

Bouw je voor oud, dan bouw je nooit fout

Eindrapportage Aanjaagteam Wonen
Welzijn Zorg voor Ouderen

Juni 2026



Introductie

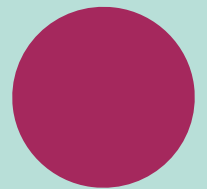
Dit is de eindrapportage van het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen.

Deze eindrapportage bestaat uit twee delen.

In [deel 1 'Terugblik'](#) gaan we in vogelvlucht door de periode januari 2020 – juni 2026. We kijken terug op drie jaar Taskforce Wonen en Zorg (januari 2020 t/m februari 2023) en drie jaar Aanjaagteam (april 2023 t/m juni 2026).

In [deel 2 'Borging'](#) kijken we vooruit; per betrokken partner in de woonzorgopgave benoemen we de belangrijkste opgaven voor de komende tijd.

We ronden deze eindrapportage af met een beknopt [slotwoord](#).



Inhoud

DEEL 1 – TERUGBLIK	4	Inzet richting zorgorganisaties	23
De startsituatie	4	Inzet richting zorgkantoren (en zorgverzekeraars)	24
De Taskforce Wonen en Zorg in actie	4	Inzet richting woningcorporaties	25
Stand van zaken begin 2023	5	Inzet richting marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers)	26
Behoefte aan vervolginzet	5	Inzet richting de doelgroep/ouderen(organisaties)	27
Opdracht Aanjaagteam	5	Inzet richting kennisdeling	28
De kunst van de verleiding: overtuigen, inspireren en ondersteunen	7		
DEEL 2: BORGING	15	SLOTWOORD	29
Inzet richting het Rijk	15		
Inzet richting provincies	19		
Inzet richting gemeenten	20	Colofon	30

DEEL 1 – TERUGBLIK

De startsituatie

Het is mei 2019. Op de kamer van toenmalig DG Langdurige Zorg (ministerie van VWS) Kees van der Burg zitten corporatiebestuurders Cees van Boven en Marien de Lange, zorgbestuurders John Bos en Rick Hogenboom en VNG-bestuurder Hans Adriani. Onderwerp van gesprek: de gevolgen van de dubbele vergrijzing die de komende 20 jaar steeds meer in het straatbeeld zichtbaar zal worden. Geconstateerd wordt dat slechts 1 op de 3 gemeenten duidelijk omschreven beleid heeft hoe hiermee om te gaan. Terwijl de dubbele vergrijzing een enorme impact zal hebben op de zorg, op de arbeidsmarkt voor de zorg, en op de manier waarop we wonen en dus bouwen.

De Taskforce Wonen en Zorg in actie

Besloten wordt een taskforce op te richten, als initiatief van de ministeries van BZK en VWS en de koepels ActiZ, Aedes en VNG. In september 2021 sluit ook Zorgverzekeraars Nederland (ZN) bij de Taskforce aan. Doelstelling: binnen twee jaar heeft iedere gemeente zich verdiept in de eigen demografie, en op basis daarvan een woonzorgvisie opgesteld. Als een soort van Gideonsbende gaan de leden, ondersteund door Heleen Stigter als professioneel secretaris en een handjevol adviseurs, aan de slag. De bestuurders en directeuren in de Taskforce zijn in staat om voorbij de lobby te komen, en met elkaar echt verdieping op het vraagstuk te vinden. De bevindingen en inzichten van de Taskforce worden teruggekoppeld aan de ongeveer gelijktijdig opgerichte landelijke Stuurgroep wonen en zorg. Deze rapportages groeien uit tot een



unieke periodieke bloemlezing over wat er in de regio's in Nederland gaande is rondom het thema wonen en zorg voor ouderen.

Stand van zaken begin 2023

Gaandeweg sluiten steeds meer wethouders, corporatie- en zorgbestuurders zich aan als ambassadeur van de Taskforce, en worden zo vaandeldragers van de opgave in de eigen regio. Via publicaties, (regio) bijeenkomsten, kennissessies, ontwikkelde leerlijnen en heel veel gesprekken stellen we met elkaar - vanwege de Coronapandemie met een kleine vertraging - begin 2023 vast dat de doelstelling van de Taskforce gerealiseerd is. De thema's vergrijzing en wonen en zorg staan hoog op de agenda, de meeste gemeenten hebben inmiddels een woonzorgvisie of zijn in een vergevorderd stadium, en er is een Rijksprogramma gestart dat via de lijn van het afgestofte Huis van Thorbecke stuurt op de opgave. De Taskforce kan worden opgeheven. Of toch niet?

Behoeftte aan vervolginzet

Na de aankondiging van het einde van de Taskforce vragen veel mensen zich af: maar er is toch nog iets nodig? Via een aantal gesprekken wordt duidelijk waar het vraagstuk zit. Dit laat zich samenvatten als "in een woonzorgvisie kun je niet wonen".

Ja, de thematiek is geagendeerd, er zijn woonzorgvisies, maar dat leidt nog niet zichtbaar tot aanpassing in bouwprogramma's, niet automatisch tot vruchtbare samenwerking tussen vastgoed- en zorgpartijen, en nog niet tot nieuwe zorgoplossingen. Er is een duidelijke behoefte aan de slag van visievorming naar sturing en programmering: bij gemeenten, bij corporaties en investeerders, bij zorgorganisaties en bij zorgkantoren. Het wordt gewaardeerd dat er visies zijn die het vraagstuk benoemen, maar er is nog onvoldoende vertrouwen in het #hoedan.

