadhuisplein nodigt uit om te winkelen, een terrasje te pakken, hapje te eten of samen te genieten van de gezellige sfeer. Voor wie actief wil blijven, zijn er o.a. wandelgroepen, bridgeclubs en sportlessen voor 55-plussers.



Het Lido en de prachtige Loonse en Drunense Duinen liggen dichtbij voor ontspannen wandelingen of mooie fietstochten. En wie graag van betekenis wil zijn, vindt volop mogelijkheden voor vrijwilligerswerk in de bibliotheek, het theater of bij lokale evenementen. Waalwijk biedt een warm thuis, waar ontmoeten en genieten vanzelfsprekend zijn.

Zorg en ondersteuning dichtbij

Waalwijk heeft alles wat nodig is om comfortabel en zorgeloos ouder te worden. Huisartsen, fysiotherapeuten en apotheken zijn goed bereikbaar in elke wijk. Voor specialistische zorg ligt het Elisabeth-TweeSteden Ziekenhuis in Tilburg vlakbij. Ook thuiszorg en mantelzorg zijn goed geregeld, met betrokken organisaties die persoonlijke ondersteuning bieden wanneer dat nodig is. En dankzij de Wmo-voorzieningen is er hulp beschikbaar bij huishoudelijke taken, vervoer of woningaanpassingen, zodat u zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kunt blijven wonen.

Een warme gemeenschap

Molukse en Indische roots

Waalwijk heeft een rijke en bijzondere geschiedenis met een grote Molukse en Indische gemeenschap. Deze groepen hebben al generaties lang een belangrijke plek in de stad en dragen bij aan de levendige en diverse cultuur. Ook de aanwezigheid van meerdere religieuze centra - kerken en moskeeën - zorgt voor een rijk en divers geestelijk aanbod, waar men het eigen geloof kan praktiseren.

Vanuit de Molukse en Indische gemeenschap betekent wonen in Waalwijk het gevoel van verbondenheid en herkenning, met volop mogelijkheden om samen tradities te vieren, elkaar te ontmoeten en culturele activiteiten bij te wonen. Van Molukse muziek- en dansgroepen tot Indische kookclubs en festiviteiten: hier voelt iedereen zich thuis en is er ruimte om cultuur en geschiedenis te beleven en door te geven aan volgende generaties.

BORKSESTICHT

In de wijk Baardwijk, in de volksmond 'Bork', zijn in de Baardwijksestraat 28 woningen gesloopt. Genoemd als project Borksesticht vervangt **woningcorporatie Casade** deze huizen door **12 nieuwe eengezinswoningen** en **47 Nul-Op-de-Meter appartementen** - over twee appartementencomplexen bestaande uit drie bouwlagen:

- een L-vormige woongebouw met galerijontsluiting
- een corridor-appartementsgebouw

