

Stappenplan

borging en realisatie opgave ouderenhuisvesting

Gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties in de ouderenzorg, zorgkantoren, institutionele investeerders, marktpartijen en natuurlijk de ouder wordende Nederlanders zelf werken hard om ons voor te bereiden op een toekomst waarin het in ouder wordend Nederland fijn wonen en leven is. Partners hebben elkaar gevonden in een **wenkend perspectief** waarin we in Nederland meer wonen in gemeenschappen, waar zelf en samen doen, zelf en samen leven en zelf en samen zorgen (weer) normaal is. Waar we liefdevolle professionele zorg aanvullend beschikbaar kunnen houden voor iedereen die dat echt nodig heeft.

Om daar te komen moeten en willen de betrokken partners met elkaar doorpakken en verder bouwen; letterlijk **bouwen aan en voor vitale en zorgzame woongemeenschappen**. Bijna 300.000 woningen voor ouderen tot en met 2030 in alle segmenten, en waarschijnlijk nog zo'n aantal in de jaren daarna. Dat vraagt van iedereen focus en daadkracht.



Doel stappenplan

De afgelopen jaren zijn al duizenden van deze woningen gerealiseerd. Maar we zijn er nog niet; er is meer nodig en het moet sneller. Met bijgaand **stappenplan** reikt het Aanjaagteam een **handzaam instrument** aan om de realisatie van de opgave ouderenhuisvesting te borgen. Het Aanjaagteam adviseert om dit stappenplan op directie- en bestuurlijk niveau te bespreken, acties vast te stellen en de voortgang daarop te monitoren.



Uitgangspunten en inspiratie

- ▶ In de woondealafspraken is voor elke gemeente vastgelegd wat de opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 is. Deze afspraken zijn uitgesplitst naar nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woningen. Neem de bestaande **definities** als vertrekpunt. Zie daarvoor de [subsidieregeling zorggeschikt wonen](#), het [Besluit Bouwwerken Leefomgeving \(BBL\)](#) en de handreikingen van Platform31 over [geclusterd wonen](#), [zorggeschikt wonen](#) en [wonen met een plus](#). Daarin zitten ook veel concrete tips hoe samen te werken tussen gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, marktpartijen en bewoners.
- ▶ Het is belangrijk om **ouderenorganisaties** en vertegenwoordigers van ouderen **actief te betrekken** in de verschillende stappen. Hun input helpt om de behoeften en wensen van ouderen goed te begrijpen en te integreren in de plannen.
- ▶ Maak gebruik van de [kenniskaarten](#) op de website van het Aanjaagteam, bijvoorbeeld over [‘Van bod naar plot’](#).
- ▶ Het Aanjaagteam heeft **specifieke stappenplannen** opgesteld voor gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties, institutionele investeerders, ontwikkelaars en zorgkantoren.

Het stappenplan gemeenten

Stap

1

Neem deel aan een robuust (regionaal of lokaal) netwerk van partners betrokken bij de opgave ouderenhuisvesting

In elke woondealregio (en soms ook lokaal) is een bestuurlijk en ambtelijk netwerk van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, zorgkantoor en zorg- en welzijnspartners. Soms zijn ook de provincie, kennisinstellingen en ouderenorganisaties betrokken. Het belang van zo'n stevig en breed samengesteld netwerk is groot. In de sturing op de programmering en realisatie van de opgave ouderenhuisvesting vormen deze netwerken een belangrijk platform voor provincies om zicht te houden op ontwikkelingen en betrokkenheid van diverse partners.

Stap

2

Voer regie op het proces om tot realisatie van ouderenhuisvesting te komen

De uitwerking van de opgave ouderenhuisvesting vereist regie van de gemeenten. Dit kan zowel lokaal als (sub)regionaal georganiseerd worden. Het kan handig zijn om een ondersteuningsteam of een externe procesbegeleider in te zetten ter ondersteuning van de samenwerking met partners en het voeren van regie op het proces.

Stap

3

Zorg voor de ruimtelijke programmering van locaties voor ouderenhuisvesting, specifiek voor geclusterde / zorggeschikte woningen

Elke gemeente heeft zich in de woondealafspraken gecommitteerd aan concrete aantallen te realiseren woningen voor ouderen. Gemeenten zijn nu aan zet om samen met zorgorganisaties, woningcorporaties en marktpartijen passende locaties aan te wijzen en vast te leggen. Organiseer met betrokken partners het proces om te komen 'van bod naar plot' en benut de tools die daarvoor beschikbaar zijn. Denk bij deze ruimtelijke programmering van locaties zowel aan nieuwbouw, bestaande bouw als transformatie van bestaand vastgoed.