Opdracht Aanjaagteam

In mei 2023 leidt dit in de Stuurgroep wonen en zorg tot het besluit om het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen in te richten. Geen samenwerking van ministeries en koepels deze keer, maar een onafhankelijk team dat uitsluitend in dienst van de opgave functioneert.

Doelstelling: de opgave wonen en zorg op lokaal niveau borgen in de bouwopgave, in de investeringsprogramma's en in lokale

en regionale samenwerkingsverbanden. Gericht op ruimtelijke sturing, op haalbare nieuwbouw, op het herkennen en uitnutten van kansen in de bestaande bouw, en op de exploitatie van duurzame zorgzame woongemeenschappen.

Voor de borging van de ruimtelijke sturing hanteerde het Aanjaagteam een overzichtelijke drieslag:

1. Committeer je aan de kwantitatieve opgave zoals die blijkt uit de lokale demografie;
2. Vertaal de kwantitatieve opgave naar ruimtereservering op de kaart (van bod naar plot), en leg de uitkomsten vast in het volkshuisvestingsprogramma en prestatieafspraken;
3. Verbind een corporatie of investeerder, een zorgorganisatie en de lokale samenleving/(toekomstige) bewoners aan zo'n locatie/plot, zodat zij samen een toekomstbestendige woonzorgoplossing kunnen realiseren die past bij de lokale dynamiek.



Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen

Onze missie

Het aanjagen van de realisatie van voldoende en passende woonzorgconcepten voor ouderen in bestaande bouw en nieuwbouw, die bijdragen aan de ontwikkeling van zorgzame gemeenschappen

Onze rollen

Netwerkregisseur

We zorgen en borgen dat partners goed hun rol kunnen pakken, zodat zij samen voortgang boeken

Inspirator en kennisdeler

We faciliteren het delen van kennis en goede voorbeelden en verwijzen partners gericht naar bestaande ondersteuningsinstrumenten

Opgave-lobbyist

We brengen opgaven en knelpunten in beeld en doordenken welke oplossingen mogelijk zijn

Onze inzet

Stap 1: ondersteunen bij proces bestuurlijke vaststelling opgave ouderenhuisvesting per gemeente

Stap 2: aanjagen programmering locaties (bestaande bouw en nieuwbouw)

Stap 3: stimuleren gezamenlijke uitvoering projecten op locatie

- Inventariseren en zichtbaar maken van voorbeelden van vernieuwende woonzorgconcepten in het land
- Samenwerking met partners om kennis over beschikbaar ondersteuningsaanbod actueel te houden

Stap 1: benoemen opgaven / knelpunten

Stap 2: quick scan en analyse opgaven met (bestuurlijke) partners

Stap 3: agendering opgaven en mogelijke oplossingen

De kunst van de verleiding: overtuigen, inspireren en ondersteunen

'The proof of the pudding is in the eating.'

Ondanks dat vrijwel alle gemeenten warme ambities over de opgave wonen en zorg hadden vastgelegd in hun woonzorgvisie, bleek het zo concreet maken dat aantallen woningen ook vertaald werden in daadwerkelijke sturing in de bouwprogramma's, niet vanzelfsprekend. Kiezen is verliezen, en het idee dat je op een aantal locaties in je gemeente hard kiest voor wonen en zorg, en dus de deur dichtdoet voor andere (aantrekkelijke) projecten, bleek op heel veel plekken in het land een moeilijke stap om te zetten. Het gecombineerd inzetten van de Rijkssturing via woondeals en programma-management, en de inzet van het Aanjaagteam als opgavelobbyist (**push and pull**) bleek niet alleen handig, maar echt noodzakelijk. Het Aanjaagteam zette daarbij de instrumenten Overtuigen, Inspireren en Ondersteunen in.

Overtuigen

In zes jaar Taskforce en Aanjaagteam is duidelijk geworden dat je niet over het thema wonen en zorg kunt praten, zonder (opnieuw) de *Why* neer te zetten: waarom is deze opgave zo belangrijk? Hoe ontwikkelt zich de vergrijzing? Wat betekent dat voor de zorgvraag? En hoe verhoudt zich dat tot het beschikbare aantal zorgverleners?

Tot in de laatste dagen krijgt het Aanjaagteam (en zelfs nog voor daarna) aanvragen binnen om hier presentaties over te geven. En nog steeds maken we mee dat mensen in de zaal foto's maken van de sheets waarop we die opgave in beeld brengen. Hebben deze mensen dan onder een steen geleefd? Nee, zeker niet. Wat ons dit leert, is dat voor de meeste mensen de vergrijzing niet zodanig zichtbaar is in het dagelijks leven dat het voor hen een duidelijk maatschappelijk thema is. Voor mensen buiten de bubbel die hier elke dag mee bezig zijn, is de opgave daarom vaak nog vrij abstract, en wordt makkelijk overschaduwd door opgaven die urgenter lijken.

Ook de komende jaren blijft het daarom belangrijk om de *Why* van de opgave te blijven uitdragen.

