



TOEKOMSTIG WONEN BEGINT NU

Verslag Tweede bijeenkomst Senioren Zelf Aan Zet;

Locatie: De Boxhof, Velddriel

Datum: 20 oktober 2025

Pieter Both, voorzitter van KBO Maasdriel, opent de bijeenkomst. Hij heet allen welkom. Hij vertelt dat de bijeenkomst financieel mogelijk is gemaakt door het ministerie van VWS en de gemeente Maasdriel. Voor de organisatie van het hele project "Senioren Zelf Aan Zet" heeft een projectgroep van beide seniorenverenigingen, Ons Maasdriel, de gemeente en Senioren Brabant/Zeeland vanaf medio 2024 hard gewerkt.

Voor deze bijeenkomst hebben medewerkers van makelaardijen, banken en woningbouwverenigingen een programma gemaakt met diverse cases rond het thema wonen. Na iedere casus zal een panel vragen uit de zaal beantwoorden.

Vervolgens krijgt Michiel de Raaf, wethouder van onder meer Ruimtelijke ordening en Wonen het woord. Michiel is blij met het initiatief van de seniorenverenigingen. Hij is vooral benieuwd naar de vragen en opmerkingen van de bezoekers. Hij wenst allen een gezellige en leerzame avond.

Daarna is Myke Voorsluijs van Senioren Brabant/Zeeland aan de beurt.

Zij begint met een terugblik op de eerste bijeenkomsten van het project en de enquête over wonen. De resultaten staan in haar presentatie en die is terug te vinden op www.KBOMaasdriel.nl.

Het tweede deel van haar presentatie gaat over de woonscan. Daarmee kun je kijken hoe levensloopbestendig je huidige woning is. Dat kun je zelf doen door een rondje door het huis te maken. Let bijvoorbeeld op goede verlichting bij buitendeuren en trappen en het plaatsen van beugels bij op- en afstapjes. Op de website www.KBOMaasdriel.nl/SZAZ staat een digitale brochure met veel inspectiepunten en tips. Ook kun je een scan laten doen door Senioren Brabant/Zeeland. Meer informatie daarover vind je op

<https://www.seniorenbrabantzeeland.nl/woonscan-door-woonadviseur>

Er zijn veel hulpmiddelen om je huis veilig en toekomstbestendig te maken. Die kun je bijvoorbeeld vinden bij T-Huiz (www.T-Huiz.nl). Daar kun je ook een afspraak maken voor een vrijblijvend en informatief bezoek aan een van de twee huizen (in Oss en Den Bosch)

Pieter stelt het panel van vanavond voor. Dat zijn: Wim Havermans van Havermans Makelaardij, Joris Verbeek van Woningstichting Maasdriel en Seger Knops van de Regiobank. Hierna wordt het tijd voor de eerste casus.

De eerste casus: Van koopwoning naar koopwoning

Reacties en vragen naar aanleiding van deze casus:

- Het is lastig om je te oriënteren op en andere woning; er zijn veel complicerende factoren (groter/kleiner, duurder, extra lasten)
- Er zijn bij een appartement extra lasten, die door een Vereniging van eigenaren (VVE) worden geïnd. Het gaat dan om schoonmaak van de gezamenlijke ruimten, (groot) onderhoud, verzekeringen) Maar die moet je anders individueel betalen.
- Er is erg weinig aanbod van geschikte woningen. Maar er zijn met enige regelmaat seniorenwoningen te koop.
- Schakel een aankoopmakelaar in; die heeft tot taak om voor jou de zaken zo goed mogelijk af te handelen.
- Overbieden bij oudere woningen vlakt momenteel af. Maar voor nieuwe of onderhoudsvrije woningen wordt nog steeds overboden.
- Vraag ook advies bij een onafhankelijke hypotheekadviseur
- Kan ik als gepensioneerde wel een hypotheek krijgen? Jazeker, er wordt gekeken naar het inkomen en naar de waarde van het onderpand. Dat geldt ook voor een overbruggingshypotheek.
- Kan ik mijn rentepercentage meenemen? Dat hangt af van de bepalingen in je hypotheekcontract.
- Bij een overbruggingshypotheek wordt ook gekeken naar de overwaarde van je huidige woning. Over zo'n hypotheek moet je natuurlijk wel rente betalen. Houd rekening met de mogelijkheid dat het lang kan duren en al die tijd heb je dubbele of driedubbele lasten.
- Houd rekening met kosten voor taxaties, makelaar, financieel advies en de notaris.

Na een korte pauze wordt de tweede casus besproken. Daarin wil men van een koopwoning naar een huurwoning. Vragen en opmerkingen bij deze casus:

- Voor een huurwoning moet je ingeschreven staan als woningzoekende. Dat kan bij Woongaard.nl, De Kernen of woningstichting Maasdriel.
- Schrijf je nu in, als je de inschrijving niet nodig blijkt te hebben is dat geen probleem.
- Hoe langer je ingeschreven staat, hoe groter de kans op een woning. Houd rekening met een wachttijd die kan oplopen tot 15 jaar.
- Bij de toewijzing van huurwoningen is er een verband tussen categorie met een maximale huurprijs, het aantal personen voor de woning en het inkomen.
- Er is een bovengrens van het inkomen bij de woningstichtingen; boven de € 55.000 kun je niet meer terecht en ben je aangewezen op de particuliere sector. Daarvoor kun je je inschrijven bij een makelaar.

