



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

BEWEGEN
ONTMOETEN
ZORG EN ONDER-
STEUNING
PASSENDE
WONINGEN
WOONZORGVISIES
ZELFSTANDIG
WONEN
PROGRAMMA
WONEN EN ZORG
VOOR OUDEREN
MULTIREN-
WONINGEN
VERPLEEG-
ZORGPLEKKEN
ONTMOETINGS-
RUIMTEN

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Colofon

Dit rapport is een uitgave van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (bzk) en het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (vws).

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Context en analyse	7
2.1	De Nederlandse bevolking wordt ouder	7
2.2	Woonwensen en soorten geschikte woningen	8
2.3	Belemmeringen voor verhuizen	9
2.4	De leefomgeving beïnvloedt in hoeverre mensen naar elkaar omzien en voor elkaar zorgen	10
3	Doelstellingen	12
3.1	Actielijn 1: Versnellen woningbouw	14
3.1.1	We versterken de regie op ouderenhuisvesting	15
3.1.2	We stimuleren en ondersteunen de bouw van geclusterde woonvormen	20
3.1.3	Financiële stimulans geclusterde woonvormen	21
3.1.4	Financiering van verpleegzorgplekken	22
3.1.5	Duidelijkheid door kennisontwikkeling	22
3.1.6	Ondersteuning bij de uitvoering	23
3.2	Actielijn 2: Ouderen informeren, ontzorgen en de doorstroming verbeteren	24
3.2.1	Nieuwgebouwde woningen voor ouderen zullen ervoor zorgen dat meer ouderen passend wonen en dat de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt	26
3.2.2	Ouderen informeren over hun toekomstige woonopties	26
3.2.3	Ouderen ontzorgen voor en tijdens de verhuizing	28
3.3	Actielijn 3: Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten	29
4	Monitoring	32
4.1	Indicatoren	33
4.1.1	Versnellen nieuwbouw	33
4.1.2	Doorstroming naar een geschikte woning	34
4.1.3	Toegankelijke leefomgeving	34
5	Ondersteuning	35
	Bijlage 1 Wetgeving	37
	Bijlage 2 Financiële middelen	39
	Bijlage 3 Planning	40

Knarrenhof

Er zijn meerdere hofjes in ons land. Het bekendste is het Knarrenhof. In het Knarrenhof in Hardenberg zijn 15 koopwoningen te vinden, de meeste Knarrenhofjes hebben doorgaans meer woningen. De woningen zijn gebouwd rond een centrale binnentuin. Bewoners ontmoeten elkaar in een gemeenschappelijke ruimte, ondernemen activiteiten samen en kijken naar elkaar om.

www.knarrenhof.nl

<https://www.zorgsaamwonen.nl/rondje-langs-de-provincies/knussenwonen-het-derde-knarrenhofje-van-het-land>

Foto: Peter van Beek



1 Inleiding

We worden met z'n allen steeds ouder. Dat is een groot goed. Een gevolg hiervan is dat het aantal ouderen in onze samenleving sterk zal toenemen. Over twintig jaar is het aantal 65+-ers toegenomen met meer dan 40%. Het aantal 80+-ers neemt nog sterker toe. Naar schatting zijn er in 2040 1,6 miljoen mensen die 80 jaar of ouder zijn, dat is twee keer zoveel als nu.

Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Daarom moeten we woningen bouwen die aansluiten bij de wensen en behoeften van onze ouderen. Met comfort en gebruiksgemak. In de buurt van voorzieningen, met voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten en te bewegen. Om ervoor te zorgen dat de ouderen van morgen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en meedoen aan de samenleving, is het van belang dat er voldoende geschikte woningen zijn en dat de leefomgeving passend is voor oudere bewoners.

Door woningen op maat voor onze ouderen te bouwen, brengen we daarnaast een hele verhuisketen op gang. Er komt dan namelijk een passende woning voor een gezin met jonge kinderen vrij, die op hun beurt een passende woning voor een starter vrijmaken. Zo leidt de verhuizing van een ouder iemand gemiddeld tot drie verhuizingen. De afgelopen jaren hebben veel gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, zorgkantoren, ouderen en marktpartijen (waaronder institutionele beleggers), zich ingezet om te komen tot voldoende geschikte woningen. Toch zijn er nog veel ouderen die geen woning kunnen vinden die bij hen past. Dit vraagt om een inhaalslag.

We richten ons niet alleen op nieuwbouw, maar ook op een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. We willen ervoor zorgen dat ouderen met plezier in een voor hun geschikte woning kunnen wonen en kunnen verhuizen als ze dat willen. Om dit te bereiken, gaan we:

1. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, minstens 290.000 woningen voor ouderen bouwen;
2. Ervoor zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen. Door een toename van het aantal verhuisbewegingen van ouderen realiseren we tevens doorstroming in de algehele woningvoorraad;
3. Ervoor zorgen dat naast de woning ook de leefomgeving passend is voor ouderen.

Bij een programma dat gericht is op ouderen is het altijd discutabel bij welke leeftijd iemand tot deze groep behoort. In dit programma hebben we voor de leeftijd van 65 jaar gekozen; dit is een leeftijd waarop de meeste mensen vitaal zijn en een stap in hun wooncarrière kunnen maken. Het is tevens een leeftijd waarop het verstandig is na te denken over wonen over tien of twintig jaar, wanneer de vitaliteit waarschijnlijk minder zal zijn.

Het programma Wonen en zorg voor ouderen is het zesde programma dat wordt gepresenteerd vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De overige programma's zijn:

- Programma Woningbouw
- Programma Een thuis voor iedereen (gericht op aandachtsgroepen)
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
- Programma Leefbaarheid en veiligheid

Met bouwen alleen zijn we er niet. Het werken aan de bouwopgave gaat samen met het verbeteren van de zorg en ondersteuning. Het programma Wonen en zorg voor ouderen wordt ondersteund met de beweging naar passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met nadruk op gezondheid in het Integraal Zorgakkoord¹. Het programma 'Wonen en zorg voor ouderen' is daarom, behalve onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is, ook ondergebracht in het programma WOZO (Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen, actielijn 4) van de minister voor Landelijke Zorg en Sport. Binnen dit programma wordt onder meer gewerkt aan vitaal ouder worden, verbetering van de basiszorg, passende Wlz-zorg en innovatie. Dit vanuit een visie op de ouderenzorg waarbij het uitgangspunt geldt: 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'. Daarbij wordt ook gekeken naar de inkadering van de toegang tot de verpleeghuizen en het kwaliteitskader verpleegzorg.

Dit programma is op 4 juli 2022 aangeboden aan de Tweede Kamer². Mede in het kader van WOZO wordt gewerkt aan diverse randvoorwaarden op het terrein van de zorg:

1. De daadwerkelijke versterking van de wijkinfrastructuur;
2. Duidelijkheid over het al dan niet doorgaan van bestaande bouwplannen voor verpleeghuiszorg;
3. De toegang tot (intensieve) verpleegzorg;
4. De inrichting van het zorglandschap en de gevolgen voor de keten;
5. Een stabiele financiering om de transitie daadwerkelijk mogelijk te maken.

De aankomende periode blijven we met betrokken partijen, waaronder ActiZ, in gesprek om te bezien hoe op deze punten adequate voortgang kan worden geboekt. Deze punten nemen we mee in de uitwerking van dit programma en het WOZO-programma.



¹ Kamerstukken II, 2021/2022, 31 765, nr. 655.

² Kamerstukken II, 2021/2022, 29 389, nr. 111.

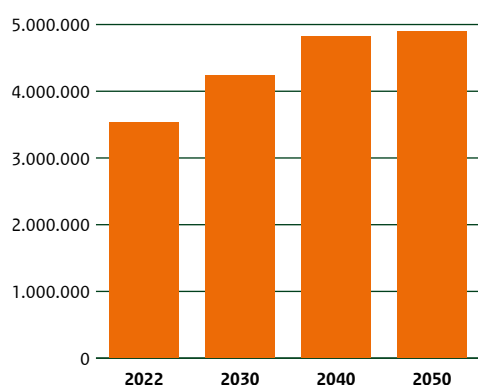
2 Context en analyse

2.1 De Nederlandse bevolking wordt ouder

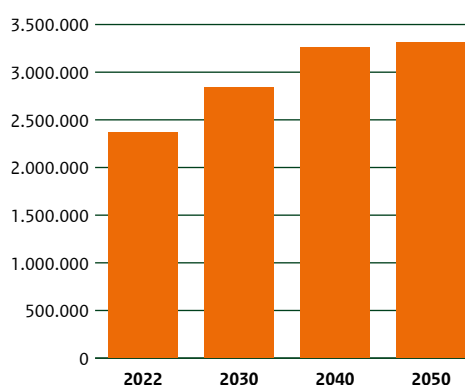
Het aantal ouderen binnen de totale bevolking neemt de komende drie decennia verhoudingsgewijs sterk toe. Nu leven we met 3,5 miljoen mensen in Nederland die ouder dan 65 jaar zijn. In 2030 zullen dat 4,2 miljoen en in 2040 4,8 miljoen mensen boven de 65 zijn.

Figuur 1 Toename van aantal ouderen en van aantal oudere huishoudens³

Aantal personen 65+ NL



Aantal huishoudens 65+ NL



De ouderen van nu, maar ook die van de toekomst, vormen een allesbehalve homogene groep. Het is een groep met verschillende achtergronden, financiële middelen, interesses en behoeftes. Dat leidt ertoe dat er een grote diversiteit bestaat in de woningen waar ouderen wonen. Bij de keuzes die mensen kunnen maken in hun wooncarrière is het van belang of iemand een woning bezit of huurt in de sociale of vrije huursector. Nieuwe generaties hebben vaker dan voorgaande generaties een woning gekocht gedurende hun leven. Die ontwikkeling is binnen de groep ouderen steeds meer zichtbaar. Bij de groep ouderen tussen de 75 en 85 jaar bezit 53% een eigen woning. Bij de groep mensen tussen de 55 en 64 jaar oud is dat al 67%. Het eigen woningbezit draagt er aan bij dat de 65-plussers die een woning bezitten, in 2021 gemiddeld 21,9% van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten⁴. Dit is relatief laag vergeleken met andere leeftijdsgroepen. Van de mensen met een koopwoning, en dat geldt zeker voor ouderen, heeft een zeer ruime meerderheid overwaarde op hun eigen woning. Uit het WoON2021-onderzoek blijkt dat verreweg de meeste ouderen zelfstandig wonen (95%). De meeste 55+ huishoudens wonen in een flat of appartement (35%), gevolgd door een rijtjes-, tussen- of hoekwoning (34%), een vrijstaande woning (16%) of een half-vrijstaande woning (12%)⁵.

Helaas komen met de ouderdom vaak ook de gebreken. Zo ondervindt van de ouderen van 85 jaar en ouder 53% een beperking bij alledaagse handelingen. De verwachting is dat het aantal mensen met dementie zal stijgen van 280.000 in 2020 naar 520.000 in 2040 en 620.000 in 2050. Hierdoor zal ook de vraag naar zorg toenemen. Tegenover de steeds ouder wordende samenleving, staat een potentiële beroepsbevolking die relatief kleiner wordt. In 2012 waren er nog bijna vier potentieel werkenden op iedere 65-plusser. In 2040 zal dit afnemen naar twee potentieel werkenden voor iedere oudere. Deze

³ ABF Research – [Primos Prognose](#)

⁴ [CBS, gemiddelde woonquote naar leeftijd huishoudenshoofd 2021](#)

⁵ [WoON-onderzoek Nederland 2021](#)

ontwikkelingen verhogen de druk op onze zorg. Volgens de Sociaal Economische Raad zijn er in 2040 meer dan twee miljoen mensen nodig in de zorg. Nu werkt één op de zeven werkende mensen in de zorg. Om in de zorgbehoefte in 2040 te voorzien zal één op de vier mensen in de zorg moeten werken. Terwijl de vraag naar zorg en ondersteuning door de vergrijzing zal toenemen, neemt in de toekomst het aantal beschikbare mantelzorgers af. Waar nu een 85-plusser een beroep kan doen op vijftien relatief ‘jonge’ ouderen (50-75 jaar), zullen dat er in 2040 zijn nog maar zes zijn.