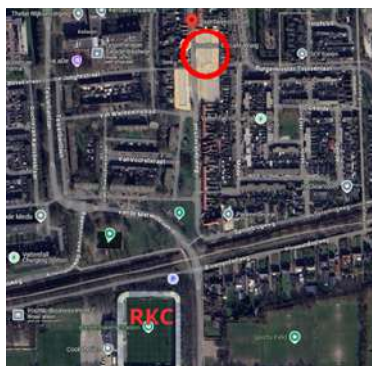
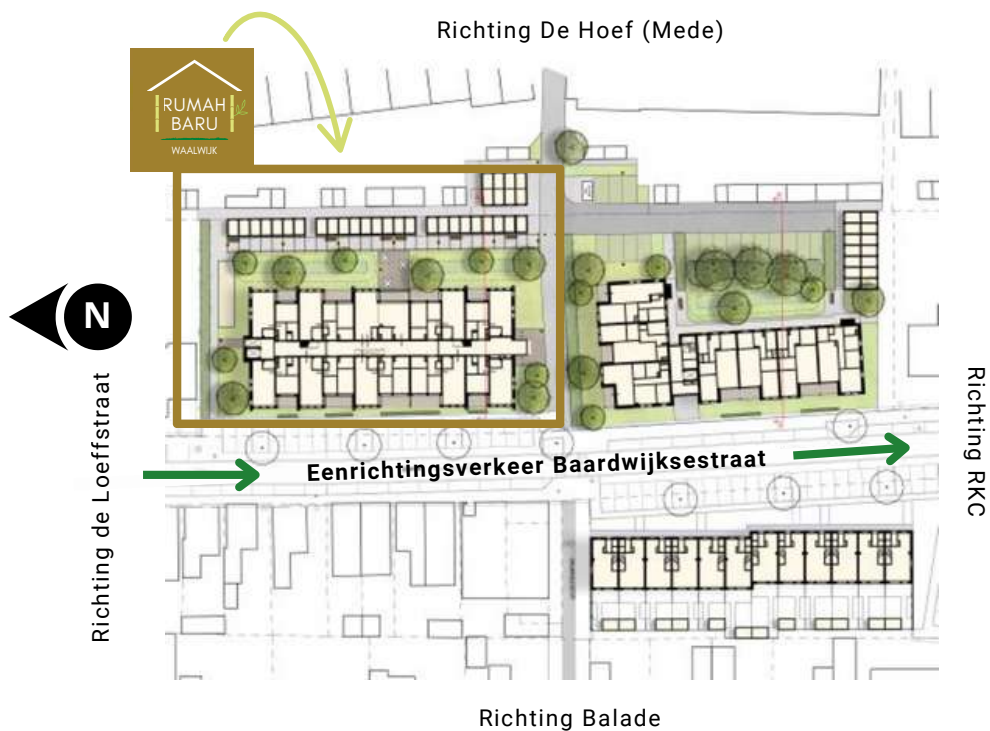
Geheel aan de wensen en eisen van nu en de toekomst. Het corridor-appartementsgebouw is bestemd voor Molukse en Indische ouderen vanaf 55 jaar, die de mogelijkheid hebben om met voorrang te wonen en samen een woongemeenschap te vormen: **genaamd Rumah Baru**.



Start nieuwbouw

Eind februari 2026 wordt gestart met de nieuwbouw. Er is een stedenbouwkundig voorstel uitgewerkt met de bewoners, omwonenden en gemeente. Daarbij is rekening met de **duurzaamheidseisen** en de geschiktheid voor **langer zelfstandig wonen**.

LIGGING RUMAH BARU



WAAR STAAT RUMAH BARU VOOR

De mensen die straks wonen in Rumah Baru delen dezelfde achtergrond en cultuur. Ze vinden het belangrijk om de **Molukse en Indische gewoontes en tradities** te bewaren. Ze helpen elkaar als dat nodig is, maar iedereen heeft ook zijn eigen plek en rust.

De bewoners zorgen samen dat hun cultuur blijft bestaan. Ze mogen ook meepraten over hoe het wonen in Rumah Baru nog beter kan.

Met elkaar **in verbinding zijn**, is een rode draad binnen Rumah Baru: **samen wonen, samen leven en naar elkaar omkijken**. Die verbinding is ook terug te zien binnen het appartementencomplex. Zo kan men vanaf de eerste en tweede verdieping vanuit de gang naar beneden kijken en vanaf de begane grond naar boven. Ook de ontmoetingsruimte heeft een open karakter.



VOOR WIE IS RUMAH BARU

Rumah Baru is een woonplek speciaal voor Molukse en Indische ouderen van **55 jaar en ouder**. U kunt hier wonen als u alleen bent of samen met uw partner.

Is uw Molukse of Indische partner weggefallen, bijvoorbeeld door overlijden of scheiding? Ook dan kunt u er wonen. Uw eigen afkomst is daarbij niet bepalend, zolang u wel een band heeft met de Molukse of Indische gemeenschap.