- Vermogen telt niet mee bij de toewijzing van huurwoningen. Maar wel voor de belastingdienst; die bepaalt of je aanspraak kunt maken op toeslagen.
- Waarom zijn er geen projecten voor mensen die meer samen willen doen/elkaar helpen/sociale contacten? Denk aan voorzorgcirkels, knarrenhofjes, buurtcirkels e.d. Ook in de woonzorgvisie staat daar niets over. De woningstichting wil daar graag mee helpen; voorwaarde is wel dat een groep gemotiveerde mensen zich meldt. Het moet echt samen met de (toekomstige) huurders. En rekening houden met een lange tijd voor iets gerealiseerd kan worden. Intussen kunnen gemeenschappelijke ruimtes als bijv. in de Leijenstein en de Bernardstaat beter gebruikt worden. Die ruimtes staan open voor allerlei initiatieven.
- Waarom verkoopt de woningbouwvereniging huurwoningen terwijl er een tekort is? Dat gebeurt omdat men fondsen wil vrijmaken voor nieuwbouw/onderhoud en het bezit wil spreiden

Er zijn ook wat vragen over het wisselen van huurwoning.

- Als iemand een grotere woning achterlaat, zal er een mate van voorrang zijn bij toewijzing van een seniorenwoning
- Als iemand door verhuizing een huis krijgt met een hogere huur, dan wordt dat gecompenseerd door kleinere ruimte en vaak betere isolatie, dus lagere energielasten. Maar er is vaak ook een huurtoeslag mogelijk.
- De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.
- Momenteel wordt er gekeken naar grotere seniorenwoningen die ook beschikbaar kunnen komen voor kleine gezinnen. Maar er zijn ook woningen voorbehouden aan 65+ers, zoals bijvoorbeeld de Leijenstein.

De derde casus gaat over het aanpassen van de eigen woning. Vragen en opmerkingen:

- Het levensloopbestendig maken van een woning kost soms veel. Daar is geen subsidie voor. Men kan bij de gemeente een lening aanvragen. Die hebben daarvoor samen met de provincie Gelderland een reservering.
- In sommige situaties bestaat de mogelijkheid voor bepaalde aanpassingen en beroep te doen op de WMO.
- Voor het duurzamer maken van een woning is soms wel subsidie mogelijk; kijk op de website van de gemeente.
- Bij de gemeente kan men ook een duurzaamheidslening aanvragen. Dan wordt ook naar de overwaarde van de woning en naar het inkomen gekeken.
- Als de situatie daar aanleiding toe geeft, kun je aanpassingen voor levensloopbestendigheid en duurzaamheid laten samenvallen.
- Voor het beoordelen van de veiligheid van een woning kun je via Senioren Brabant/Zeeland aan woonscan aanvragen. Dat kost € 25,-.
Zie: <https://www.seniorenbrabantzeeland.nl/woonscan-door-woonadviseur>
- Als je een te groot huis hebt, en een of twee kamers over, kun je wellicht een huurder nemen. Daar heb je wel toestemming van de hypotheekverstrekker voor nodig.

- De woning splitsen is ook een mogelijkheid bij een (te) grote woning. Dat heeft wel meer voeten in de aarde, want er moeten aparte woning komen (eigen ingang, eigen sanitair en keuken, eigen huisnummer e.d.). Ook een kangoeroewoning is een mogelijkheid.
- Als het perceel groot genoeg is, kun je ook denken aan een (pré-) mantelzorgwoning. Het verschilt per gemeente wat kan en mag. Op www.mantelzorgwoningen.nl kan men je van A tot Z helpen. Er zijn trouwens ook gebruikte mantelzorgwoningen verkrijgbaar.
- Een tiny house is ook een mogelijkheid. Daar moeten veel zaken voor geregeld worden. Denk aan bodemonderzoek, vergunningen e.d.
- Voor zowel mantelzorgwoningen en tiny house gelden de bepalingen van het Bouwbesluit.
- Het is natuurlijk ook mogelijk met iemand een huis te delen. Dan kun je ook de huur delen. Let wel op de fiscale bepalingen, zoals de kostendelersnorm.

Na het bespreken van de cases neemt Myke weer het woord. Zij wijst op de bijeenkomsten in november met als titel: "De toekomst van de zorg is thuis".

Pieter dankt de panelleden en Myke voor hun bijdragen. Dat geldt ook voor de inzet van de tafelbegeleiders. Hij wijst nog op de mensen van het Energieloket, die net als de panelleden nog beschikbaar zijn voor (individuele) vragen.

Tot slot wijst jij op de vragenformulieren. Vragen en opmerkingen die daar op komen, worden gedeeld met de gemeente en komen in de vierde bijeenkomsten (in januari) aan bod.

Vanaf 24 oktober kan men zich voor de bijeenkomst over zorg inschrijven via www.kbomaasdriel.nl/SZAZ.