Naast het overtuigen over de opgave bleek ook overtuigen over *rollen* belangrijk. Met de inzet van het beleid van scheiden wonen en zorg is de rolverdeling over sturing van woonzorgoplossingen impliciet, en daarom voor velen onopgemerkt, verschoven. Waar in de intramurale werkelijkheid sturing op de vastgoedopgave verliep via de inkoop door de zorgkantoren, ligt de regie op de vastgoedopgave in de extramurale realiteit in het ruimtelijk domein van gemeenten. Gemeenten op hun beurt komen uit een periode van een kwart eeuw uitnodigingsplanologie, waarin hen geleerd is dat de markt weet wat er gebouwd moet worden, en de rol van de gemeente beperkt is tot het toetsen aan goede ruimtelijke ordening. Het hele idee dat je als gemeente wat te vragen, zelfs te eisen hebt in de ruimtelijke ontwikkeling binnen je gemeente, moet dus weer opnieuw aangeleerd worden.

Ook, of misschien wel juist, nu veel gemeenten geen of nauwelijks meer eigen grondposities hebben. De Wet versterking regie volkshuisvesting moet een belangrijke structuur-ondersteunende functie op dit onderdeel gaan vormen.

Inspireren

Je kunt eindeloos betogen dat iets heel belangrijk is, maar het gaat pas vliegen als je ook handvatten kunt aanreiken hoe je tot oplossingen komt. Die oplossingen moeten bijdragen aan meerdere vraagstukken tegelijkertijd, namelijk dat:

- ouderen kunnen bewegen in en om de woning;
- sprake is van concentratie van zorgvraag ten behoeve van efficiency;
- er een mix is van zorgvragers en zorgdragers ter bevordering van de totstandkoming van een gemeenschap;
- in het ontwerp ruimte is voor ontmoeting;
- er inzet is van welzijn/community building, voorliggend aan formele professionele zorg;
- sprake is van een sluitende businesscase van vastgoed én van (zorg)exploitatie.

Maar denk ook aan de volgende zaken:

- brandveiligheid in een wooncomplex waar ook mensen wonen met een intensieve zorgvraag die mogelijk niet adequaat kunnen reageren op een brandgevaarlijk situatie;
- gerichte toewijzing van woningen om te komen tot vitale zorgzame woongemeenschappen;
- benutting van de bestaande woningvoorraad;
- domeinoverstijgende financiering;
- structurele financiering van community building in bestaande en nieuwe complexen;
- inzet van grondinstrumentarium bij sturing in het ruimtelijk domein.

Om zichtbaar te maken wat er allemaal al wel kan, heeft het Aanjaagteam het initiatief genomen om samen met Platform ZorgSaamWonen goede voorbeelden te verzamelen. Onder het motto 'We zetten je op de kaart' is een [Inspiratiekaart](#) van Nederland ontstaan waarop inmiddels ruim 200 goede voorbeelden te vinden zijn van woonzorgoplossingen, waarbij er

1. mensen met en zonder zorgvraag wonen;
2. een geïmplementeerde visie over welzijn/community building is.

Inspiratiekaart woonzorgconcepten voor ouderen



Naast deze inspiratiekaart heeft het Aanjaagteam meerdere kenniskaarten ontwikkeld over specifieke vraagstukken waar professionals mee te maken krijgen als ze met wonen en zorg aan de slag gaan.

Te weten:

- [Bestaande voorraad](#)
- [Woningtoewijzing en doorstroming](#)
- [Van Bod naar Plot](#)
- [Werken aan gemeenschapsvorming](#)
- [Grondzaken](#)
- [Bouwstenen geclusterd wonen geschikt voor zorg](#)

Op basis van een aantal van deze kenniskaarten heeft het Aanjaagteam in samenwerking met Platform31 een reeks van webinars georganiseerd. Keer op keer meldden zich 200–300 deelnemers aan om het webinar live of op een later moment integraal te volgen. We stellen vast dat deze webinars voorzien in een behoefte.

- [Woningtoewijzing en doorstroming \(april 2025\)](#)
- [Wonen met een plus in de bestaande bouw \(juni 2025\)](#)

- [Community building \(september 2025\)](#)
- [Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling voor alle generaties \(april 2026\)](#)
- [Realiseren vitale woongemeenschappen met gerichte woningtoewijzing \(mei 2026\)](#)
- Zorgzame buurten en wooncomplexen (juni 2026; *artikel nog niet beschikbaar*)

In november 2025 heeft het Aanjaagteam met haar landelijke partners op uitnodiging van de gemeente Amsterdam de bestuurlijke conferentie [De Stad als Thuis](#) georganiseerd. Ruim honderd bestuurders van gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnspartners en belangenorganisaties gingen op zes locaties in Amsterdam in gesprek over de geleerde lessen en oplossingen bij bestuurlijke vraagstukken.

Naarmate sturing en programmering concreter werd, werd ook de behoefte aan duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden groter. Op verzoek van de Stuurgroep heeft het Aanjaagteam in samenspraak met de koepels overzichtelijke [stappenplannen](#) gemaakt. Stappen, die iedere partner zou

moeten doorlopen om succesvol bij te dragen aan het borgen van woonzorgoplossingen. In januari 2026 heeft de Stuurgroep deze stappenplannen vastgesteld, met het verzoek aan de koepels om deze actief onder de eigen achterban onder de aandacht te brengen. Het Aanjaagteam heeft de stappenplannen samengebracht in de [Roadmap](#) 'Op weg naar vitale en zorgzame woongemeenschappen'.