Lijkt het u fijn om hier te wonen? Dan geldt:

- U bent Moluks of Indisch, of als achtergebleven partner heeft u nog een band met de gemeenschap.
- U bent 55 jaar of ouder.
- U heeft zich aangemeld via de website van Rumah Baru.
- U staat ingeschreven als woningzoekende bij Woning In Zicht (WIZ).
- Uw inkomensgegevens zijn ingevuld bij WIZ.

MOLUKS OF INDISCH OF
ACHTERBLEVEN PARTNER

55 JAAR OF OUDER (BEIDEN)

INGESCHREVEN IN
WONING IN ZICHT (WIZ)



ALLEENSTAAND



OF

SAMENWONEND

HET APPARTEMENTENCOMPLEX

Het zgn. corridor-gebouw wordt een gebouw met 26 appartementen, verdeeld over 3 woonlagen. Er komen **9 appartementen met 1 slaapkamer**. Deze appartementen zijn circa 60 m² groot. Daarnaast komen er **17 appartementen met 2 slaapkamers**. Deze zijn circa 70 m² groot.

In elke woonlaag is een mix aan appartementen met 1 of 2 slaapkamers. Op de begane grond komt een **ontmoetingsruimte**.

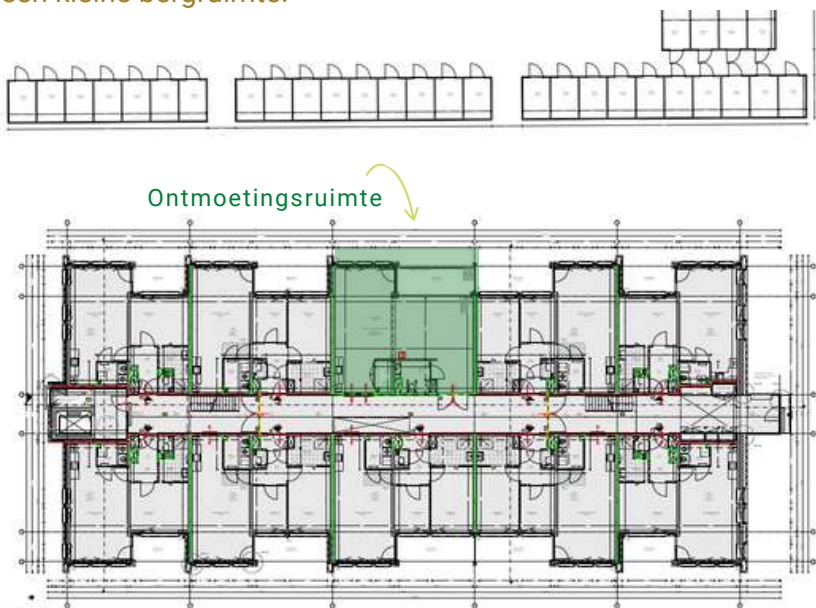
Begane grond

5 x Type A (2 slaapkamers) ca. 70 m²

4 x Type C (1 slaapkamer) ca. 59 m²

Ontmoetingsruimte aan achterkant complex.

Buiten aan achterkant is er voor elk appartement een kleine bergruimte.