2.2 Woonwensen en soorten geschikte woningen

De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. Toch zijn de woningen waar onze ouderen nu in wonen, lang niet altijd passend als de mobiliteit afneemt en de gezondheid minder wordt. Doordat de formele zorg en mantelzorg onder druk staan, is het van nog groter belang om geschikt te wonen. Dat maakt het allereerst belangrijk dat mensen al vroeg over ouderdom nadenken. Waar wil ik wonen als ik 75 ben? Zijn mijn huidige huis en omgeving dan nog geschikt?

In het algemeen vinden ouderen het belangrijk om dichtbij voorzieningen en bekenden te wonen, en neemt de behoefte aan comfort en toegankelijkheid met de leeftijd toe. Ook willen ouderen vaak in hun huidige omgeving blijven. Naarmate mensen ouder worden, neemt de voorkeur toe om te verhuizen naar een speciaal voor ouderen bestemde woning, met name in een complex. Onder de mensen die 55 tot 64 jaar zijn heeft 26% een voorkeur voor een dergelijke woning. Onder de mensen die 65 tot 74 jaar zijn heeft 47% zo'n voorkeur. En onder de mensen ouder dan 75 jaar heeft 67% een voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning⁶.

Het aanbod aan woningen geschikt voor ouderen is divers. In dit programma geven wij sturing op drie categorieën ouderwoningen waar ouderen zelfstandig wonen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Daarbij maken zij in deze woonsituaties soms gebruik van zorg, bijvoorbeeld wijkverpleging, een ‘volledig pakket thuis’ (VPT), een modulair pakket thuis (MPT) of een persoonsgebonden budget (PGB).

Nultredenwoningen

Dit zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen. In het WoON2021-onderzoek wordt het huidige aantal nultredenwoningen geschat op 2,02 miljoen woningen. Deze woningen worden ook door jongere mensen bewoond: slechts 42,4% van de totale voorraad nultredenwoningen wordt door ouderen bewoond. Wel geldt dat naarmate mensen ouder worden, ze vaker in een nultredenwoning wonen. Een nultredenwoning stelt veel ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen.

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, beslaan woningen die tenminste nultreden zijn en voorzien daarmee in hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk. Volgens de Monitor Geclusterde Woonvormen zijn er op dit moment meer

⁶ Monitor ouderenhuisvesting 2020, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/01/01/monitor-ouderenhuisvesting-2020>.

dan 143.000 woningen in Nederland die tot deze categorie behoren⁷.

Verpleegzorgplekken

Een deel van de geclusterde woonvormen betreffen zorggeschikte woningen: deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord besloten om nieuwe verpleegzorgplekken in te richten op basis van scheiden wonen en zorg. Bewoners betalen de lage eigen bijdrage voor de langdurige zorg die zij ontvangen en betalen zelf de woonkosten van hun woning.

De drie vormen van ouderenhuisvesting kunnen in samenhang worden ontwikkeld, en onderdeel zijn van bredere gebiedsontwikkelingen waarbij ook huisvesting voor groepen zoals starters wordt gerealiseerd.

2.3 Belemmeringen voor verhuizen

Een deel van de ouderen heeft een verhuiscens. Sommigen willen op korte termijn verhuizen, anderen denken er over na. In 2021 had 3% van de ouderen een besliste verhuiscens en gaf 17% aan misschien te willen verhuizen⁸. Ouderen hebben daarmee minder vaak een besliste verhuiscens dan jongeren, maar overwegen vaak wel een verhuizing. Dat relatief weinig ouderen willen verhuizen komt vooral doordat zij gehecht zijn aan de huidige woning en woonomgeving en geschikt en aantrekkelijk aanbod ontbreekt⁹. Ook kan een verhuizing door een zorgvraag soms (snel) noodzaak worden. Er is meer aantrekkelijk aanbod nodig. Maar met alleen meer aanbod zijn we er niet. Er zijn meer belemmeringen die bijdragen aan de lagere verhuiscensgeneigdheid van ouderen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het opzien tegen het regelwerk dat bij een verhuizing komt kijken;
- Het niet op de hoogte zijn van het aanbod en de mogelijkheden. Sommige ouderen weten niet waar ze informatie over het aanbod kunnen vinden.

⁷ In deze monitor worden als criteria gebruikt: het gaat om clusters van minimaal vijf wooneenheden; er moet een gezamenlijke ontmoetingsruimte zijn op locatie of elders mits het bestemd is voor de bewoners van de geclusterde woonvorm; de woonvorm is voor minimaal 50% bestemd voor 55-plussers; het gaat niet om intramurale zorginstellingen. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte zorg- en/of servicediensten, maar niet noodzakelijk. Zie <https://www.monitorgeclusterdewonen.nl/>

⁸ WoonOnderzoek Nederland 2021: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/06/09/woononderzoek-nederland-2021>

⁹ Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt, Platform 31, <https://www.platform31.nl/publicaties/doorstroming-van-senioren-stimuleren-op-de-woningmarkt>

Wanneer ouderen kunnen verhuizen naar een geschikte woning, komt er een woning vrij voor andere woningzoekenden. Dit maakt dat door meer geschikte woningen voor ouderen te bouwen er een verhuisketen op gang kan komen. Doorstroming is een belangrijke factor op de woningmarkt. Uit onderzoek voor de provincie Utrecht blijkt dat gemiddeld genomen de bouw van een kleine eengezinswoning tot 2,4 verhuizingen leidt, terwijl de bouw van een ruim levensloopgeschikt appartement (voor ouderen) gemiddeld tot 2,9 verhuizingen leidt. Het aantal verhuisbewegingen per nieuwe woning is hoger dan in voorgaande jaren. Door te focussen op het bouwen voor ouderen, ontstaan er meer verhuisbewegingen dan bij het bouwen voor starters.

2.4 De leefomgeving beïnvloedt in hoeverre mensen naar elkaar omzien en voor elkaar zorgen

Zelfstandig kunnen blijven wonen hangt niet alleen van de woning af, ook de inrichting van de leefomgeving en de voorzieningen dragen hier aan bij.¹⁰ De inrichting van de buurt bepaalt mede in hoeverre mensen meer bewegen, elkaar ontmoeten, naar voorzieningen als de arts en supermarkt kunnen, en activiteiten kunnen ondernemen. De inrichting bepaalt dus mede in hoeverre mensen naar elkaar omzien en voor elkaar zorgen. Een extra brede galerij bijvoorbeeld zorgt niet alleen voor meer privacy, maar is ook de plek waar mensen een bankje kunnen neerzetten om elkaar te ontmoeten.

De bereikbaarheid van voorzieningen bepaalt ook de mate van zelfstandigheid van ouderen. Bij toenemende beperkingen, wordt het voor ouderen moeilijker voor zichzelf te zorgen. Zij worden meer afhankelijk van de hulp van anderen om de voorzieningen die zij nodig hebben te bereiken. Aangezien voor de meeste ouderen de mogelijkheden om auto te rijden en te fietsen verminderen, is de loopafstand tot de voorzieningen een belangrijke maatstaf voor een geschikte leefomgeving. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) gebruikt in een onderzoek uit 2019 een loopafstand van maximaal 500 meter over de weg als een loopafstand die ouderen met mobiliteitsbeperkingen kunnen overbruggen (PBL, 2019). Uit onderzoek blijkt dat als deze norm wordt gehanteerd, bijna de helft van de ouderen in een weinig tot niet geschikte woonomgeving woont met het oog op de afstand tot voorzieningen (PBL 2018).

¹⁰ De woonwensen sluiten aan bij verschillende domeinen van het model van de WHO om een gemeente “ouderen-vriendelijk” te maken. [Age-friendly environments in Europe. A handbook of domains for policy action \(who.int\)](#)

Voorbeelden aanpassing leefomgeving

In **Dronten** is een looproute aangelegd die speciaal is aangepast voor mensen met dementie. De route loopt van een verzorgingshuis naar een winkelcentrum. Onderweg staan nauwelijks borden maar er is wel een aantal duidelijke oversteekpunten die allemaal precies dezelfde vorm hebben. Ook is de stoep overal gelijk gemaakt en is er een aparte fietsstrook aangelegd. Er zijn daarnaast vier rustplekken met een bankje aangelegd. De bankjes hebben een opvallend felle, groene kleur.

Ook in andere gemeenten zijn er speciale looproutes die de route van een wooncomplex naar de winkel aangeven, zodat ook iemand die vergeetachtig wordt de weg kan blijven vinden. Bijvoorbeeld bij **het Odensehuis in Amsterdam** en in de **wijk Ommoord in Rotterdam**, waar blauwe vergeet-me-nietjes op de stoep de route aangeven.

In Groningen en Den Haag zijn er tegenwoordig **Michi-Noeki's**, geïnspireerd op de Japanse pleisterplaatsen. Dit zijn informele en laagdrempelige plekken waar je naar de wc kunt, een kopje koffie kunt drinken, informatie vindt, met vragen terecht kunt en waar een luisterend oor wordt geboden. Dit zijn relatief lichte ingrepen in de wijk waardoor goed begaanbare looproutes met halteplaatsen ontstaan. Zo kunnen ouderen hun dagelijkse wandeling makkelijker maken en wordt de kans op toevallige ontmoetingen in de wijk groter.

Zorgcirkels Nieuwegein: In Nieuwegein zijn zorgcirkels van 400 meter rondom clusters van voorzieningen afgesproken. Als iemand binnen deze 400 meter iets wil bouwen of bestaand vastgoed wil transformeren, moet daar rekening worden gehouden met wonen en zorg.

Nog lang niet alle buurten voldoen aan bovengenoemde criteria van voorzieningen op loopafstand. De leefomgeving wordt nog beperkt meegenomen bij het formuleren van woon- en bouwbeleid. Het openbare gebied biedt kansen en mogelijkheden voor ontmoeting en versterken van gezondheid door gemeenschappelijke ruimten, tussenruimten, buurtbankjes, parkjes, grasvelden, maar ook winkelpleinen en winkelcentra¹¹. Dat vraagt soms om fysieke verbeteringen in de ruimte, zoals bijvoorbeeld verbindingen leggen in de publieke ruimte, tussen woonblok en park, tussen centrum en sportfaciliteiten, diverse routes naar activiteiten voor spontane ontmoetingen, verbouwingen om fysieke relaties te maken tussen wonen en gebruik van collectieve ruimten.

Bij een steekproef onder gemeenten in 2019 gaven veel gemeenten aan dat de mogelijkheden tot ontmoeting in de wijk een probleem was of dit niet te hebben onderzocht. Zo gaf 58% van de gemeenten aan de mate waarin de omgeving 'dementievriendelijk' is niet te weten of te hebben onderzocht. Ander onderzoek laat zien dat het thema 'ontmoeten' beperkt terugkomt in woonzorgvisies. In slechts 35% van de gemeenten werd 'Eenzaamheid en sociale netwerken' wel als onderwerp benoemd.