Deze Roadmap (zie volgende pagina) is op 1 april 2026 tijdens het congres Thuis in de Wijk gelanceerd, en vindt sindsdien veel aftrek.



Vitale en zorgzame woongemeenschappen

Borging en realisatie opgave ouderenhuisvesting

Waarom dan?



Fijn wonen en leven als je ouder wordt, waar professionele zorg beschikbaar blijft voor wie dat echt nodig heeft.

Wat dan?

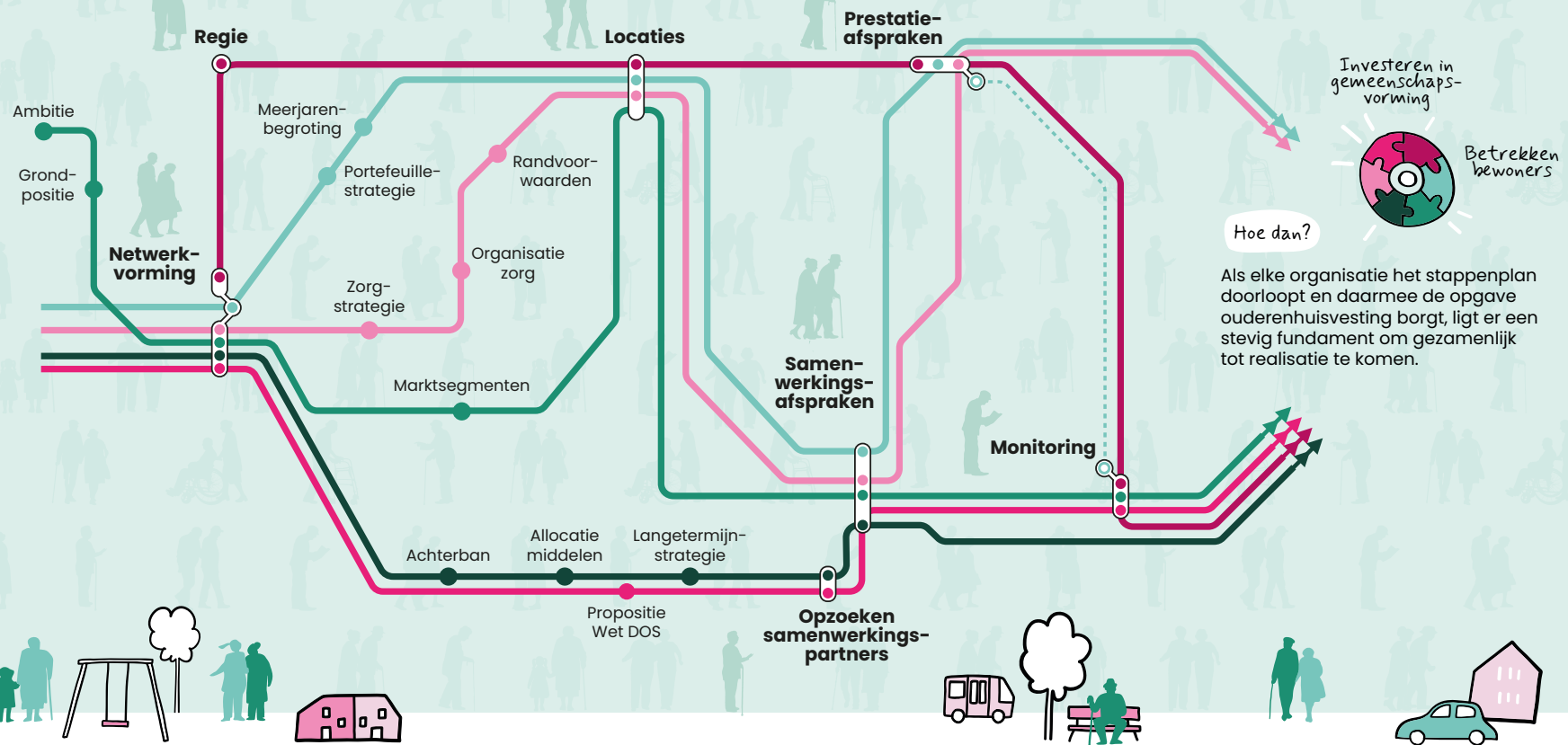


290.000 woningen t/m 2030 + investeren in gemeenschapsvorming

Met wie dan?



Woningen bouwen om de samenleving te verbouwen; dat kunnen we alleen samen doen!