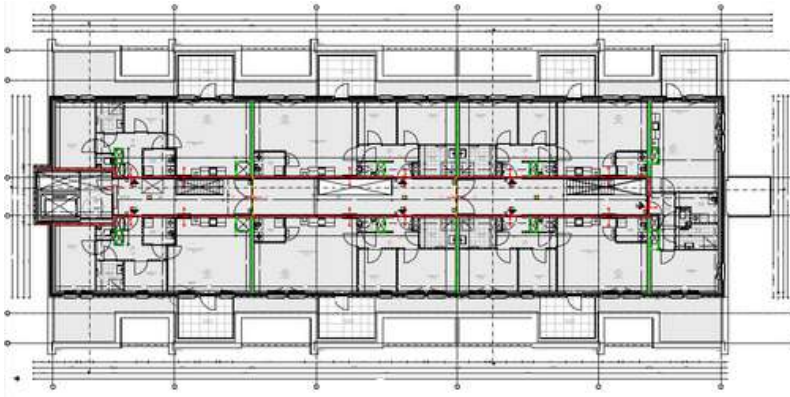


1e verdieping

6 x Type A (2 slaapkamers) ca. 70 m²

2 x Type B (1 slaapkamer) ca. 61 m²

2 x Type C (1 slaapkamer) ca. 59 m²



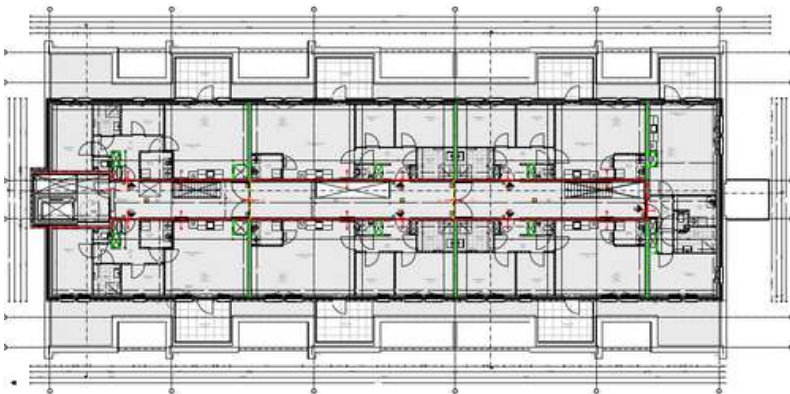
2e verdieping

2 x Type D (2 slaapkamers) ca. 68 m²

2 x Type E (2 slaapkamers) ca. 67 m²

2 x Type G (2 slaapkamers) ca. 73 m²

1 x Type F (1 slaapkamer) ca. 61 m²



ONTMOETINGSRUIMTE



In het kader van samen wonen en samen leven speelt de ontmoetingsruimte binnen Rumah Baru een belangrijke rol. Met de functie van:

- Huiskamer - informeel samenzijn en koffiedrinken
- Ruimte voor gezamenlijke / georganiseerde activiteiten



De ontmoetingsruimte heeft een open karakter, dat wordt mede vanuit de hal gezorgd. Ook heeft deze ruimte een doorkijk en doorgang naar de tuin achter het pand.

Lid Vereniging Rumah Baru Waalwijk

Alle bewoners van Rumah Baru zijn automatisch lid van de vereniging. Het bestuur zal bestaan uit bewoners van Rumah Baru en wordt democratisch gekozen door de bewoners. Bewoners bepalen het beleid en het bestuur moet daar uitvoering aan geven.

Bewoners bepalen welke activiteiten in de ontmoetingsruimte worden georganiseerd.

Rumah Baru vanaf de achterkant / Mede gezien

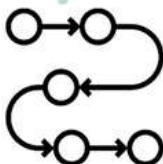


'ROLVERDELING' RUMAH BARU WAALWIJK EN CASADE

U schrijft zich in bij de vereniging (of heeft dat reeds gedaan). Komt er een appartement vrij? Dan geeft de vereniging één of meerdere namen door aan woningcorporatie Casade. Casade wijst daarna het appartement toe en verhuurt de appartementen.



DRAAGT KANDIDATEN VOOR



**WIJST APPARTEMENTEN TOE
EN VERHUURT**

Volgorde bij voordracht

De vereniging draagt de ingeschreven kandidaten voor. Dit kan na de nieuwbouw (eerste lichting) of als er in de toekomst een appartement vrijkomt, omdat een bewoner verhuist of anderszins. Als de vereniging meerdere kandidaten voordraagt, moet ze erbij aangeven wie op de eerste, tweede, derde enz. plek komt. De vereniging kiest deze volgorde op basis van waar de kandidaten wonen (plaats of gebied).