¹¹ De VNG streeft ernaar om gezondheid mee te wegen bij keuzes in de fysieke leefomgeving. 'Samenwerken aan de gezonde leefomgeving'. Position paper, 2022. <https://vng.nl/sites/default/files/2022-03/Position-paper-Samenwerken-aan-de-gezonde-leefomgeving.pdf>

3 Doelstellingen

We willen ervoor zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen en dat deze woningen beschikbaar zijn als zij willen verhuizen. Om dit te bereiken gaan we:

1. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, minstens 290.000 woningen bouwen die geschikt zijn voor ouderen;
2. Ervoor zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen. Door meer ouderen te laten verhuizen, komen weer (eengezins)woningen vrij voor andere woningzoekenden. Zo komt de doorstroming beter op gang;
3. Ervoor zorgen dat naast de woning ook de leefomgeving passend is voor ouderen zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Om deze doelstellingen te behalen werken we via drie actielijnen:

1. Versnelling woningbouw

Er komen meer woningen beschikbaar die aansluiten bij de wensen van onze ouderen. Dit doen we door knelpunten weg te nemen bij de bouw van woningen en de regie op de ouderenhuisvesting te versterken. En ook door heldere bouwafspraken te maken met gemeenten en regio's.

2. Ouderen informeren, ontzorgen en de doorstroming verbeteren

We willen dat ouderen eerder nadenken over het wonen van straks. Naast de bouw van geschikt aanbod (actielijn 1) gaan we ouderen daarom informeren over de mogelijkheden en pakken we belemmeringen aan. Dit heeft ook positieve gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt.

3. Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

Zelfstandig blijven wonen gaat niet alleen om de woning. Het gaat ook om de leefomgeving, dat de wijk toegankelijk is, voorzieningen in de buurt zijn en dat de omgeving uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. We zorgen ervoor dat in alle gemeenten de leefomgeving in de lokale visie op wonen en zorg is opgenomen en dat bij nieuwbouw en transformatie van woonvormen en buurten de leefomgeving wordt meegenomen.

Door de woningbouw te versnellen, passende woningen voor ouderen te bouwen en voor voldoende voorzieningen in de wijk te zorgen kunnen we de doorstroming verbeteren. Bovendien draagt een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten eraan bij dat ouderen langer fit, gelukkig en zelfstandig kunnen blijven wonen.

De Borgstee Vledder

Woonzorgcentrum De Borgstee bestaat uit twee gedeelten: 16 huurappartementen voor mensen die zorg nodig hebben en 16 koopappartementen voor ouderen die (nog) geen zorg nodig hebben. Er zijn drie kort verblijfkamers voor eerstelijns-verzorging - dus voor mensen die bijvoorbeeld moeten herstellen na een ziekenhuisopname- en voor respijtzorg, twee ontmoetingsruimten en een kamer voor professionals. Dorpsbewoners hebben dit zelf gerealiseerd. De Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties (NNCZ) biedt 24 uurszorg, 7 dagen in de week.

Foto: Peter van Beek.

<http://www.onderdakvledder.nl/index.php/woonzorgcentrum-de-borgstee/het-verblijf>

<https://www.zorgsaamwonen.nl/rondje-langs-de-provincies/dorpsbewoners-vledder-bouwd-eigen-woonzorgcentrum>



3.1 Actielijn 1: Versnellen woningbouw

We stellen het doel om landelijk 290.000 woningen te bouwen die geschikt zijn voor ouderen. Deze bouwopgave is onderdeel van de in totaal 900.000 te bouwen woningen tot 2030. Deze woningen moeten passen bij de diversiteit onder ouderen; die verschillen in bijvoorbeeld leeftijd, leefstijl en zorgbehoefte. Wij sturen daarbij op de bouw van drie verschillende soorten woningen: nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Deze woningen kunnen in samenhang of apart worden gerealiseerd.

Tot 2030 zijn er 170.000 nieuwe nultredenwoningen nodig. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen, omdat zij de woning kunnen betreden zonder trappen te hoeven lopen en de belangrijkste vertrekken zonder traplopen kunnen bereiken. Dit stelt ouderen in staat langer thuis te kunnen wonen.

Een deel van de ouderen zoekt een woning in een geclusterde woonvorm. Deze woonvorm is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en het ondernemen van activiteiten. Voor deze groep ouderen stellen we het doel om 80.000 woningen in geclusterde woonvormen te bouwen¹².

Ook moeten er 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken gerealiseerd worden. Meer dan de helft van deze geclusterde woonvormen zal gericht zijn op mensen met dementie. De bouw van woningen voor mensen met dementie vraagt extra aandacht bij bijvoorbeeld het gebruik van (contrasterende) kleuren, herkenbaarheid van voordeur en ruimten, voldoende daglicht en verduisterende gordijnen voor het dag-nachtritme, ruimten voor ontmoeting en ook een veilige, activerende omgeving van het wooncomplex.

Voor ouderen die (zeer) zware zorg nodig hebben, blijft bovendien het verpleeghuis als mogelijkheid om te wonen en zorg te ontvangen bestaan. De huidige verpleeghuiscapaciteit blijft in stand richting 2030. Dit houdt in dat er structureel 130.000 verpleeghuisplekken beschikbaar blijven voor mensen die dat nodig hebben. De aankomende jaren zal de capaciteit eerst nog licht toenemen: bouwplannen voor 4.800 verpleeghuisplekken van zorgaanbieders zijn onomkeerbaar en worden nog gerealiseerd. De minister voor Langdurige Zorg en Sport heeft hiervoor extra middelen beschikbaar gesteld via de kaderbrief Wet Langdurige Zorg¹³. Deze capaciteit wordt structureel weer afgebouwd. Er worden 4.800 verpleeghuisplekken binnen de totale verpleeghuiscapaciteit omgezet naar of vervangen door zorggeschikte geclusterde woningen voor verpleegzorg. Daarmee wordt deels in de opgave van 40.000 nieuwe geclusterde verpleegzorgplekken voorzien.

Opgave in het sociale huursegment

Op basis van berekeningen verwachten we dat circa 65% van de verpleegzorgplekken een sociale huurprijs dient te hebben, waarvan ongeveer de helft beneden de aftoppingsgrens. De opgave aan verpleegzorgplekken met een sociale huurprijs komt daarmee uit op ongeveer 25.000 zorggeschikte woningen. In deze opgave wordt deels voorzien door de 4.800 verpleeghuisplekken op termijn in te zetten als verpleegzorgplekken met scheiden wonen zorg. De inzet is dat dit woningen zijn met een huur die valt binnen het sociale huursegment. De resterende nieuwbouwopgave in de sociale huur komt daarmee uit op 20.000 zorggeschikte woningen, die hoofdzakelijk gebouwd worden door woningcorporaties.

¹² De opgaven voor geclusterd wonen en nultredenwoningen zijn gebaseerd op een doorberekening van de ABF-prognoses Socrates en Fortuna. Nieuwe inzichten ten aanzien van de opgave voor ouderenhuisvesting worden meegenomen bij de actualisatie van de opgaven uit het programma Woningbouw.

¹³ Kamerstukken II, 2021-2022, 34 104, nr. 363

Bouwopgave - sociaal	
Woningen in een geclusterde woonvorm	40.000
Verpleegzorgplekken o.b.v. Wlz-zorg thuis	20.000
Totaal	60.000

Van de 80.000 woningen in een geclusterde woonvorm is de inzet dat er 40.000 in het sociale huursegment gebouwd worden. Met corporaties was in de prestatieafspraken afgesproken dat zij 50.000 geclusterde woonvormen realiseren. Het gaat hier om ouderen met een gemiddeld lagere leeftijd, die overwegend welvarender zijn. Ook laat de monitor Geclusterde woonvormen voor ouderen zien dat er momenteel weinig aanbod is in de particuliere sector¹⁴. Daarom zal een deel van de geclusterde opgave ook in andere segmenten gebouwd moeten worden.

In overleg met Aedes wordt een deel van de afspraak om 50.000 geclusterde woonvormen te bouwen ingezet als een verpleegzorgplek. De totale opgave voor corporaties komt daarmee uit op 60.000 woningen en valt binnen de afspraak met corporaties om tot 2030 300.000 woningen te bouwen. Corporaties kunnen ook verpleegzorgplekken in het middenhuursegment bouwen en op die manier nog een bijdrage leveren aan de opgave.

De opgave voor ouderenhuisvesting is daarmee omvangrijk en complex. Om deze woningen voor ouderen te realiseren, versterken we de regie op de woningbouw en de huisvesting van ouderen. Daarbij stimuleren en ondersteunen we de bouw van geclusterde woonvormen. Daarbij is het ook belangrijk dat deze woningen geschikt en betaalbaar zijn voor ouderen.

3.1.1 We versterken de regie op ouderenhuisvesting

We willen de bouw van ouderenhuisvesting versnellen en dat doen we door weer regie te nemen. Hiervoor sluiten we aan bij het programma Woningbouw¹⁵, waarmee we de regie op de woningbouw versterken, zodat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de verantwoordelijkheid nemen voor de productie van 900.000 woningen en specifiek de 290.000 woningen geschikt voor ouderen.

Samen met provincies en regio's bekijken wij of er voldoende bouwplannen (plancapaciteit) zijn om de nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken te realiseren. We bekijken daarbij waar extra bouwplannen nodig zijn, en plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dat wil zeggen dat plannen een juridische status krijgen die hard is, zodat meer zekerheid ontstaat dat ze daadwerkelijk doorgaan.

Voor het voeren van regie op de realisatie van de opgaven in de regio's gaan we in heel Nederland met regionale woondeals werken. We zorgen daarbij dat alle betrokken partijen weten hoeveel woningen geschikt voor ouderen waar gebouwd moeten worden. Daarvoor splitsen we de landelijke huisvestingsopgave voor ouderen uit per woningtype per regio. Vanaf eind 2022 sluiten medeoverheden gefaseerd door het hele land deze regionale woondeals. Daarin vertalen provincies en gemeenten -in regionaal verband- de woningbouwopgave naar concrete locaties en maken zij afspraken over de uitvoering van de opgave.

¹⁴ Monitor geclusterd wonen, RIGO: <https://www.monitorgeclusterdwonen.nl/>

¹⁵ Programma Woningbouw: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-woningbouw/documenten/publicaties/2022/03/11/programma-woningbouw>

Regieafspraken over de opgave

In deze woondeals maken we ook afspraken over de ouderenhuisvesting. Hierbij betrekken we zorgkantoren en corporaties. We werken deze afspraken in subtafels verder uit, in samenwerking met betrokken partijen: provincies, gemeenten, woningcorporaties en zorgkantoren. Wij verwachten van partijen dat zij ook andere relevante partijen uitnodigen, zoals een vertegenwoordiging van zorgaanbieders. Zo zorgen we dat we bouwen voor de juiste doelgroepen, dat we voldoende rekening houden met de zorgvraag en dat de woningen daadwerkelijk geschikt zijn om zorg te leveren.

De afspraken bevatten een verdeling van de opgave over de betrokken gemeenten per woningtype (nultredenwoning, geclusterd wonen en verpleegzorgplekken). Wij vragen aan de betrokken partijen om deze afspraken gezamenlijk te ondertekenen, zodat de opgave om voldoende huisvesting te realiseren daarmee een gezamenlijke opgave is van de woondealpartners. In het laatste kwartaal van 2022 maakt het Rijk duidelijk hoe de opgave voor geclusterd wonen en verpleegzorgplekken verdeeld is over de regio's. We vragen van regio's om vóór 1 juni 2023 de regionale opgave te verdelen naar gemeentelijk niveau.