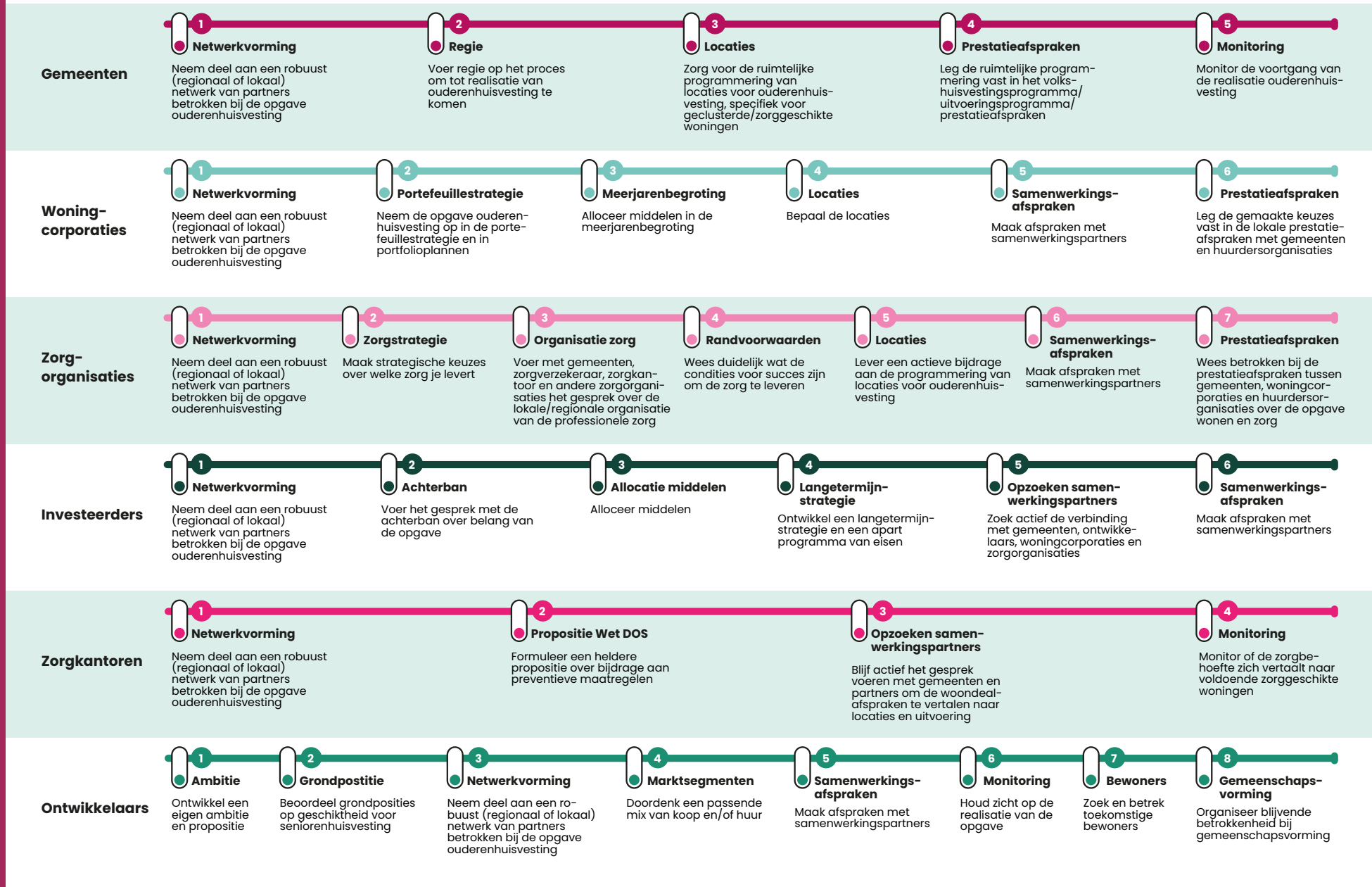


Legenda

- Gemeenten
- Ontwikkelaars
- Zorgorganisaties
- Woningcorporaties
- Investeerdere
- Zorgkantoren
- Knoopunten

Toelichting

Roadmap - stappenplannen





Meer en meer is de totstandkoming van 'vitale en zorgzame woongemeenschappen' het leidende thema van het Aanjaagteam geworden. Op basis van grote hoeveelheden n=1-voorbeelden wordt steeds overtuigender duidelijk dat investeren in kwaliteit van leven (minder eenzaamheid, meer zingeving) leidt tot een vermindering van aanspraak op professionele zorg. Met als gevolg een lagere zorgbegroting bij het Rijk zonder te bezuinigen of te verschrallen, en een betere beschikbaarheid van zorgprofessionals voor wie dat echt nodig heeft. Een inzicht dat inmiddels ook door de koepels¹ die zitting hebben in de Stuurgroep, gezamenlijk wordt uitgedragen en door

steeds meer onderzoekers, publicisten en professionals wordt onderschreven.

Ondersteunen

Het succes van wonen en zorg valt of staat met de samenwerking op lokaal of regionaal niveau tussen alle betrokken partijen: gemeente, woningcorporatie, marktpartijen (lees: investeerder, ontwikkelaar, architect en bouwer), ouderenzorg- (en welzijns) organisatie, zorgkantoor en de lokale gemeenschap van (toekomstige) ouderen zelf. Geen van deze partijen kan de oplossing in zijn eentje realiseren. Allemaal hebben ze te maken met eigen wetgeving, eigen taal, eigen financiering, eigen verantwoordingsmechanismes en een eigen perceptie van tijd. Deze partijen komen elkaar op lokaal/regionaal niveau niet vanzelfsprekend tegen. Dat moet dus georganiseerd worden. En niet alleen dat, het moet ook leiden tot een vorm van overleg waar besluitvormende sturing vanuit gaat. Dat blijkt, in de al bestaande wirwar van bestuurlijke drukte, makkelijker gezegd dan gedaan.

De adviseurs van het Aanjaagteam hebben in alle 35 woondealregio's de totstandkoming van deze bestuurlijke en ambtelijke overleggen aangejaagd, gefaciliteerd en in veel gevallen geïnitieerd. We kunnen constateren dat in alle 35 regio's die overleggen daardoor ook in meer of mindere mate tot stand gekomen zijn. Tegelijkertijd valt er veel te zeggen over de (beperkte) mate van doorzettingskracht die deze overleggen kennen. Wetende dat wonen en zorg een verplicht onderdeel wordt binnen de volkshuisvestingsprogramma's, en zorgorganisaties inmiddels geacht worden deel te nemen aan de overleggen rondom de prestatieafspraken, is netwerkvorming noodzakelijk. Enige vorm van sturing op het structurele karakter en de robuustheid van deze netwerken is wenselijk.