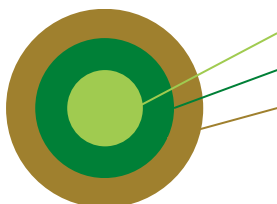
VOLGORDE

- 1** Bovenaan de lijst komen kandidaten die NU wonen in de gemeente Waalwijk.
- 2** Daarna komen kandidaten die NU wonen in het werkgebied van Casade.
- 3** Tenslotte komen de kandidaten die wonen in de rest van Nederland



Als er meerdere kandidaten komen uit dezelfde woonplaats of woongebied, dan kijkt de vereniging naar wie het langst staat ingeschreven in Woning In Zicht (WIZ).

MEERDERE KANDIDATEN IN ÉÉN VAN DE GEBIEDEN



1. Gemeente Waalwijk
2. Werkgebied Casade
3. Nederland



**INSCHRIJFDUUR
WIZ IS BEPALEND**



Uitzondering

Er geldt een uitzondering voor bewoners van de huidige Molukse convenantwoningen. Kandidaten die nu in een **Molukse convenantwoning** in Waalwijk wonen, krijgen voorrang bij het voordragen van nieuwe bewoners.

Deze voorrang geldt alléén bij de voordracht van de eerste groep bewoners na de (nieuw)bouw van Rumah Baru.



**VOORRANG VOOR EEN KANDIDAAT
DIE NU WOONT IN EEN MOLUKSE
CONVENANTWONING**

*** Alleen van toepassing bij
voordracht na de 1e oplevering /
nieuwbouw van Rumah Baru.**



Woningen aan de Doelenstraat in Waalwijk is een voorbeeld van een Molukse convenantwoning.

SOCIALE HUUR EN PASSEND TOEWIJZEN

Casade toetst o.a. het inkomen van alle voorgedragen kandidaten. Dat heeft een reden. De appartementen zijn **sociale huurwoningen**. Dat zijn woningen voor mensen met een lager inkomen.

De huurprijzen van de appartementen in Rumah Baru zijn nog niet precies bekend. Dat komt doordat de regels voor sociale huur elk jaar kunnen veranderen. Op basis van de regels van 2025 zijn de huurprijzen (indicatief):

HUURPRIJZEN (PEIL 2025)



13 APPARTEMENTEN

€ 682,96

13 APPARTEMENTEN

€ 731,94

} SOCIALE HUUR

Daarnaast moet een wooncorporatie 'passend toewijzen'. Casade moet ervoor zorgen dat een woning past bij het inkomen en het aantal mensen in een huishouden. Zo voorkomen we dat iemand in een woning komt die te duur is. Maar ook dat iemand in een woning komt die te goedkoop is. Daarom is het **verplicht om uw jaarinkomen** op te geven in Woning In Zicht (WIZ) en bij een veranderende situatie aan te passen.



Casade kijkt ook naar de huurgeschiedenis van een kandidaat. Ze letten daarbij op of - in het verleden - de huur op tijd is betaald, er nog huurachterstand is en of er klachten zijn geweest over overlast.

Inkomenscategorie

Hier ziet u twee overzichten van 'welk appartement' u mag huren (bovenste rij) als u valt in een 'bepaalde inkomenscategorie' (linker-kolom).

Alles op basis van de huidige regels omtrent 'sociaal huur', 'passend toewijzen' en de mogelijke huurprijzen (peil 2025) van de appartementen in Rumah Baru.

Onderstaande overzicht geldt als u zou **huren als alleenstaande**:

	INKOMEN	HUUR	€ 682,95	€ 731,94
	€ 0 t/m € 28.375			
	€ 28.376 t/m € 49.669			
	€ 49.670 t/m € 57.143			

Onderstaande overzicht geldt als u zou **huren met uw partner**.
 Hier worden beide inkomens opgeteld (verzamelinkomen):

	INKOMEN	HUUR	€ 682,95	€ 731,94
	€ 0 t/m € 38.500			
	€ 38.501 t/m € 54.847			
	€ 54.848 t/m € 66.126			

In beide overzichten is te zien dat een bepaalde inkomenscategorie zowel een 'goedkopere' appartement als een 'duurdere' appartement kan huren. De andere categorieën mogen alleen een 'goedkopere' of een 'duurdere' appartement huren.