November 2022: landelijke en regionale huisvestingsopgave via programma ouderen
November 2022 – Juni 2023: Lokale huisvestingsopgave via subtafel woondeals
Juni 2023 – 1 Januari 2024: lokale afspraken via integrale woonzorgvisie

Programma ouderen	Subtafel	Woonzorgvisie
Rijk	Provincie	Gemeenten
Aedes	Gemeenten	Corporaties
VNG	Zorgkantoor	Huurlersorganisaties
ZN	Corporaties	Zorgaanbieders
Actiz		
Seniorencoalitie	Optioneel:	Optioneel:
IVBN	Zorgaanbieders	Zorgkantoor
	(Institutionele) Beleggers	Ouderenorganisaties
		Welzijnspartijen

De vastgestelde opgave per gemeente moet worden vertaald in concrete uitvoeringsprogramma's met initiatieven en locaties. Dit gebeurt in de lokale woonzorgvisie¹⁶. Gemeenten hebben in dit proces de coördinerende rol om corporaties, ontwikkelende partijen, zorgaanbieders en andere betrokken partijen samen te brengen. Van deze partijen is lokaal commitment nodig om de opgave te realiseren. Onder regie van de gemeente werken partijen de huisvestingsopgave verder uit en zorgen zij dat de randvoorwaarden om deze te realiseren op orde zijn. Ook maken zij daarbij afspraken over de benodigde zorg en ondersteuning en acties die hiervoor in de leefomgeving nodig zijn (zie actielijn 3), bijvoorbeeld als het gaat om toegankelijkheid en het voorzieningenniveau. Voor locaties waar verpleegzorg wordt gerealiseerd, komen zorgaanbieders en zo nodig andere betrokken ontwikkelaars gezamenlijk tot een realiseerbaar plan.

¹⁶ We werken toe naar een wettelijke verankering van de woonzorgvisie per 1 januari 2024. Dit zal één integrale woonzorgvisie worden voor ouderen en voor aandachtsgroepen. Gemeenten zijn hierbij primair aan zet. Voor hen geldt straks de verplichting om lokaal en in regionaal verband een woonzorgvisie op te stellen en die te laten aansluiten bij de regionale woningbouwprogrammering. Samen met koepel- en cliëntorganisaties wordt uitgewerkt welke rol zorg-, welzijn- en cliëntorganisaties krijgen bij de totstandkoming van de woonzorgvisies. Bij de invulling van de woonzorgvisie betrekken gemeenten de drie actielijnen uit het programma Wonen en zorg voor ouderen.

Verantwoordelijkheden in regievoering

Het huis van Thorbecke staat centraal in de wijze waarop we de regie nemen in de woningbouw-opgave, en dus ook in de opgave voor ouderenhuisvesting. Samen met gemeenten en provincies zijn we verantwoordelijk voor het realiseren van de woningbouwopgave, maar wel met ieder een eigen rol. Voor de opgave aan ouderenhuisvesting geldt dat daar ook zorgaanbieders en zorgkantoren bij horen, waarbij zorgaanbieders zowel de rol van zorgverlener als van ontwikkelaar kunnen hebben.

Het College van B&W is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.

De Provinciale Omgevingsvisie en omgevingsverordening vormen het bovenliggende beleidskader en bevatten de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de Wet regie volkshuisvesting.

Het zorgkantoor heeft een zorgplicht voor de verpleegzorg. Bij de verpleegzorgplekken waar scheiden van wonen en zorg geldt, is het zorgkantoor afhankelijk van andere partijen om haar zorgplicht te kunnen vervullen. Er moeten immers door gemeente, ontwikkelaars en zorgaanbieders de juiste woningen gerealiseerd worden, waar verpleegzorg kan worden geboden.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen.

De minister van Langdurige Zorg is verantwoordelijk voor de realisatie van de verpleegzorgplekken op basis van WLZ-zorg thuis, die voortkomen uit het scheiden van wonen en zorg. Het betreft hier het beschikbaar stellen van voldoende financiële middelen voor de zorgkosten en de extra bouwkosten van deze plekken te compenseren.

Mogelijkheden voor toewijzing

Gemeenten hebben via de Huisvestingswet 2014 de bevoegdheid om een huisvestingsverordening in te stellen waarmee zij woningen toe kunnen wijzen op basis van onder meer passendheid. Op deze manier kunnen geclusterde woonvormen met voorrang toegewezen worden aan ouderen. Ook kan hierbij voorrang verleend worden aan woningzoekenden uit de lokale gemeenschap, omdat de Huisvestingswet 2014 het ook mogelijk maakt om voorrang te geven op grond van 'lokale binding'.

Monitoring en realisatie

Via de Woondeals sturen alle medeoverheden op de realisatie van de nationale opgave. Hier vindt periodiek overleg plaats tussen medeoverheden en betrokken partners, waaronder zorgkantoren en zorgaanbieders. We monitoren de voortgang en waar nodig gaan we het gesprek aan om te zorgen dat we op schema blijven. De minister voor VRO coördineert de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met de minister van LZS knopen door.

Bewoners in Huis Assendorp ontmoeten elkaar,
maar ook buurtbewoners en bezoekers aan de
gezellige eettafel.

Foto: Simone Michelle de Blouw



Doel is door monitoring en intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: “los het op, of schaal het op”.

Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid. Via de woondeals kunnen alle partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van woningbouw voor ouderen – zoals marktpartijen, woningcorporaties en zorgkantoren – hun knelpunten agenderen. Dit kan overigens ook via andere tafels zoals de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties. Indien afspraken door partijen onvoldoende (kunnen) worden nageleefd en zorgkantoren hier in het kader van de zorgplicht hinder van ondervinden, kunnen zorgkantoren knelpunten opschalen.

Om bovenstaande goed te kunnen borgen, wordt in het wetsvoorstel ‘Versterking regie volkshuisvesting’ de verplichting opgenomen om in het woonprogramma van provincies en gemeenten een onderdeel over wonen en zorg op te nemen. Daarnaast wordt in het wetsvoorstel voorzien in een versterking van het sturingsinstrumentarium.

Randvoorwaardelijke acties uit programma Woningbouw

In het brede programma woningbouw wordt gewerkt aan het versnellen van processen en het oplossen van knelpunten, zodat projecten sneller van initiatief naar realisatie worden gebracht. Daarbij zijn ook stimulansen ingericht om woningbouw mee te versnellen. De volgende brede acties zijn ook nadrukkelijk van toepassing op de woningbouw voor ouderen:

Voorkomen vertraging, benutten van versnellingsmogelijkheden

We zetten een landelijke versnellingstafel op waar belemmeringen gemeld kunnen worden. Daarnaast bezien we de mogelijkheden om de wettelijke procedures te verkorten en de effectiviteit van bestaande procedures te optimaliseren. Ook worden er extra financiële middelen vrijgemaakt om de capaciteit bij de Raad van State te versterken.

Vergroten capaciteit en expertise om versnelling te realiseren

We vergroten de capaciteit bij het Rijk en de medeoverheden door de inzet van flexpools te intensiveren, door de inzet van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) te benutten, en met de inzet van het Expertteam Woningbouw.

Met de bouwsector maken we daarnaast afspraken over de ontwikkeling en de inzet van de productiecapaciteit, en we delen goede voorbeelden van innovatieve bouwmethoden uit andere landen. Hierdoor kan de capaciteit van de bouwsector effectiever worden ingezet.

Belemmeringen worden gemitigeerd

We zorgen ervoor, in samenspraak met medeoverheden, dat knelpunten worden gemitigeerd. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuurinclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed.

Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls (Wbi) biedt middelen (€ 1,25 miljard) om financiële tekorten te dekken op de grondexploitatie van woningbouwprojecten met een hoog aandeel betaalbare woningen. De inzet op een goede leefomgeving, bereikbaarheid en/of betaalbaarheid kan voor gemeenten leiden tot ontoereikende opbrengsten uit verkoop van gronden of het wettelijke kostenverhaal. Gemeenten kunnen met een Wbi-bijdrage het plan haalbaar maken.

Wbi-projecten moeten passen in de prestatieafspraken die met regio's worden gemaakt over het woningbouwprogramma. De nieuwbouw van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken (o.b.v. Wlz-zorg thuis) voor ouderen maakt onderdeel uit van deze woningbouwprogramma's, en kunnen zodoende ook door gemeenten betrokken worden in aanvragen voor de Wbi.

De volgende tranche van de Woningbouwimpuls zal naar verwachting begin 2023 worden geopend. Voor deze tranche is vooralsnog € 200 miljoen beschikbaar.

Versnellen woningbouwlocaties met extra ondersteuning voor bereikbaarheid

We ondersteunen de ontsluiting van nieuwbouwwoningen met de € 7,5 miljard die beschikbaar is in het Mobiliteitsfonds. Door de inzet op bovenstaande maken we het mogelijk dat op meer locaties woningen gebouwd kunnen worden. Veel van de appartementen die op deze locaties gebouwd worden, zijn geschikt als woning voor ouderen.

Volkshuisvestingsfonds

Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is gericht op herstructurering van de bestaande particuliere woningvoorraad en leefomgeving in kwetsbare gebieden. Met de beschikbare middelen van €600 miljoen (t/m 2026) leveren we een bijdrage aan de herstructurering van circa 25.000 woningen. In 2023 gaat de volgende tranche open. Het VHF kan een bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefomgeving, collectieve voorzieningen en de toegankelijkheid van woningen, voor doelgroepen zoals ouderen.

3.1.2 We stimuleren en ondersteunen de bouw van geclusterde woonvormen

Onze doelstellingen voor ouderenhuisvesting zijn omvangrijk. We voegen een substantieel aandeel geclusterde woonvormen toe en we zetten in op de realisatie van 40.000 verpleegzorgplekken. De bouw van de geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken vraagt om meer samenwerking tussen gemeenten, zorgaanbieders, corporaties en andere betrokken partijen. Voor het realiseren van de verpleegzorgplekken geldt dat de uitwerking van scheiden wonen en zorg daarbij een extra complicerende factor kan zijn. We creëren immers met elkaar nieuwe woonconcepten voor ouderen.

We gaan een nieuwe fase in, waarin we nog meer inzetten op zelfstandig en geclusterd wonen, ook wanneer er (zware) zorg nodig is. Om de bouw van de woonvormen die hierbij passen te stimuleren, ondersteunen we de realisatie van geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken met financiële middelen.

Vooraf voor verpleegzorgplekken in het sociale segment geldt dat deze niet zomaar gebouwd worden, omdat er een onrendabele top bestaat. We zetten daarom een aparte subsidieregeling op om deze onrendabele top te compenseren. Zo nemen we een belangrijke belemmering om tot de bouw van deze woningen over te gaan weg. Met de subsidieregeling geven we een impuls aan het realiseren van zelfstandig wonen met verpleegzorg.

We zullen komende jaren met elkaar moeten monitoren of we het goede bouwen, voor de juiste

doelgroep en of de opgave inderdaad haalbaar blijkt. We zullen komende tijd een moment in de toekomst bepalen, waarop we samen met de veldpartijen gaan evalueren, zodat we waar nodig tijdig kunnen blijven bijsturen.

Naast geld, is er ook capaciteit en expertise nodig om deze nieuwe woonvormen te bouwen. We richten daarom een nieuwe ondersteuningsstructuur in voor ouderenhuisvesting, zodat we capaciteit kunnen bijschakelen waar dat nodig is en gemeenten en betrokken partijen kunnen ontlasten en adviseren over de te maken afspraken. We bieden financiële stimulansen om geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken van de grond te krijgen.

Samen met de betrokken koepelorganisaties werken we voorbeelden uit van concepten van geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Met deze voorbeelden hoeft niet in iedere gemeente het wiel opnieuw uit te worden gevonden. We stellen wel een aantal eisen aan de geclusterde woonvormen. Zo vinden we het belangrijk dat de woningen voldoende geschikt zijn, ook voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Daarnaast moeten de woonvormen voldoende aansluiten bij de behoeften van mensen met dementie. Enige standaardisatie kan daarnaast bijdragen in het terugbrengen van de bouwkosten van verpleegzorgplekken op langere termijn. In de volgende paragrafen zetten we uiteen welke acties wie hiertoe ondernemen.