Het stappenplan gemeenten (vervolg)

Stap

4

Leg de ruimtelijke programmering vast in het volkshuisvestingsprogramma / uitvoeringsprogramma / prestatieafspraken

De ruimtelijke programmering van locaties voor ouderenhuisvesting is een verplichte bouwsteen voor het volkshuisvestingsprogramma dat elke gemeente in 2026 moet hebben opgesteld. Daarnaast is het belangrijk de gemaakte keuzes te vertalen naar een uitvoeringsprogramma en mee te nemen in de prestatieafspraken met woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties. Deze toevoeging is vastgelegd in de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Stap

5

Monitor de voortgang van de realisatie ouderenhuisvesting

Om te bepalen of de gemaakte afspraken ook tot realisatie komen, is monitoring essentieel. Maak lokaal of (sub)regionaal en samen met de provincie afspraken over de wijze van monitoring, wie verantwoordelijkheid draagt voor de monitoring en aan welke tafel de voortgang wordt besproken.

Het stappenplan woningcorporaties

Stap

1

Neem deel aan een robuust (regionaal of lokaal) netwerk van partners betrokken bij de opgave ouderenhuisvesting

In elke woondealregio (en soms ook lokaal) is een bestuurlijk en ambtelijk netwerk van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, zorgkantoor en zorg- en welzijnspartners. Soms zijn ook de provincie, kennisinstellingen en ouderenorganisaties betrokken. Het belang van zo'n stevig en breed samengesteld netwerk is groot. In de sturing op de programmering en realisatie van de opgave ouderenhuisvesting vormen deze netwerken een belangrijk platform voor provincies om zicht te houden op ontwikkelingen en betrokkenheid van diverse partners.

Stap

2

Neem de opgave ouderenhuisvesting op in de portefeuillestrategie en in portfolioplannen

Leg de opgave ouderenhuisvesting vast in de langetermijnstrategie. Maak onderscheid tussen investeringen in nieuwbouw en in bestaand vastgoed. Werk de strategie uit naar een programmering van de opgave voor de komende jaren, zowel in de tijd als naar locaties.

Stap

3

Alloceer middelen in de meerjarenbegroting

Investeren in ouderenhuisvesting zorgt voor de langste verhuisketen en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan het oplossen van het woningtekort. Koppel de langetermijnstrategie voor de opgave ouderenhuisvesting aan de investeringen die daarvoor nodig zijn.

Het stappenplan woningcorporaties (vervolg)

Stap

4

Bepaal de locaties

Vertaal de langetermijnstrategie naar concrete locaties waar nieuwbouw moet plaatsvinden of waar investeringen in bestaande bouw nodig zijn. Zoek per locatie een geschikte zorg- en welzijnspartner om de opgave samen uit te werken en te implementeren.

Stap

5

Maak afspraken met samenwerkingspartners

Bespreek per locatie met de samenwerkingspartners – in het bijzonder met de gemeente en zorg- en welzijnspartners – welke inzet nodig is om de totstandkoming en ontwikkeling van een vitale zorgzame woongemeenschap voor ouderen mogelijk te maken. Spreek wensen en mogelijkheden naar elkaar uit, bijvoorbeeld over de dekking van de investeringen in gemeenschapsvorming, veiligheid (brandmelding) en toegankelijkheid (lift).

Stap

6

Leg de gemaakte keuzes vast in de lokale prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties

Betrek voor de opgave ouderenhuisvesting de lokale ouderenzorgorganisaties. Zorg voor gedeeld commitment op deze afspraken. En borg de monitoring.

Het stappenplan zorgkantoren

Stap

1

Neem deel aan een robuust (regionaal of lokaal) netwerk van partners betrokken bij de opgave ouderenhuisvesting

In elke woondealregio (en soms ook lokaal) is een bestuurlijk en ambtelijk netwerk van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, zorgkantoor en zorg- en welzijnspartners. Soms zijn ook de provincie, kennisinstellingen en ouderenorganisaties betrokken. Het belang van zo'n stevig en breed samengesteld netwerk is groot. In de sturing op de programmering en realisatie van de opgave ouderenhuisvesting vormen deze netwerken een belangrijk platform voor provincies om zicht te houden op ontwikkelingen en betrokkenheid van diverse partners.