Benadering groene zone tussen de twee appartementengebouwen



TOEWIJZING

Bij de toewijzing na nieuwbouw van Rumah Baru wordt een kandidaat, na een 'positieve' inkomenstoets en toets van de huurgeschiedenis, uitgenodigd voor een **gesprek met Casade**.

Afhankelijk van de plek op de voordrachtlijst, is het mogelijk dat een kandidaat zelf een appartement kiest dat past binnen de huurklasse waarin de kandidaat valt.



In de toekomst kan er een toewijzing zijn als er een appartement vrijkomt door bijvoorbeeld verhuizing. Een kandidaat krijgt dan een aanbod om het appartement te huren.

In beide gevallen kan iemand kiezen om het appartement wel of niet te nemen. Als de kandidaat het appartement accepteert, tekent hij of zij een huurcontract bij Casade. Wijst u het appartement af, dan is het advies om ingeschreven te blijven staan bij Rumah Baru én WIZ.

INTERESSE IN EEN APPARTEMENT

Wanneer u geïnteresseerd bent, dient u zich aan te melden bij de Vereniging Rumah Baru Waalwijk. U kunt zich online inschrijven via de website van de vereniging.

WWW.RUMAHBARUWAALWIJK/INSCHRIJVEN

Dit is de enige manier om aan te melden. Let wel:

- U bent al ingeschreven zijn bij Woning In Zicht (WIZ).
- Bij de online inschrijving bij de vereniging geeft u uw registratienummer van WIZ op.
- U zorgt ervoor dat u uw inkomensgegevens heeft ingevuld bij WIZ.



HOE NU VERDER

BanBouw B.V. is de aannemer die in februari 2026 zal starten met de bouw van het totale project Borksesticht. De oplevering staat gepland in het 2e kwartaal van 2027.

Naar verwachting gaat Casade **8 maanden vóór de oplevering** starten met de procedure van toewijzing. Dat wil zeggen: toetsen op inkomen, gesprekken aangaan met kandidaten en uiteindelijk toewijzen (volgens procedure benoemd op pag. 20).

Vereniging Rumah Baru Waalwijk gaat kandidaten voordragen en dus ook de volgorde van voordracht aangeven. Dit gebeurt eind 2025 aan de hand van de lijst met de namen van de geïnteresseerden die zich hebben aangemeld / ingeschreven.

Interesse in een Rumah Baru appartement

Heeft u interesse en heeft u zich nog niet aangemeld? En wilt u kans maken om bij de eerste lichting te zitten? Schrijf u dan in via: **www.rumahbaruwaalwijk.nl/inschrijven**.

We kijken uit naar uw inschrijving en de oplevering van Rumah Baru Waalwijk rond mei/juni 2027.

Aboe Marasabessy
voorzitter Vereniging
Rumah Baru Waalwijk

WWW.RUMAHBARUWAALWIJK.NL
INFO@RUMAHBARUWAALWIJK.NL





*Samen wonen, samen leven
en naar elkaar omkijken.*

Rumah Baru is een samenwerking tussen Woningcorporatie Casade en de Vereniging Rumah Baru Waalwijk. Project Borksesticht is een ontwikkeling van Woningcorporatie Casade i.s.m. architecten van BUR0013. De bouw wordt uitgevoerd door BanBouw B.V.

Aan deze brochure met de daarin afgebeelde impressies kunnen geen rechten worden ontleend.





MEER INFORMATIE EN INSCHRIJVEN:
WWW.RUMAHBARUWAALWIJK.NL