3.1.3 Financiële stimulans geclusterde woonvormen

Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting

Binnen geclusterde woonvormen worden ontmoetingsruimten gebruikt om ontmoeting en activiteiten te faciliteren. De financiering van deze ontmoetingsruimten vormt een knelpunt, omdat deze ruimte geen verhuurbaar vloeroppervlak betreft. Daarom is de stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) in het leven geroepen. Met deze regeling wordt de bouw van ontmoetingsruimtes deels gefinancierd vanuit het Rijk, om zo een stimulans te bieden aan de bouw van geclusterde woonvormen. De regeling is beschikbaar voor zowel nieuwbouwprojecten als transformatie van bestaande woonvormen.

Voor deze stimuleringsregeling is in 2022 en 2023 respectievelijk €28 miljoen en €26 miljoen beschikbaar. Het budget is recentelijk verhoogd met €16 miljoen vanuit middelen van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Met deze verhoging is het mogelijk geworden dat ook woonvormen met een populatie van meer dan 50% Wlz-geïndiceerden in aanmerking komt voor een subsidie.

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

Daarnaast is in april 2019 de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg ingevoerd; hierbij is er voor 2023 €1,5 miljoen beschikbaar voor onderzoek naar de haalbaarheid. Voor de planontwikkeling is bijna €21 miljoen beschikbaar. Deze middelen revolveren: na afbetaling van de lening, kunnen de middelen opnieuw worden uitgeleend. Daarnaast kan tot €100 miljoen aan projecten van geclusterde woonvormen worden geborgd. De Staat stelt zich bij de bouw/nafinancieringsfase daarbij borg voor een lening van maximaal 15% van de stichtingskosten of verwervingskosten. Met de regeling stimuleren we de totstandkoming van nieuwe geclusterde woonvormen van bewonersinitiatieven en sociale ondernemers, van overwegend 55-plussers.

3.1.4 Financiering van verpleegzorgplekken

KPMG heeft onderzoek gedaan naar de meerkosten voor een zorggeschikte woning (op basis van 60m²)¹⁷. Afhankelijk van de gekozen insteek, levert dit €16.000 tot €23.000 op aan additionele bouwkosten. Onder andere het gekozen woningtype, de woonplattegrond, de inrichting van bergingen en gangen, en eventuele investeringen in domotica zijn bepalende factoren in de omvang van de meerkosten. Uit het onderzoek van KPMG volgt dat meerkosten deels ook terugverdiend kunnen worden door een hogere huur en verandering van de huurmix, bijvoorbeeld door ook middenhuur toe te voegen aan een project en inkomsten te verevenen. De mogelijkheden hiertoe verschillen per regio. De lokale markt en de gekozen insteek zijn daarmee doorslaggevend voor hoe de business case per project uitpakt.

Om een stimulans te geven aan de bouw van verpleegzorgplekken werken we samen met betrokken partijen een subsidieregeling uit. Hiervoor stellen we maximaal €312 miljoen beschikbaar om de regeling uit te werken. Hiervan is €57 miljoen beschikbaar vanuit coalitieakkoordmiddelen die worden ingezet voor het stimuleren van wooncombinaties van jongeren en ouderen. Deze middelen kunnen dus alleen worden gebruikt voor complexen waar rekening wordt gehouden met bewoning door tenminste twee jongeren. De overige €255 miljoen is onderdeel van de transitie middelen scheiden wonen en zorg.

De precieze invulling van de subsidieregeling werken we verder uit met de betrokken partijen. Aan de subsidieregeling stellen we voorwaarden om richting te geven aan de verpleegzorgplekken, maar wel zo dat er een prikkel blijft bestaan om lokaal goed te kijken wat nodig is voor de doelgroep, welke huurniveau en huurmix hierbij hoort en op welke andere manieren de onrendabele top kan worden verkleind. Met de regeling willen we zorgen dat we snel van start gaan en leereffecten maximaal benutten. Omdat de ontwikkeling van de vraag en het aanbod nog met onzekerheden omgeven is, gaan we deze in overleg betrokken partijen monitoren. In 2025 zal de regeling geëvalueerd worden. Op basis van deze evaluatie zullen we kijken of en hoe de regeling aangepast dient te worden. Bij een eventuele uitwerking zal worden gewerkt binnen de beschikbare gestelde €312 miljoen.

Verder zetten we samen met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders een programma op om te bekijken op welke wijze de kosten voor de bouw van geclusterde woningen kunnen worden verlaagd. Onze inzet is om te komen tot een meer gestandaardiseerde aanpak van geclusterde woonvormen, zodat in de toekomst de bouw kan worden versneld en de daarmee samenhangende kosten worden verminderd.

Op de lange termijn zullen wij opties uitwerken voor structurele financiering, passend bij de meerkosten die ontstaan na standaardisatie van de nieuwe verpleegzorgplekken. Gezien de verwachte toename van het aantal cliënten met VPT en het aantal cliënten woonachtig in geclusterde woningen, wordt bekeken of de VPT-bekostiging structureel aangepast dient te worden.

3.1.5 Duidelijkheid door kennisontwikkeling

Wij starten een traject gericht op kennisontwikkeling om duidelijkheid te geven over de gewenste invulling van het geclusterd wonen. Samen met gemeenten, projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgorganisaties willen wij kaders bieden voor deze vorm van huisvesting en welke uitwerking dit vereist. Deze kaders helpen lokale partijen om tot een tempooversnelling te komen van de bouw voor ouderen.

¹⁷ Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wlz (KPMG, 2022).

Het traject voor kennisontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

Handreiking geclusterd wonen

In een handreiking leggen wij vast welke concepten gangbaar zijn in de markt. Dit doen wij samen met alle relevante sectorpartijen, om zo tot een gedeeld beeld te komen. In de handreiking bieden wij inzicht in ontwerpvereisten en aanvullende mogelijkheden per concept, inclusief verpleegzorgplekken. We integreren hierbij de uitkomsten van het praktijkonderzoek 'Versnelling woningbouw en totstandkoming geclusterd wonen'. We bouwen voort op de catalogus van woonvormen voor senioren, zoals ontwikkeld door Zorgsaamwonen.

Praktijkonderzoek 'versnellen woningbouw en totstandkoming geclusterd wonen'

We onderzoeken de financiële, bedrijfsvoeringstechnische en bouwtechnische uitwerkingen van geclusterd wonen in de bestaande bouw en nieuwbouw, en brengen de knelpunten en kansen voor de ontwikkeling van geclusterd wonen in kaart, inclusief verpleegzorgplekken. Hierbij wordt ook gekeken op welke manier kosten voor de bouw van geclusterde woningen kunnen worden verlaagd. De opgedane kennis verspreiden we op verschillende wijzen.

Leer- en inspiratiesessies voor projectontwikkelaars corporaties en gemeenten

Platform31 organiseert leer- en inspiratiesessies voor projectontwikkelaars, corporaties en gemeenten om hen mee te nemen in (het belang van) het bouwen voor senioren. We brengen kennis in over verschillende woonvormen (en de verschillende financieringsvormen binnen de zorg), organiseren excursies naar inspirerende voorbeelden (zowel stedelijk als landelijk) en gaan met projectontwikkelaars aan de slag met het concreter uitwerken van het concept.

3.1.6 Ondersteuning bij de uitvoering

Met de extra opgave aan verpleegzorgplekken, en met het scheiden van wonen en zorg, krijgen veel partijen te maken met uitbreiding van hun taken of met nieuwe samenwerkingspartners. Om te voorkomen dat woondealregio's en betrokken partijen hierin het wiel zelf moeten uitvinden, wordt een brede ondersteuningsstructuur ontwikkeld die gemeenten en andere lokale partijen op operationeel niveau kan ondersteunen en adviseren bij de realisatie van verpleegzorgplekken. Stappenplannen en handreikingen zullen daarom ontwikkeld worden voor projectleiders en beleidsmedewerkers op het gebied van wonen en zorg. Daarbij zal ook specifiek aandacht zijn voor het bouwen van woningen voor mensen met dementie. Om de samenwerking verder te bevorderen kan het ondersteuningsteam Wonen en zorg, onderdeel van het expertteam Wonen (zie hoofdstuk 5. Ondersteuning) door partijen worden ingeschakeld. Ook zal samen met de sector gewerkt worden aan een verdergaande standaardisatie van verpleegzorgplekken om sneller en kostenefficiënter te kunnen bouwen (zie ook paragraaf 3.1.2).

3.2 Actielijn 2: Ouderen informeren, ontzorgen en de doorstroming verbeteren

Deze actielijn heeft als doel ervoor te zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen. Door verschillende acties willen we ouderen stimuleren om vroegtijdig na te denken over *het wonen van straks*. Dit doen we door:

1. De bouw van nieuwe woningen voor ouderen (actielijn 1). Deze zullen ervoor zorgen dat meer ouderen passend kunnen wonen en dat de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt;
2. Ouderen te informeren over hun toekomstige woonopties;
3. Ouderen voor en tijdens de verhuizing te ontzorgen.

Voor ouderen is het verstandig om vroegtijdig na te denken over hun toekomstige woonwensen. Met het ouder worden, veranderen de wensen voor een woning en het loont om daar vroegtijdig over na te denken. Het veranderen van woonwensen kan komen door gezondheidsredenen, maar ook doordat de fysieke staat van de woning niet (langer) past bij de behoefte, of omdat er een wens is om dichterbij familie te gaan wonen. Veel ouderen wonen in een woning die niet goed past bij de derde levensfase, en waar zo nodig (zwaardere) zorg aangeboden kan worden. Door door te stromen naar een geschikte woning of een geclusterde woning kan het woongenot c.q. de kwaliteit van leven worden verhoogd. In een geclusterde woning kunnen andere mensen een oogje in het zeil houden en even helpen met een kleine boodschap; het risico op vallen is in een geclusterde (nultreden) woning kleiner en het contact met anderen kan ervoor zorgen dat mensen actiever blijven en eenzaamheid wordt voorkomen.

Verhuizen naar een toekomstbestendige woning is voor ouderen aantrekkelijk omdat zij op die manier anticiperen op (mogelijke) veranderingen in de toekomst. De beweging die op gang komt wanneer ouderen (eerder) naar een passende woning verhuizen heeft gevolgen op meerdere terreinen. Zo zorgt deze beweging voor algehele doorstroming op de woningmarkt (drie verhuisbewegingen gemiddeld), wat ervoor zorgt dat het woningaanbod voor gezinnen, starters etc. groeit. Daarnaast zorgt het bij elkaar brengen van ouderen met een (toekomstige) zorgvraag ervoor dat de plekken waar zorg moet worden geleverd geclusterd zijn wat resulteert in zorg van betere kwaliteit en lagere zorgkosten.

Het is lastig om met zekerheid de verhuisbewegingen vast te stellen die tot stand komen wanneer ouderen verhuizen naar een nieuwe woning. Desalniettemin wordt vaak gesteld dat er bij een nieuwbouwwoning voor mensen ouder dan 55 jaar **een verhuisketen op gang komt waar meerdere huishoudens van profiteren**. Onderzoek in de provincie Utrecht van Springco heeft uitgewezen dat de langste verhuisketen ontstaat door het toevoegen van nieuwbouwwoning en voor mensen ouder dan 55 jaar. Dit specifiek voor 55+’ers waarvan de kinderen uit huis zijn gegaan¹⁸. Dit brengt een grotere verhuisketen op gang dan de keten die tot stand komt wanneer jongere mensen verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Ter illustratie: gemiddeld leidt volgens het onderzoek de bouw van een kleine eengezinswoning tot 2,4 verhuizingen, terwijl de bouw van een ruim levensloopgeschikt appartement is gemiddeld tot 2,9 verhuizingen leidt.

¹⁸ Doorstroming op de Woningmarkt, provincie Utrecht: https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-04/20191210%20Publicatie%20doorstroming%20op%20de%20woningmarkt_verslag.pdf

Een leefomgeving die
uitnodigt tot bewegen en
ontmoeten draagt eraan
bij dat ouderen langer fit,
gelukkig en zelfstandig
kunnen blijven wonen.