Stap

2

Blijf actief het gesprek voeren met gemeenten en partners om de woondealafspraken te vertalen naar locaties en uitvoering

Elke gemeente heeft zich in de woondealafspraken gecommitteerd aan concrete aantallen te realiseren woningen voor ouderen, inclusief het aantal zorggeschikte woningen. Gemeenten zijn nu aan zet om samen met zorgorganisaties, woningcorporaties en marktpartijen passende locaties aan te wijzen en vast te leggen. De volgende stap is om op deze locaties concrete projecten tot uitvoering te brengen. Blijf als zorgkantoor actief het gesprek voeren met alle partners over de voortgang van de woondealafspraken en de realisatie van voldoende zorggeschikte woningen. Vanuit je zorgplicht en inzicht in de toekomstige zorgvraag kun je knelpunten signaleren en agenderen om vertraging in de realisatie te voorkomen.

Het stappenplan zorgkantoren (vervolg)

Stap

3

Monitor of de zorgbehoefte zich vertaalt naar voldoende zorggeschikte woningen

De zorgkantoren hebben een belangrijke rol in het duiden van de ontwikkeling van de vraag naar langdurige zorg in de regio op basis van data. Deze data zijn gebaseerd op CBS-data over de demografische ontwikkeling, en op cijfers van TNO over de vraagontwikkeling naar langdurige zorg. Elk zorgkantoor heeft op het niveau van de zorgkantoorregio prognoses van deze vraagontwikkeling in beeld, voor 2030 en soms ook tot aan 2040. Gebruik als zorgkantoor je regionale data om met de partners zicht te houden op de aansluiting tussen de zorgvraag en passend woningaanbod. Bespreek deze inzichten structureel met de partners om gezamenlijk tijdig te kunnen bijsturen.

Stap

4

Formuleer een heldere propositie over bijdrage aan preventieve maatregelen

Met de Wet Domeinoverstijgende samenwerking (DOS) krijgen de zorgkantoren vanaf 2026 de mogelijkheid om bij te dragen aan de financiering van preventieve maatregelen die aantoonbaar leiden tot verlaging van zorgkosten. Wees als zorgkantoor duidelijk over welke criteria je daarvoor hanteert en hoe je vanuit de beschikbare Wlz-middelen kunt bijdragen aan de totstandkoming en ontwikkeling van vitale zorgzame woongemeenschappen voor ouderen.

Het stappenplan investeerders

Stap

1

Neem deel aan een robuust (regionaal of lokaal) netwerk van partners betrokken bij de opgave ouderenhuisvesting

In elke woondealregio (en soms ook lokaal) is een bestuurlijk en ambtelijk netwerk van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, zorgkantoor en zorg- en welzijnspartners. Soms zijn ook de provincie, kennisinstellingen en ouderenorganisaties betrokken. Het belang van zo'n stevig en breed samengesteld netwerk is groot. In de sturing op de programmering en realisatie van de opgave ouderenhuisvesting vormen deze netwerken een belangrijk platform voor provincies om zicht te houden op ontwikkelingen en betrokkenheid van diverse partners.

Stap

2

Voer het gesprek met de achterban over belang van de opgave

Investeren in ouderenhuisvesting betekent bijdragen aan een grote maatschappelijke opgave. Ga hierover in gesprek met de achterban van aangesloten pensioenfondsen, banken en verzekeraars. Maak duidelijk wat het belang is, hoe groot de noodzaak is en welke meerwaarde het heeft. De opgave strekt zich uit over alle marktsegmenten (sociale huur, middenhuur, vrije sector en koop).

Stap

3

Alloceer middelen

Koppel de visie van de achterban aan de middelen die daarvoor worden ingezet. Durf expliciet te zijn over targets en monitor de realisatie van de doelstellingen. Bespreek ook welke rendementseisen wenselijk en haalbaar zijn.

Het stappenplan investeerders (vervolg)

Stap

4

Ontwikkel een langetermijnstrategie en een apart programma van eisen

Ouderenhuisvesting is (veel) meer dan alleen woningen bouwen. De waarde schuilt in de ontwikkeling van vitale woonconcepten die inspelen op gemeenschapsvorming. Speel hierop in door uitgangspunten vast te leggen waaraan woonconcepten moeten voldoen. Denk aan de aanwezigheid van een centrale entree, een gemeenschappelijke ruimte (met keuken), een aantrekkelijke buitenruimte, aanwezigheid van (zorg)voorzieningen en woningen waarin intensieve zorg geleverd kan worden.

Stap

5

Zoek actief de verbinding met gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties en zorgorganisaties

Elke gemeente heeft zich in de woondeal-afspraken gecommitteerd aan concrete aantallen te realiseren woningen voor ouderen. De cijfers zijn bekend. Gemeenten zijn nu aan zet om samen met partners passende locaties aan te wijzen en vast te leggen. Ga in gesprek met gemeenten over welke bijdrage je aan hun opgaven kunt en wilt leveren. Juist in de samenwerking met ontwikkelaars, woningcorporaties en zorgorganisaties ontstaat per locatie zicht op het gewenste concept en de mogelijkheden om tot een duurzame businesscase te komen.