¹ Zie onder meer: Gezamenlijke oproep voor commitment aan wonen, leven en zorgen voor een ouder wordend Nederland, brief aan de informateur (december 2025).

In aanloop naar het einde van het Aanjaagteam is de regionale inzet van de adviseurs eind 2025 afgerond. Het Aanjaagteam kijkt met enige ambivalentie naar de uitkomst: enerzijds is het goed om bij partijen op lokaal en regionaal niveau geen afhankelijkheid op te bouwen van een tijdelijke ondersteuningsstructuur, en daarmee duidelijkheid te geven over het eigenaarschap van deze overlegtafel. Anderzijds constateren we dat in veel regio's de overlegstructuur broos is, en er nog weinig sturing vanuit gaat, wat ertoe zou kunnen leiden dat zonder externe prikkel deze overleggen niet gecontinueerd worden. De wisseling van colleges van B&W in de zomer van 2026, en daarmee het wegvallen van de drijvende kracht die op een aantal plekken van zittende wethouders uitging, zou dit kunnen versterken.



DEEL 2: BORGING

In de periode januari t/m juni 2026, het laatste half jaar van het Aanjaagteam, hebben we ons vooral gericht op borging van de opgave. Vanuit de gedachte 'hoe organiseren we dat partijen in het land elkaar gaan aanjagen', hebben we ons daarbij vooral gericht op de landelijke koepels en systeempartijen. In het tweede deel van deze eindrapportage brengen we per koepel/systeempartij in beeld wat onze inzet is geweest, en waar we voor de toekomst nog aandacht voor vragen.



Inzet richting het Rijk ▼

Blijvende inzet op sturing op de opgave

Met de wisseling van kabinetten is ook de programmasturing vanuit Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) en De Nationale Woon- en Bouwagenda langzaam verwaterd. En hoewel het programmateam wonen en zorg bij het ministerie van BZK nog bestaat, lijkt sprake te zijn van een afnemend aantal personen. Optimistisch gezegd is het goed nieuws, als de opgave in de lijn geborgd is en zodanig onderdeel geworden is van het normale werk dat programmasturing niet meer nodig is. Uit gesprekken op MT- en directieniveau komt naar voren dat dat het uitgangspunt lijkt te zijn. Pessimistisch gezegd zien we het risico ontstaan dat sturing op de woonzorgopgave toch weer makkelijker ondersneeuwt onder andere, urgenter lijkende vraagstukken. We constateren dat het ministerie de ambitie

heeft om de aandacht voor wonen en zorg een plek te geven in het programma Uitvoeringskracht. De komende maanden moet blijken hoe robuust dat uitpakt.

Monitoring oplossingen binnen bestaande bouw

Al enkele jaren worden de drie categorieën ouderenhuisvesting (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) meegenomen in de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Dat geldt zowel voor de gemeentelijke *plan capaciteit* als voor de *gerealiseerde* woningbouw. Inmiddels wordt steeds duidelijker dat een belangrijk deel van de opgave voor ouderenhuisvesting niet alleen via nieuwbouw, maar ook via aanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad wordt gerealiseerd. Daarom bestaat de wens om ook de voortgang van deze aanpassingen landelijk te kunnen monitoren. Daarbij doen zich verschillende uitdagingen voor.

De belangrijkste zijn het ontbreken van eenduidige definities voor ouderenwoningen in de bestaande voorraad en het ontbreken van een landelijk dekkende registratie van deze woonvormen. Anders dan bij nieuwbouwwoningen worden kenmerken zoals geclusterd wonen of zorggeschiktheid niet geregistreerd in landelijke basisregistraties, zoals de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Samen met specialisten van het ministerie hebben onze adviseurs verkend hoe een monitoringssysteem voor aanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad kan worden ingericht. Daarbij is onderzocht welke definities, registratiemethoden en gegevensbronnen geschikt zijn om de voortgang op een betrouwbare en landelijk vergelijkbare wijze in beeld te brengen. We roepen de rijkspartners op door te pakken op deze opgave om duidelijkheid te verschaffen over monitoring van de realisatie in de bestaande bouw. Daarbij is ook aandacht nodig hoe de monitoring in gemeenten is georganiseerd en wat gaat helpen om de planmonitors beter in te vullen.

Overbruggingsfaciliteit koop naar koop

Daar waar met corporaties en institutionele beleggers gestructureerd gewerkt wordt aan sociale, middenhuur- en vrije sector huurwoningen, zien we in de koopwoningmarkt voor ouderen relatief nog weinig gebeuren.