Tijdig naar een geclusterde woning verhuizen zorgt ervoor dat ouderen reeds in een woning wonen die past bij hun behoefte, wanneer een zorgvraag zich voordoet. Daarnaast geeft een geclusterde woonvorm vaak ruimte voor ontmoeting, verbinding en welzijn. Tijdig verhuizen naar geclusterde woningen zal daarmee ook **een gunstig effect hebben op het ontwikkelen van de zorgvraag**. Voor de persoon in kwestie, maar ook voor de zorg in den brede. Als mensen met een zorgbehoefte geclusterd wonen, kan (in de toekomst) zorg beter en met meer kwaliteit aangeboden worden. Het voorkomt ook dat iemand – als er iets gebeurt – geen andere keuze heeft dan meteen naar een meer duurdere zorgvorm te verhuizen. Daarnaast kunnen partners langer met hun partner samenwonen.

3.2.1 Nieuwgebouwde woningen voor ouderen zullen ervoor zorgen dat meer ouderen passend wonen en dat de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt

Tot 2030 gaan er 290.000 woningen gebouwd worden die geschikt zijn voor ouderen. Naast het bijbouwen van extra woningen voor ouderen is het nadenken over hoe ouderen de stap naar deze huisvesting maken ook belangrijk. Ouderen zijn weinig verhuisbereid en zijn niet altijd op de hoogte van alle mogelijkheden. Het is belangrijk dat regionale en lokale overheden tijdens de bouw van extra ouderenhuisvesting ook alvast nadenken over hoe ze ouderen deze woningen kunnen laten betreden. Via de woondeals willen we hier aandacht voor vragen en middels de lokale en regionale woonprogramma's (voormalige woon-zorgvisies) geven overheden aan hoe zij zich gaan inspannen om ouderen te laten doorstromen naar levensloopgeschikte woningen.

- In de woondeals zal de doorstroming van ouderen op de woningmarkt aan bod komen. Naast dat overheden zich bezighouden met de regionale bouwopgave, is het ook van belang dat zij aan de slag gaan met doorstroming.
- In de woonprogramma's die op lokaal en regionaal niveau worden gesloten worden de inspanningen t.b.v. ouderen laten doorstromen op de woningmarkt een van de vormvereisten. Hierbij willen wij de overheden ook helpen, bijvoorbeeld met concrete beleidsinstrumenten die ingezet kunnen worden t.b.v. doorstroming.

3.2.2 Ouderen informeren over hun toekomstige woonopties

Een groot deel van de ouderen denkt nog niet na over een verhuizing. Dit terwijl het goed is om tijdig de mogelijkheden te verkennen en de stap te zetten. Naarmate de zorgvraag toeneemt wordt het immers lastiger om nog te verhuizen. Ook wordt de tijdsdruk hoger, waardoor het lastiger is om in alle rust een passende woning te vinden.

Het is belangrijk dat ouderen geïnformeerd worden over wat er komt kijken bij het verhuizen naar een toekomstbestendige woning. Veel ouderen zijn namelijk niet op de hoogte van de verschillende soorten ouderenhuisvesting. Er zijn veel vragen over hofjeswoningen, seniorenflats, geclusterde woonvormen, etc. En waar worden die geschikte woningen gebouwd? Door ouderen te informeren over het bestaande en nog te bouwen aanbod in de regio, ontdekken zij wat er mogelijk is. Het informeren van ouderen is een gezamenlijke taak en verantwoordelijkheid. Samen met betrokken partijen willen we de informatiepositie van ouderen verbeteren. Bij het informeren over het regionaal aanbod is een rol weggelegd voor regionale samenwerkingen. Het Rijk wil ouderen informeren over waarom het van belang is vroegtijdig na te denken over het toekomstige wonen en welke vormen daarvan bestaan.

- Dit gaan we doen met een **informatiecampagne over toekomstbestendig wonen**. Deze campagne zal ouderen informeren over de mogelijkheden en hen stimuleren de stap naar zo'n woning te zetten. De campagne pakken we samen op met partijen als KBO-PCOB, ANBO en Vereniging Eigen Huis. Bij de campagne wordt de verbinding gezocht met de campagne "Voorbereiden op ouder worden" van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport die in 2023 gelanceerd zal worden en met de campagne 'Praat vandaag over morgen' van ActiZ.

Met een informatiecampagne over toekomstbestendig wonen kunnen we nationaal de bewustwording en informatiepositie van ouderen t.a.v. huisvesting vergroten. Hiermee zijn we er echter nog niet. Op regionaal en lokaal niveau moet de doorstroming uiteindelijk verwezenlijkt worden. Hier willen wij de lokale overheden bij helpen. We ontwikkelen een toolkit voor gemeenten, provincies, woningcorporaties, particuliere verhuurders en anderen die actief zijn op het vlak van doorstroming van senioren, met daarin filmpjes en praktische instrumenten die deze partijen kunnen gebruiken om doorstroming van senioren te stimuleren en/of faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan een uitlegfilmpje van wat doorstroming is en kan opleveren, persona's of portretten van senioren, uitleg over de instrumenten die ingezet kunnen worden en de onderstaande rekentool.

- Door de **toolkit met algemene tools en beleidsinstrumenten** hoeven genoemde partijen deze niet zelf te ontwikkelen. Op lokaal en regionaal niveau kan deze toolkit gebruikt worden bij het opstellen van hun woonprogramma. Door instrumenten op te nemen die de landelijke campagne over doorstroming ondersteunen, kunnen we ook de impact van deze campagne versterken.

Onder ouderen leven ook veel vragen over hun financiële positie. Een deel van hen weet niet goed wat er financieel mogelijk is. Voor veel ouderen is verhuizen een grote stap met financiële impact. Wat gebeurt er met de overwaarde op mijn huis? Heb ik nog mogelijkheden om een hypotheek te krijgen of kan ik beter huren? Gaat mijn huur veranderen als ik naar een andere corporatiewoning verhuis? Een steeds groter deel van de ouderen komt uit een koopwoning en wil ook steeds vaker doorstromen naar een koopwoning.¹⁹

- We gaan **met de hypotheeksector een financieel actieplan** opstellen hoe we ouderen kunnen helpen met het inzichtelijk maken van hun financiële situatie. Dit doen we in het platform hypotheek. Zo kunnen ouderen die door lokale en regionale inspanningen of door de informatiecampagne gestimuleerd worden na te denken over een verhuizing geholpen bij hun verhuisbeslissing door de juiste (financiële) experts. Waar gepast willen we leren en aansluiten bij reeds bestaande voorbeelden van tools die bestaan om ouderen te helpen bij het inzichtelijk maken van hun financiële (woon-)situatie.

In de hypotheeksector zijn verschillende initiatieven om ouderen te informeren over het toekomstig wonen. Florius motiveert de 55-plusser om aan de slag te gaan met zijn of haar woonplan van straks. Onlangs heeft deze hypotheekverstrekker een online omgeving gelanceerd die 55-plussers moeten informeren en stimuleren om over de nieuwe levensfase en de daarbij horende huisvesting na te denken en de eerste stappen te zetten richting realisatie. Op een speciale adviseursomgeving geeft Florius de hypotheekadviseur tips om het gesprek aan te gaan en inzicht in de financieringsmogelijkheden. Daarnaast biedt Florius sinds kort ook hypotheekfinanciering aan voor woonvormen zoals de kangoeroe- en mantelzorgwoningen.

¹⁹ Het grote 55-plus woonwensenonderzoek, pag. 9: https://www.eigenhuis.nl/docs/default-source/downloads/actueel/2022-05-het-grote-55-plus-woonwensenonderzoek.pdf?sfvrsn=8d2f9696_6

3.2.3 Ouderen ontzorgen voor en tijdens de verhuizing

Bij een verhuizing komt veel kijken. Denk aan het inpakken van spullen, het regelen van verhuizers en het opzeggen en aanvragen van tv-, internet- en telefooncontracten. Sommige ouderen zien op tegen al dit regelwerk. Er bestaan al veel initiatieven om ouderen bij een verhuizing te ontzorgen, zoals verhuiscoaches, seniorenmakelaars, voorrangregelingen en huurgewenning. Deze initiatieven zijn erop gericht om ouderen zorgen en taken uit handen te nemen, waardoor zij de stap naar een passende woning kunnen overzien.

Uit onderzoek blijkt dat de voornaamste reden waarom ouderen niet willen verhuizen het uitblijven van geschikt aanbod is. Ook wordt het aanpassen aan een nieuwe omgeving vaak als reden genoemd waarom ouderen niet willen verhuizen. Soms zijn redenen waarom ouderen niet willen verhuizen van meer praktische aard.

- Door middel van een **gedragsonderzoek onder ouderen die weerstand voelen om te verhuizen** willen we ontdekken welke praktische zaken hen specifiek tegenhouden om de stap tot verhuizen te nemen. Denk hierbij aan zaken als de zolder opruimen, de verhuizing regelen, angst dat spullen kapot gaan, etc. Als we deze redenen in beeld hebben kunnen we ouderen diensten aanbieden die deze zorgen voor hen uit handen nemen.

In de eerdergenoemde toolkit met algemene tools en beleidsinstrumenten t.b.v. doorstroming kunnen regionale en lokale overheden ook instrumenten vinden die gericht zijn op het ontzorgen van ouderen. Met name bij de doorstroming van ouderen in de particuliere sector (koop en huur) is er nog weinig kennis over wat daarvoor geschikte beleidsinstrumenten zijn. Nadat we onderzoek hebben gedaan naar geschikte beleidsinstrumenten, helpen we gemeenten om daarmee aan de slag te gaan d.m.v. **werksessies**. Hierbij willen we ook een rol geven aan corporaties. Corporaties beschikken reeds over instrumentarium om de doorstroming in hun huurdersbestand te bevorderen. De particuliere sector kan hiervan leren.

3.3 Actielijn 3: Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

We stimuleren het dat bij nieuw te bouwen woningen voor ouderen de leefomgeving in de plannen wordt meegenomen. En dat bestaande wijken toegankelijker worden. Dit doen we door:

1. Leefomgeving betrekken bij woonzorgvisies

Bij het opstellen van een woonzorgvisie vragen we gemeenten om de leefomgeving daarin mee te nemen: een visie op de bereikbaarheid van voorzieningen, de toegankelijkheid van de buitenruimte, en het creëren van een buitenruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

De volgende elementen zijn van belang bij de vormgeving van de leefomgeving om zelfstandig te kunnen blijven wonen²⁰.

Opgave	Vorm
Toegankelijkheid	• Toegankelijke looproutes (stoepen, oversteekplekken, e.d.) • Bankjes op looproutes
Bereikbaarheid	• Aanwezigheid openbaar vervoer • Geschikt voor rollators en scootmobielen
Nabijheid van voorzieningen	• Loopafstand en -route voorzieningen • Loopafstand en -route tot openbaar vervoer
Kwaliteit leefomgeving: veiligheid, hittestress, geluid, luchtkwaliteit	• (Koele) rustplekken • Verlichting
Beweegvriendelijke leefomgeving en ontmoeting (binnen ruimtelijke ordening)	• Looproutes • Ontmoetingsplekken (formeel en informeel)

De inrichting van de leefomgeving zal terugkomen in de uitvoeringsprogramma's. De 'Inspiratietool leefomgeving senioren', ontwikkeld door het Kenniscentrum sport en bewegen, is daarbij behulpzaam²¹.