Stap

6

Maak afspraken met samenwerkingspartners

Bespreek per locatie met de samenwerkingspartners welke inzet nodig is om de totstandkoming en ontwikkeling van een vitale zorgzame woongemeenschap voor ouderen mogelijk te maken. Spreek wensen en mogelijkheden naar elkaar uit, bijvoorbeeld over de dekking van de investeringen in gemeenschapsvorming, veiligheid (brandmelding) en toegankelijkheid (lift).

Het stappenplan zorgorganisaties

Stap

1

Neem deel aan een robuust (regionaal of lokaal) netwerk van partners betrokken bij de opgave ouderenhuisvesting

In elke woondealregio (en soms ook lokaal) is een bestuurlijk en ambtelijk netwerk van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, zorgkantoor en zorg- en welzijnspartners. Soms zijn ook de provincie, kennisinstellingen en ouderenorganisaties betrokken. Het belang van zo'n stevig en breed samengesteld netwerk is groot. In de sturing op de programmering en realisatie van de opgave ouderenhuisvesting vormen deze netwerken een belangrijk platform voor provincies om zicht te houden op ontwikkelingen en betrokkenheid van diverse partners.

Stap

2

Maak strategische keuzes over welke zorg je levert

Professionele zorg wordt een steeds schaarser goed. Doordenk en beschrijf je visie op professionele zorg, welke zorg je wilt en kunt leveren, en onder welke condities dit haalbaar is. Maak ook verbinding met de visie en afspraken die zijn gemaakt in het HLO en het AZWA. Bepaal ook welke rol je als zorgorganisatie wilt spelen in het sociale netwerk van cliënten.

Stap

3

Voer met gemeenten, zorgverzekeraar, zorgkantoor en andere zorgorganisaties het gesprek over de lokale/regionale organisatie van de professionele zorg

Efficiënte en effectieve inzet van professionele zorg is gebaat bij heldere afspraken. Neem het bestaande zorgvastgoed als vertrekpunt en benut de zorg- en gemeenschapsfaciliteiten in verbinding met de omliggende wijk. Maak ook afspraken over standaardisatie van inzet van technologische ondersteuning als medicatiedispensers, leefstijlmonitoring en beeldschermzorg.

Het stappenplan zorgorganisaties (vervolg)

Stap

4

Wees duidelijk wat de condities voor succes zijn om de zorg te leveren

Spreek naar gemeenten, woningcorporaties, welzijnspartners en marktpartijen uit wat je als zorgorganisatie nodig hebt om (op termijn) passende en efficiënte zorg te leveren. Maak afspraken over de schaalgrootte voor het kunnen opzetten van robuuste zorgteams per locatie en in de wijk, niet alleen voor de inzet vanuit de Wlz, maar ook vanuit de Zvw. Geef daarnaast aan welke voorzieningen aanwezig moeten zijn. Denk daarbij aan het belang van internet en betrouwbare verbindingen voor inzet van technologie, en ook aan brandveiligheid.

Stap

5

Lever een actieve bijdrage aan de programmering van locaties voor ouderenhuisvesting

Gemeenten programmeren de realisatie van de opgave ouderenhuisvesting, samen met partners als de woningcorporaties en marktpartijen. Breng aan die tafel ook je eigen en/of regionaal afgestemde strategie op de inzet van professionele zorg in. Dit is een belangrijke bouwsteen voor de definitieve programmering van locaties.

Stap

6

Maak afspraken met samenwerkingspartners

Bespreek per locatie met de samenwerkingspartners – in het bijzonder met woningcorporaties en marktpartijen – welke inzet nodig is om de totstandkoming en ontwikkeling van een vitale zorgzame woongemeenschap voor ouderen mogelijk te maken. Spreek wensen en mogelijkheden naar elkaar uit, bijvoorbeeld over de dekking van de investeringen in gemeenschapsvorming, veiligheid (brandmelding) en toegankelijkheid (lift).

Stap

7

Wees betrokken bij de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de opgave wonen en zorg

In het wetsvoorstel Regie versterking volkshuisvesting wordt voorgesteld om bij het maken van lokale prestatieafspraken de (zorg)aanbieders te betrekken die hieraan een bijdrage kunnen leveren. De wet stelt voor om het initiatief daarvoor bij de gemeente te leggen. Wacht dit niet af en nodig jezelf uit aan tafel of laat je vertegenwoordigen door een andere zorgorganisatie of lokaal samenwerkingsverband van zorgorganisaties.