En dat terwijl we weten dat:

- 63% van de (aankomende) ouderen op dit moment in een koopwoning woont,
- circa 1,5 miljoen huishoudens van 55 jaar of ouder een koopwoningen hebben zonder of met een hele kleine hypotheek.
- uit 'Het grote 55-plus woonwensen-onderzoek' van de Vereniging Eigen Huis onder ruim 82.000 respondenten blijkt bijna negen op de tien 55-plussers nadenkt over de toekomstige woonsituatie, daarvan iets meer dan de helft nog geen stappen heeft ondernomen, maar van hen 40% denkt aan verhuizing naar een koopwoning,
- het voor veel ouderen onaantrekkelijk is om hun koopwoning te verzilveren en hun zeer beperkte hypotheeklasten om te zetten in € 1.500+/huur per maand,

- het feit dat koopwoningen meenemen in de mix van woningbouwontwikkelingen de totale businesscase binnen een grond-exploitatie sluitend kan maken.

De vraag die overblijft is: waarom worden die geclusterde zorggeschikte koopwoningen dan niet gebouwd?

Een belangrijk element daarin is de overbruggingsfinanciering. Voor een senior die voor zijn nieuwe geclusterde woning geen nieuwe hypotheek nodig heeft, is het vrijwel niet mogelijk om bij een bank overbruggingsfinanciering te krijgen. Financiering die hij nodig heeft om die nieuwe woning te kunnen betalen in afwachting van verkoop van de huidige woning. Het Aanjaagteam constateert dat hier sprake is van marktfalen, dat niet met een covenant of een stevig gesprek met banken en hypotheekverstrekkers is op te lossen. Het Aanjaagteam bepleit dan ook dat de in de regeerakkoord genoemde 'doorstroombank' ingezet wordt om dit falen rondom de overbruggingsfinanciering op te lossen.

Volgens eigen berekeningen maakt dit de bouw van circa 10.000 extra ouderenwoningen in de koopsector per jaar mogelijk.²

Ouderenhuisvesting in grote gebiedsontwikkelingen

Ongeveer 50% van alle nieuwe woningen die de komende 15 jaar gebouwd worden, zijn onderdeel van de grote gebiedsontwikkelingen. Het gaat om 21 gebieden waar het Rijk zich actief met de woningbouwontwikkeling bemoeit³. Het realiseren van woningen, woongebouwen en wijken die voorbereid zijn op de grijzere samenleving blijkt in deze gebiedsontwikkelingen niet vanzelfsprekend. Met de partners van [Samen Slim](#) hebben we de afgelopen periode de ervaringen in o.a. De Suikerzijde Groningen en Rijnpark Arnhem in de spotlight gezet.

Belangrijkste conclusies:

- Woonzorgvisies landen niet automatisch in grote gebiedsontwikkelingen.

- Maatschappelijke Kosten-Batenanalyses tonen aan dat investeren in complete wijken, ontmoeting en gemeenschap meer opleveren dan ze kosten, maar de baathouder is niet gelijk aan de kostendrager, en de kosten gaan voor de baten uit.

Om complete wijken te ontwikkelen is een gebiedsinvesteringsfonds nodig waaruit de meerkosten aan de voorkant gedekt kunnen worden. Vanwege bestaande kokers in wetgeving en financiering is dat binnen het gebied met partners niet te realiseren, terwijl de zoektocht daarnaar wel voor grote vertragingen in de gebiedsontwikkeling zorgt.

Deze inzichten zijn ingebracht in de voorbereiding op de agenda van de inmiddels ingestelde Ministeriele Taskforce Versnelling Woningbouw. De komende maanden zullen uitwijzen of hier ook oplossingen voor gevonden worden.

Circulaire prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn een natuurlijk jaarlijks moment voor een gemeente om met partners over wonen en woningbouw te overleggen, en daar afspraken over vast te leggen. Hoewel het Rijk heel veel thema's agendeert en hierover in kamerbrieven rapporteert, zijn deze thema's lang niet altijd paraat bij het overleg tussen een gemeente, de woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partners. En hoewel er een veelheid van informatie richting gemeenten gaat – zowel vanuit het Rijk, als vanuit de VNG – wordt niets zo goed gelezen als een ministeriele circulaire. Een jaarlijkse, goed getimed circulaire die voeding geeft aan het gesprek op lokaal niveau lijkt dus de meest zekere route om te zorgen dat alle ambities die in al die kamerbrieven staan, ook lokaal tot bespreking leiden.

2 Deze eigen berekening gaat uit van ongeveer 25.000 woningen voor ouderen per jaar (lees: een kwart van de jaarlijkse woningbouwopgave). Hiervan wordt afgerond zo'n 50% in de sociale huur gerealiseerd en doorgaans zo'n 10% in de vrije huursector. De overige 40% (lees: 10.000 woningen) moet in de koopmarkt gerealiseerd worden.

3 Naar verwachting breidt dat aantal zich in de komende jaren uit tot 30 gebieden.

Uit een rondgang langs gemeentesecretarissen en directeuren fysiek domein, die het Aanjaagteam de afgelopen maanden heeft gemaakt, kwam de behoefte aan een dergelijke circulaire duidelijk naar voren. En hoewel dit (via de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw) al in 2024 afgesproken is, is het tot nu toe nog niet van de grond gekomen.

Structurele financiering gemeenschapsvorming

Na een aantal jaar experimenteren met de SPUK DOS⁴ en tijdelijke lokale financieringsconstructies, zijn alle partijen het erover eens: een community builder draagt bij aan gemeenschapsvorming, draagt bij aan kwaliteit van leven, en draagt bij aan vermindering van de aanspraak op professionele zorg. Nu is het tijd om die wetenschap om te zetten in structurele financiering. Te vaak gaat veel tijd en energie verloren in het financierbaar maken van wat werkt, te vaak dreigen succesvolle initiatieven te stoppen omdat tijdelijke

financiering afloopt. Met de vorige staatssecretaris was hier overeenstemming over, maar als gevolg van het Regeerakkoord Jetten I viel de dekking hiervoor weg. Het Aanjaagteam ondersteunt de gezamenlijke oproep van de koepels⁵ om hier alsnog werk van te maken, en de financiering van community building structureel in de begroting van VWS op te nemen.