2. Gemeenten ondersteunen

- De Staatssecretaris van VWS heeft in een brief aan gemeenten een bundeling van een aantal uitkeringen op het gebied van gezondheid-, sport- en cultuurbevordering aangekondigd. Binnen deze gebundelde uitkering zijn middelen beschikbaar voor planvorming van de sociale basis in een wijk, inclusief de vormgeving van de leefomgeving.
- Als expertise nodig is over de inrichting van de leefomgeving kan een beroep worden gedaan op het ondersteuningsteam wonen en zorg. Op die manier wordt het handelingsperspectief vergroot. De ondersteuningsteams bieden expertise, proceskracht en uitvoeringskracht. Eigenaarschap blijft bij gemeenten.

²⁰ Platform31 en Taskforce Wonen en Zorg, Handreiking voor een toekomstbestendige woonzorgvisie, Den Haag, 2021.

²¹ Inspiratietool leefomgeving senioren (kenniscentrumsportenbewegen.nl); Inspiratietool: Met de inspiratietool kunnen beleidsadviseurs en -makers van een gemeente en GGD, van het fysieke en sociale domein, met elkaar in gesprek hoe je gezond leven van senioren door de inrichting van de openbare ruimte en de inzet van activiteiten stimuleert. De tool biedt informatie, feiten en cijfers, interventies en instrumenten vanuit het fysieke en sociale/gezondheidsdomein. De thema's 'ontmoeten, actief verplaatsen en zelfstandig wonen' staan centraal. De inspiratietool is ontwikkeld door Kenniscentrum Sport en Bewegen, Voedingscentrum, Veiligheid NL, Pharos, Trimbos-instituut, Rutgers en het RIVM.

Woonservice Westerbork, Beilen

Gezamenlijke activiteiten en gezellig bijpraten voorkomt eenzaamheid in woonservice Westerbork/Beilen.

Foto: Yolanda Visser



- In samenwerking met Platform31 en LSA gaan we koplopers onder gemeenten ondersteunen bij de aanpak van de leefomgeving. Opgedane kennis wordt daarna gedeeld met andere gemeenten.
- In het programma Eén tegen eenzaamheid (EtE) zijn lokale coalities gevormd om samen met maatschappelijk partners en bedrijven eenzaamheid terug te dringen. We overleggen met deze lokale coalities of uitbreiding van het programma naar de fysieke en sociale leefomgeving ook op andere plekken mogelijk is²².

3. Inspireren aan de hand van ontwerpen

Samen met de **Rijksbouwmeester en de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving** wordt in verschillende wijken (zoals een naoorlogse wijk of een bloemkoolwijk²³) aan de hand van concrete ontwerpen onderzocht hoe de omgeving kan worden aangepast zodat die meer uitnodigt tot bewegen en ontmoeting. We betrekken hierbij het rapport *Ruimte voor ontmoeting* dat de Rijksbouwmeester en de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving in september 2022 hebben uitgebracht²⁴.

In het programma **Mooi Nederland** werken we aan oplossingen die steden leefbaar en krachtig houden. Met name in het subthema 'Groen en gezond leven in de stad' besteden we aandacht aan het verbeteren van netwerken van groen, wandel- en fietsroutes en ontmoetingsplekken voor jong en oud in de stad. Bij het aanpakken van deze opgaves wordt rekening gehouden met de transitie waar de steden de komende jaren mee te maken krijgen: de energietransitie, de klimaatopgave en de mobiliteitstransitie.

In de tweede editie van de ZorgSaamWonen Award (oktober 2022) focussen we op het ontwerp en de inrichting van wijken en buurten als plekken van ontmoeting. Via de prijsvraag gaan we op zoek naar ontwerpideeën om eenzaamheid in wijken te voorkomen.

²² Ook de GGD Nijmegen heeft een model ontwikkeld dat beschrijft wat onder een gezonde en duurzame leefomgeving voor ouderen verstaan wordt. Er zijn drie maatschappelijke uitdagingen gekozen: vergrijzing, klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. https://ggdgelderlandzuid.nl/wp-content/uploads/2021/05/Een-gezonde-en-duurzame-leefomgeving-voor-ouderen_Adviesrapport_IlseKemper_GGD.pdf

²³ Een bloemkoolwijk of woonerfwijk is een type woonwijk dat sinds 1970 in Nederland werd gebouwd.

²⁴ Ruimte maken voor ontmoeting: <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2022/09/05/ruimte-maken-voor-ontmoeting>

4 Monitoring

In dit programma zijn verschillende doelstellingen geformuleerd. De doelstellingen zijn gericht op het versnellen van de nieuwbouw voor ouderen, het verhogen van de doorstroming van ouderen op de woningmarkt en het toegankelijker maken van de leefomgeving voor ouderen. Een belangrijke basis voor de monitoring is de Monitor Ouderenhuisvesting. Daarnaast is het WoON-onderzoek Nederland een rijke bron aan data. We beginnen dus niet bij nul als het gaat om het monitoren van de ontwikkelingen. Het WoON-onderzoek 2021 is vanaf juni 2022 beschikbaar en de nieuwe versie van de Monitor Ouderenhuisvesting wordt in het eerste kwartaal van 2023 gepubliceerd. Hieronder worden deze bronnen nader beschreven en geven we een eerste aanzet voor wat betreft de indicatoren die de voortgang op de drie actielijnen zullen bijhouden.

Rapportage

Voor alle programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt de voortgang gemonitord. In de Staat van de Volkshuisvesting wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang van de programma's op basis van een aantal kernindicatoren. De onderliggende bronnen worden met de Staat meegestuurd indien zij nog niet bij een eerdere gelegenheid zijn aangeboden aan de Kamer. De indicatoren en bronnen worden ontsloten via [thematische dashboards](#)²⁵; deze worden momenteel ontwikkeld op basis van de programma's.

Monitor Ouderenhuisvesting

De monitor Ouderenhuisvesting is in 2020 in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) ontwikkeld. De monitor is gebaseerd op verschillende registratie- en enquêtebestanden over huishoudsituaties, sociaaleconomische positie, wonen, demografie en zorg. Hiermee wordt onder meer in beeld gebracht hoeveel ouderen in een geschikte woning wonen en of zij in aanmerking komen voor een corporatiewoning. De monitor toont verder aan welke ouderen gezien hun Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL-beperking) in een geschikte of niet geschikte woning wonen. Ook de toekomstige ontwikkeling van het aantal ouderen ouder dan 55 jaar met een ADL-beperking wordt ingeschat. Daarnaast wordt de toekomstige behoefte aan huisvesting en zorg in beeld gebracht. Deze prognoses kennen onzekerheden en een foutmarge, maar bieden richting om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. De rapportage en de databank van de Ouderenmonitor zijn ontsloten via het dashboard "[Dashboard - Ouderenhuisvesting - Nederland \(datawonen.nl\)](#)"²⁶. De databank bevat onder meer gegevens over leeftijd, opleidingsniveau, besteedbaar inkomen, eigendom van de woning, bouwperiode en woonoppervlakte, in te zien op verschillende ruimtelijke schaalniveaus.

WoON-onderzoek Nederland 2021 en Woonbase

Het WoON-onderzoek is een enquêteonderzoek dat gecombineerd wordt met gegevens uit registraties, en wordt sinds 2006 elke drie jaar uitgevoerd. Het onderzoek biedt zicht op onder meer de ontwikkelingen ten aanzien van de hoeveelheid huishoudens, de woonsituatie van mensen, de geschiktheid van hun woning bij hun levenssituatie, de woontevredenheid, verhuiscriteria van mensen, hun gezondheid en hun beperkingen. Daarnaast wordt er in het WoON-onderzoek van 2021 gekeken naar verschillende omgevingskenmerken, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen (denk aan verpleging, huishoudelijk hulp, maaltijdverzorging, e.d.). Omdat het WoON-onderzoek elke drie jaar wordt uitgevoerd, is de Woonbase ontwikkeld, samen met het CBS. Deze geeft

²⁵ Portal Data Wonen, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK): <https://datawonen.nl/home-datawonen.aspx>

²⁶ Dashboard Ouderenhuisvesting: <https://55plus.datawonen.nl/dashboard/dashboard/ouderenhuisvesting>

tussentijds zicht op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Op basis van de data wordt jaarlijks inzicht gegeven in de kenmerken van huishoudens en hun woningen. Op de lange termijn werken we toe naar een beter fundament voor het monitoren van de doelstellingen.

4.1 Indicatoren

4.1.1 Versnellen nieuwbouw

Bij het versnellen van de nieuwbouw²⁷ voor ouderen onderscheiden we drie type woningen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken.

Omdat bijna alle nieuwgebouwde nultredenwoningen meergezinswoningen (appartementen) zijn, gebruiken we de toename van het aantal meergezinswoningen als indicator. We putten daarvoor uit de Landelijke monitor voor versnelling Woningbouw. In de BAG wordt niet geregistreerd of een woning nul treden heeft of niet. Deze data worden dus aangeleverd vanuit de gemeenten. Naar verwachting zullen de cijfers over de plancapaciteit en de realisatie van meergezinswoningen eind 2023 beschikbaar zijn. Voor het eind van 2023 is de verwachting dat bij het maken van woondeals met de gemeenten er gegevens beschikbaar zullen komen op gemeenteniveau en voor grotere projecten op locatieniveau over de plancapaciteit van meergezinswoningen. De indicator hiervoor is:

- Het aantal nieuwgebouwde niet-grondgebonden woningen met als eerste bewoner(s) mensen ouder dan 65 jaar.

Uit de actielijn Wonen en Zorg en het Programma Langer Thuis is in opdracht van de minister van VWS en BZK een landelijke monitor **geclusterde woonvormen** voor ouderen ingericht. Deze monitor wordt gevuld aan de hand van gegevens die de gemeenten, woningcorporaties en woon(zorg)aanbieders aanleveren. Deze monitor biedt voor nu inzichten in het aantal geclusterde woonvormen in Nederland. We streven ernaar om in de toekomst de geclusterde woonvormen mee te nemen in de Woonbase op basis van de data. De indicator hiervoor is:

- Het aantal nieuwgebouwde geclusterde woonvormen (incl. ontmoetingsruimte) met bewoners ouder dan 65 jaar.

Als derde de **verpleegzorgplekken**. Dit zijn woningen waarin mensen thuis Wlz-zorg kunnen ontvangen. Dit kan dus zowel in een reguliere woonvorm zijn als in een geclusterde woning. Voor de monitoring van het aantal extra **verpleegzorgplekken** wordt voor nu de bestaande monitoring als basis gebruikt. Dit is de regiomonitor van ZN die informatie bevat over de regionale opgave en de bouwplannen. Het streven is om deze informatie uit te breiden met registratie van de gerealiseerde extra wooneenheden. Dit is ook een onderdeel dat meegenomen wordt in de Woonbase. Mocht dit traject succesvol verlopen, zullen de eerste cijfers naar verwachting na de zomer van 2023 beschikbaar zijn. De woonafspraken die met de regio en de gemeente worden gemaakt zullen data leveren voor het monitoren van de realisatie van de verpleegzorgplekken tot de Woonbase verder is ontwikkeld. De indicator hiervoor is:

- Het aantal nieuwgebouwde verpleegzorgplekken voor huishoudens met een WLZ-indicatie, die via scheiden van wonen en zorg wordt gerealiseerd (VPT/Mpt/pgb).

Bronnen: Woonbase, Monitor geclusterde woonvormen, Monitor versnellen Woningbouw, regiomonitor ZN en voor zover nodig en mogelijk andere bronnen.

²⁷ Nieuwbouw en transformatie.

4.1.2 Doorstroming naar een geschikte woning

De doorstroming van ouderen op de woningmarkt brengen we met de volgende indicatoren in beeld:

- Gerealiseerde verhuizingen van mensen ouder dan 65 jaar. Voor doorstroming zullen gerealiseerde verhuizingen van mensen tussen de 55 tot 64 jaar ook gemonitord worden om inzicht te krijgen in de volgende generatie ouderen;
- Kenmerken van nieuwe woningen (onder andere geschiktheid, type, eigendom, oppervlakte, bouwjaar);
- Kenmerken van vrijgekomen woningen (onder andere type, eigendom, woonmilieu, oppervlakte bouwjaar);
- Verhuisketen (van/naar, nieuwe bewoner vrijgekomen woning).

