



TOEKOMSTIG WONEN BEGINT NU

Verslag Tweede bijeenkomst Seniores Zelf Aan Zet;

Locatie: De Weesboom, Ammerzoden

Datum: 22 oktober 2025

Jan Piels, voorzitter van Seniorenvereniging St Jozef, 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. Vanaf medio 2024 heeft een projectgroep van beide seniorenverenigingen, Ons Maasdriel, de gemeente en Senioren Brabant/Zeeland hard gewerkt aan de organisatie van het hele project "Seniores Zelf Aan Zet".

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 websites van de seniorenverenigingen 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> of op de website van KBO Maasdriel of van St. Jozef.

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)

Jan stelt het panel van vanavond voor. Dat zijn: Joost van den Oord van Makelaarsoord, Martijn de Groof van Woningstichting De Kernen en Christien van Willigen van de Rabobank. Hierna wordt het tijd voor de eerste casus.

De eerste casus: Van koopwoning naar koopwoning

Reacties en vragen naar aanleiding van deze casus:

- Er is erg weinig aanbod van geschikte woningen. Maar er zijn met enige regelmaat seniorenwoningen te koop.
- Het zal in de praktijk voorkomen dat de aankoopprijs van een nieuwe woning veel duurder uitvalt dan de verkoopprijs van je oude woning.
- In de huidige huizenmarkt moet je vaak snel schakelen en beslissen. Een goede voorbereiding is dan van belang. Laat je huidige woning taxeren en praat eens met een hypotheekadviseur, dan weet je waar je grenzen liggen.
- Schakel een aankoopmakelaar in; die heeft tot taak om voor jou de zaken zo goed mogelijk af te handelen.
- Vraag 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. Met twee keer een AOW-uitkering kun je vaak al zo'n € 60.000 lenen.
- Kan ik mijn rentepercentage meenemen? Ja, maar bij dezelfde bank en voor de restduur van de looptijd van die hypotheek.
- Bij een overbruggingshypotheek wordt 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.
- Het is ook mogelijk om van een huurwoning naar een levensloopbestendige koopwoning te gaan. Het ligt echt aan je eigen vermogen en je inkomen.
- 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:

- Er zijn amper huurwoningen beschikbaar (en zeer weinig geschikte, levensloopbestendige huurwoningen). Maar De Kernen is bezig met de bouw van circa 55 gelijkvloerse woningen in plan De Woerd.
- Voor een huurwoning moet je ingeschreven staan als woningzoekende. Dat kan bij Woongaard.nl; die inschrijving geldt voor 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. In de Bommelerwaard hebben veel mensen zich al op jonge leeftijd ingeschreven; een inschrijftijd van 30

jaar is geen uitzondering. Die woningzoekenden gaan dus voor. Dat betekent niet dat je met een kortere inschrijftijd geen kans maakt. Hoe minder specifiek je woonwensen, hoe meer kans dat je snel aan de beurt bent.

- De angst dat mensen van buiten de gemeente de beschikbare woningen 'inpikken' is ongegrond. Juist door de benodigde lange inschrijftijd maken mensen van 'buiten' nauwelijks kans.
- 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; het aanbod is erg beperkt. De meeste kans heb je via via.
- Voor de bepaling van het inkomen wordt het vermogen niet, maar de opbrengst van vermogen wel meegeteld bij de bepaling van het inkomen.
- Vermogen telt niet mee bij de toewijzing van huurwoningen. Maar wel voor de belastingdienst; die bepaalt of je aanspraak kunt maken op toeslagen.
- 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. Het is overigens bij grote uitzondering dat De Kernen seniorenwoningen te koop aanbiedt.

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. En in sommige situaties kan men de lagere huur 'meenemen'.
- De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

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.
- Doordat je met het duurzamer maken van een woning vaak een hoger energielabel krijgt, stijgt de verkoopwaarde van een woning.
- Bij de gemeente kan men ook een duurzaamheidslening aanvragen. Dan wordt 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.
- Let wel op als je in een mantelzorgwoning op je eigen perceel gaat wonen en het hoofdverblijf aan je kinderen overdraagt. Wat gebeurt er als er sprake is van een scheiding, of een onverwachte overplaatsing naar de andere kant van het land?
- 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. Daarbij kan de hypotheekverstrekker aanvullende eisen stellen, zoals bijvoorbeeld dat er een fundering moet zijn.
- 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.
- Als je in de huidige woning blijft wonen, kun je de overwaarde in je huis opnemen om bijv. een schenking aan de kinderen te doen, een camper te kopen of een mooie reis te maken.

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".

Jan 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 hij 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.