Het stappenplan ontwikkelaars

Stap

1

Ontwikkel een eigen ambitie en propositie

Het begint met de intrinsieke motivatie om aantrekkelijke woonconcepten te ontwikkelen die het leven van mensen aangenaam maken, ongeacht hun vitaliteit. In de ontwikkeling van seniorenwoningen is een wereld te winnen. Voorbeelden laten zien dat bouwen voor senioren leuk is, financieel haalbaar en voorziet in een grote, zij het soms nog wat latente behoefte. Doordenk hoe je wilt inspelen op deze kapitaal-krachtige en groeiende doelgroep en leg dit vast.

Stap

2

Beoordeel grondposities op geschiktheid voor seniorenhuisvesting

Elke gemeente heeft zich in de woondeal-afspraken gecommitteerd aan concrete aantallen te realiseren woningen voor ouderen. Raadpleeg de woonzorgvisie of het volkshuisvestings-programma van gemeenten om de opgave scherp te krijgen. Of ga zelf actief met gemeenten in gesprek welke bijdrage jij kunt leveren aan realisatie van de opgave. Beoordeel of je huidige grondpositie zich leent voor seniorenhuisvesting of bepaal welke grondpositie je daarvoor wilt innemen.

Stap

3

Neem deel aan een robuust (regionaal of lokaal) netwerk van partners betrokken bij de opgave ouderenhuisvesting

In elke woondealregio (en soms ook lokaal) is een bestuurlijk en ambtelijk netwerk van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, zorgkantoor en zorg- en welzijnspartners. Soms zijn ook de provincie, kennisinstellingen en ouderenorganisaties betrokken. Het belang van zo'n stevig en breed samengesteld netwerk is groot. Hier komen opgaven en kansen samen, worden samenwerkingen gesmeed en ligt het fundament voor een dekkende invulling van de vraag van de vergrijzende (lokale) samenleving.

Het stappenplan ontwikkelaars (vervolg)

Stap

4

Doordenk een passende mix van koop en/of huur

De opgave seniorenhuisvesting manifesteert zich in alle marktsegmenten (koop, vrije huursector, middeldure huur en sociale huur). Bepaal welke mix aantrekkelijk is voor de doelgroep en hoe die mix de businesscase sluitend maakt. Ga daarover ook in gesprek met de betrokken woningcorporaties en investeerders. Maak hierbij gebruik van de [tools voor een sterke samenwerking](#).

Stap

5

Maak afspraken met samenwerkingspartners

Besprek per locatie met de samenwerkingspartners welke inzet nodig is om de realisatie van een vitale zorgzame woongemeenschap voor senioren mogelijk te maken. Denk aan woningcorporaties, investeerders, en zorg- en welzijnspartners. Spreek wensen en mogelijkheden naar elkaar uit – in het bijzonder wat het betekent om woningen te realiseren ‘geschikt voor zorg’ – en leg gemaakte afspraken vast. Maak hierbij gebruik van de [tools voor een sterke samenwerking](#).
Zorg daarnaast dat binnen de eigen organisatie of binnen de sector voldoende kennis en expertise aanwezig is over het realiseren van seniorenhuisvesting, zowel technisch als functioneel.

Stap

6

Houd zicht op de realisatie van de opgave

Marktpartijen hebben zich gecommitteerd om bij te dragen aan schaalvergroting en versnelling van de realisatie seniorenhuisvesting. Blijf in gesprek met gemeenten en provincies over de realisatie van de opgave.

Het stappenplan ontwikkelaars (vervolg)

Stap

7

Zoek en betrek toekomstige bewoners

Ontwikkel elk woonconcept in co-creatie met toekomstige bewoners. Dit is een essentiële factor voor succes. Je krijgt zicht op de (financiële) wensen en verwachtingen van bewoners en de prioriteiten die zij stellen. Hen meenemen in het proces en keuzes met hen afwegen (denk bijvoorbeeld aan de grootte van de woning versus de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte of van gedeelde logeervoorzieningen) leiden soms tot nieuwe ontwikkelingen die de businesscase positief kunnen beïnvloeden. Daarnaast legt directe betrokkenheid van toekomstige bewoners in de ontwerpfase de basis voor gemeenschapsvorming.

Stap

8

Organiseer blijvende betrokkenheid bij gemeenschapsvorming

Gemeenschapsvorming gaat niet vanzelf en vraagt om duurzame inzet. Soms lukt dit bewoners zelf, maar dikwijls is ondersteuning van een externe community builder wenselijk. Borg in de afspraken met samenwerkingspartners de organisatie en financiële dekking van deze inzet.