Bronnen: Monitor Ouderhuisvesting, WoON, Woonbase.

4.1.3 Toegankelijke leefomgeving

Monitoring plan- en visievorming

Als het gaat om de leefbaarheid van wijken zetten we in op een toename van het aantal (woonzorg) visies waarin aandacht is voor een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. SIRM/ Finance Ideas heeft onderzoek gedaan naar de thema's die in woonzorgvisies zijn meegenomen. Uit dat onderzoek kwam onder meer voren dat maar een beperkt aantal gemeenten (35%) het thema 'Eenzaamheid en Sociale Netwerken' in hun woonzorgvisie meeneemt. Voor de monitoring van de leefbaarheid van een wijk zullen we steekproefsgewijs in een aantal gemeenten kijken in hoeverre er in hun nieuwe visiedocumenten en uitvoeringsprogramma's leefbaarheid als thema wordt meegenomen.



5 Ondersteuning

Om gemeenten, provincies, woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders en maatschappelijke organisaties in staat te stellen de doelen uit dit programma te realiseren, werken we gezamenlijk aan een brede ondersteuningsstructuur. De ondersteuning is erop gericht om het werken met de nieuwe instrumenten te vergemakkelijken en de woningbouw en leefomgeving regionaal en lokaal te verbinden. Daarbij zal een nauwe verbinding worden gelegd met de ondersteuningsstructuur die voortkomt uit het programma “Een thuis voor iedereen”.

De ondersteuningsstructuur van het programma verbindt de verschillende initiatieven om hulp zo integraal mogelijk aan te bieden. Hierdoor kunnen de verschillende betrokkenen van elkaar leren en de uitvoering samen doen. Voor de ondersteuningsstructuur komt geld beschikbaar vanuit de ministeries van BZK en VWS.

Schets ondersteuningsstructuur

We bouwen de ondersteuningsstructuur, net als bij het programma “Een thuis voor iedereen”, op als een piramide. We starten met een brede basis voor alle partijen waar zij kennis en goede voorbeelden kunnen vinden. We bieden proactieve ondersteuning aan die afgestemd wordt op de behoefte van de desbetreffende partij. De piramide is verder opgebouwd uit onderstaande lagen, van breed naar specifiek.



Figuur 2 Ondersteuningsstructuur



- Een online kennis- en expertisecentrum (website) met informatie over de bouw van geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken, het versnellen van de doorstroming op de woningmarkt en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Op deze website zijn bijvoorbeeld handreikingen, stappenplannen, gereedschapskisten en informatie over financiële regelingen te vinden. Deze website bundelt zo alle beschikbare informatie over ouderenhuisvesting. De website biedt ook ruimte voor kennisdeling en informatie over webinars, netwerkevenementen en stakeholdersessies. Dit komt tegemoet aan de behoefte voor één centraal informatiepunt. Voor zover middelen op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën staan, is de inzet afhankelijk van goedgekeurde bestedingsplannen.
- Eén loket (bereikbaar via e-mail en telefoon) voor vragen over de huisvesting en sociale randvoorwaarden van aandachtsgroepen. Hier kunnen vragen worden gesteld die indien nodig worden doorgeleid naar een expert.
- Het RVO-expertteam Wonen helpt bij het verkrijgen van inzicht in de regionale en lokale opgave voor ouderenhuisvesting, het komen tot een integrale woonzorgvisie en het uitvoeren van de visie met alle betrokken partijen. We besteden aandacht aan hoe partijen van elkaar kunnen leren en elkaar feedback kunnen geven.
- Een flexpool van mensen die voor een periode bij de gemeente aan de slag gaan om te zorgen voor een versnelling in het realiseren van huisvesting voor ouderen. Daarbij wordt door hen de verbinding gelegd met het sociale domein. Het gebrek aan personele capaciteit is een groot knelpunt bij gemeenten en er wordt met urgentie aan deze regeling gewerkt.

In 2019 is door Aedes, Actiz, VNG, en de ministeries van BZK en VWS de Taskforce Wonen en Zorg opgezet. In 2021 is de Taskforce uitgebreid met Zorgverzekeraars Nederland. De Taskforce en het netwerk van ambassadeurs van de Taskforce hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het agenderen van de woonzorgopgave voor ouderen en het aanjagen van samenwerkingen. De werkzaamheden van de Taskforce lopen nog door tot maart 2023. Met de deelnemers van de Taskforce wordt een mogelijk vervolg besproken.

Bijlage 1

Wetgeving

De wetgevingstrajecten die betrekking hebben op het versnellen van de woningbouw zijn toegelicht in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Daar waar nodig zullen de instrumenten van de Omgevingswet worden ingezet om te zorgen dat alle gemeenten, provincies en het rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen op het terrein van de volkshuisvesting. Het ministerie van BZK zal waar nodig instructieregels opstellen (bijvoorbeeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Op basis van alle programma's rond de volkshuisvesting bereidt het ministerie van BZK een integraal wetsvoorstel voor dat vastlegt hoe het rijk regie kan gaan voeren over het volkshuisvestingsbeleid (Wet versterken regie volkshuisvesting). Onderdeel hiervan wordt de wettelijke verankering van het opstellen van een woonzorgvisie. Deze is toegelicht in het programma "[Een thuis voor iedereen](#)".

Huis Assendorp, Zwolle

Huis Assendorp in Zwolle is een open, levendige woongemeenschap voor ouderen die soms ondersteunde zorg nodig hebben.

Foto: Simone Michelle de Blouw.



Bijlage 2

Financiële middelen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de extra middelen die deels ondersteunend zijn aan dit programma.

(bedragen in mln.)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
BZK							
Woningbouwimpuls*(€1,25 mrd)	405	227	229	229	129	7	1250***
Volkshuisvestingsfonds (4x150 mln)*		150	150	150	150		600
14 grootschalige woningbouwgebieden (€500 mln.)*		475	2	2	3	3	500***
Ondersteuning medeoverheden (flexpools)	40		40				80
Ouderenhuisvesting**	28	26					54
VWS							
Woonzorgcombinaties en stimulering langer thuis wonen		50	54	87	64		255
Intergenerationeel wonen (bouw)		4	8	11	15	19	57
Stimulering ontmoetingsruimtes			8	8	6		22

*Dit betreffen middelen inclusief de bijbehorende uitvoeringskosten en kosten die benodigd zijn voor capaciteit. Een deel van het geld staat op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën. Voor besteding van dit geld is eerst goedkeuring van beleidsvoorstellen van het ministerie van Financiën vereist.

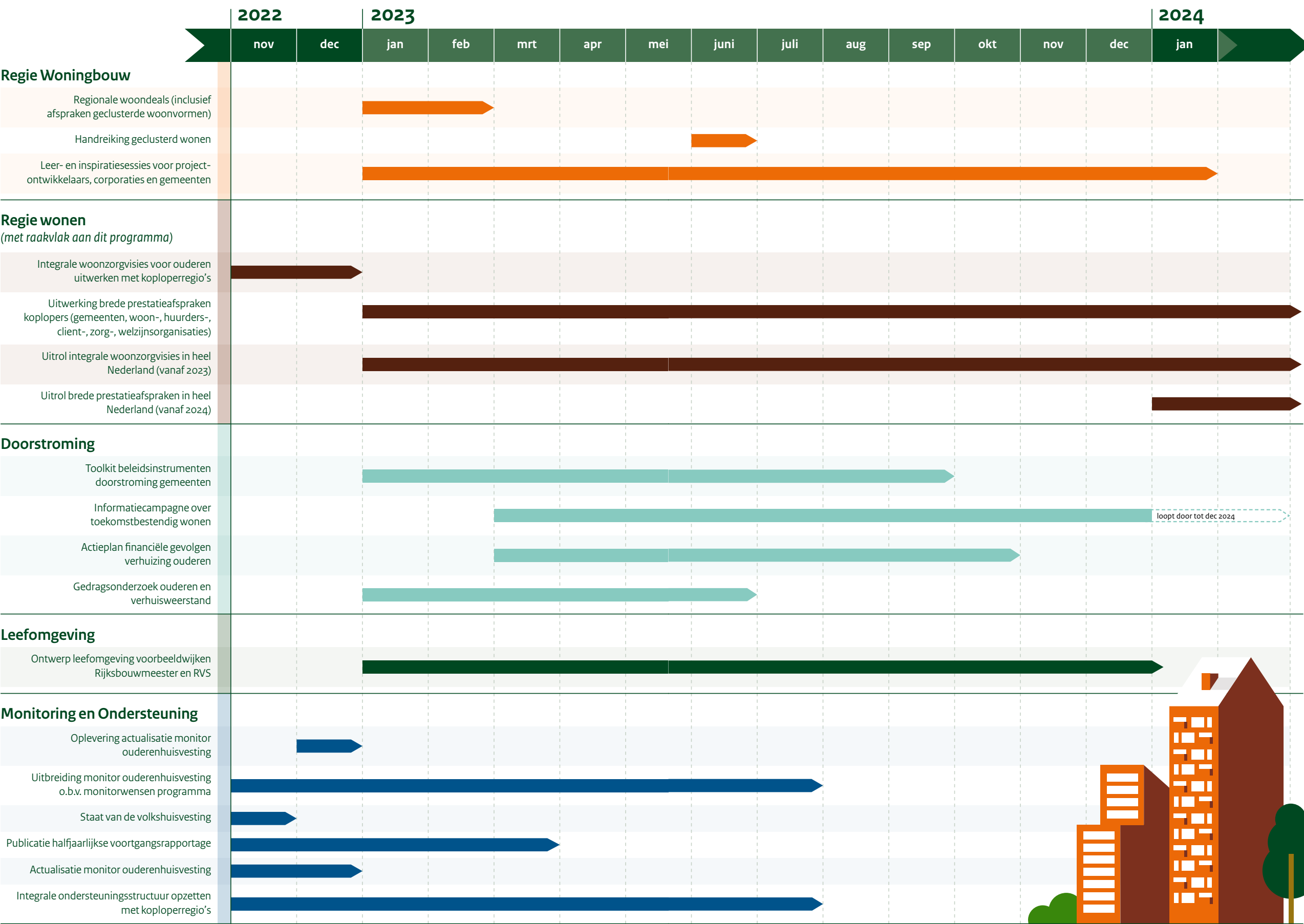
** Voor de bouw van ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting is voor 2022 en 2023 in totaal €54 miljoen beschikbaar (€28 miljoen en €26 miljoen). Een deel van dit bedrag, €16 miljoen uit de middelen voor “Woonzorgcombinaties en stimulering langer thuis wonen”, is een extra toevoeging die in 2022 bekend is geworden. In de jaren 2024-2026 is aanvullend €22 miljoen beschikbaar. Deze is te zien in de reeks Stimulering ontmoetingsruimtes.

***De reeksen lopen na 2027 nog door. Daarom is het totaal hoger dan de som van de reeksen 2022-2027.

In de tabel zijn drie VWS-reeksen met middelen stimulering bouw verpleegzorgplekken opgenomen:

- Subsidieregeling voor stimulering bouw geclusterde woonvormen geschikt voor ouderen, samenhangend met extra kosten die hiermee gepaard gaan;
- Subsidieregeling voor stimuleren bouw intergenerationeel wonen, samenhangend met de projecten die ingang worden gezet in het kader van intergenerationeel wonen;
- En de reeds genoemde extra middelen voor de stimulering bouw ontmoetingsruimtes.

Bijlage 3 Planning



Woonservice Westerbork, Beilen

Een fijn thuis waar je samen met plezier woont.

Foto: Yolanda Visser