Bijzonder punt van aandacht hierbij is de in het regeerakkoord aangekondigde eigen bijdrage voor wijkverpleging. Daar waar we in zorgzame gemeenschappen de beweging zien naar ondersteuning van het collectief, benadrukt zo'n eigen bijdrage juist weer de aanspraak van het individu. Het risico ligt op de loer dat een dergelijke maatregel, die bedoeld is om kosten van de zorg te beheersen, juist de beweging die leidt tot vermindering van aanspraak op formele zorg, tegenwerkt.

Opgave ouderenhuisvesting 2031 t/m 2036

In juni 2026 stelt de minister van VRO de opgave ouderenhuisvesting tot en met 2036 vast, als startpunt van de gesprekken met provincies en gemeenten over de herijking van de woondeals. Het Aanjaagteam roept op om elkaar niet (opnieuw) te verliezen in een cijferdiscussie. De opgave is te groot en te urgent om on hold te worden gezet totdat 'zekerheid' verkregen is over de laatste paar duizend woningen in welke telling of voorspelling dan ook.

Vanuit de oorsprong van het Rijksprogramma is in de opgave ouderenhuisvesting onderscheid gemaakt naar nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Het Aanjaagteam adviseert om de focus te leggen op geclusterd wonen voor ouderen, geschikt voor zorg. In de praktijk zien we namelijk in het overgrote deel van Nederland dat de woningbouwproductie voor een groot deel uit nultredenwoningen bestaat.

4 SPUK DOS staat voor Specifieke Uitkering Domeinoverstijgende Samenwerking.

5 Zie: [Commissiedebat Ouderenzorg: structurele financiering zorgzame gemeenschappen](#) (mei 2026).

Gemeenten stellen steeds vaker dat ze voldoen aan '1/3 van de woningen voor ouderen' omdat ze zoveel nultreden-woningen bouwen. Terwijl tegelijkertijd de realisatie van geclusterde en zorggeschikte woningen ver achterblijft.

Bouwstenen en overwegingen bij bouwen geschikt voor zorg

In de praktijk zien wij dat gesprekken over de financiering van zorggeschikte woningen de realisatie van betaalbare, geclusterde woonvormen voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag hinderen.

In gesprek met ontwikkelaars, architecten en beleidsstrategen heeft het Aanjaagteam geholpen bij het stroomlijnen van deze discussie, door het aanreiken van bouwstenen, vuistregels en afwegingen voor toekomstbestendige woonconcepten voor ouderen in nieuwbouw. De inzichten zijn verwerkt in een handzame matrix met praktische bouwstenen voor zowel de buurt, gebouw en woning, met specifieke

aandacht voor ontmoeting, betaalbaarheid & brandveiligheid, en geschikt voor zorg. Het Aanjaagteam adviseert om deze [kenniskaart](#) breed te ontsluiten, en om deze actueel te houden op basis van zich ontwikkelende inzichten.

Inzet richting provincies ▼

Delen en structureren opgebouwde kennis

Provincies hebben de afgelopen jaren een steeds grotere rol gepakt bij de opgave wonen en zorg. Vanuit de verrijking van de woondeals hadden en hebben ze een instrument in handen om hierover met de gemeenten in gesprek te gaan, kwalitatieve sturing te geven aan door gemeenten op te stellen woningbouwprogramma's en het gesprek tussen verschillende partners te faciliteren. Een mooi voorbeeld is het initiatief van de provincie Noord-Holland om samen met institutionele beleggers werkbare principeafspraken te ontwikkelen⁶. De focus ligt hierbij op realisatie van zorggeschikte woningen voor het middensegment van de woningmarkt.

De aanstaande Wet regie versterking volkshuisvesting kan de rol van provincies verder versterken. In alle provincies zijn medewerkers aangesteld die dit thema namens de provincie onder hun hoede hebben.

⁶ Het Aanjaagteam ondersteunt de provincie daarbij. De geplande bijeenkomst is verplaatst van het voorjaar naar het najaar 2026.

De invulling die ze daaraan geven is sterk afhankelijk van de rolopvattingen die provincies rondom dit thema aan het ontwikkelen zijn. Het effect daarvan is, dat in verschillende provinciehuizen verschillende expertise rondom het thema wonen en zorg is opgebouwd.

Het Aanjaagteam heeft bij IPO bepleit om deze provinciale kennis bij elkaar te brengen, en op die manier een landelijke uitwisseling te organiseren van de kennis en ervaringen die bij de individuele provincies zijn opgebouwd. En daarin een verbindende schakel te zijn tussen de provincies en beleidsmakers bij de ministeries van BZK en VWS. Om hiertoe een aanzet te geven, heeft het Aanjaagteam in juni 2026 een bijeenkomst georganiseerd met betrokkenen uit de twaalf provincies, zodat zij elkaar in ieder geval kennen en van elkaar weten wat hun kennis en kunde is. Wij horen van verschillende kanten terug dat deze bijeenkomst voorziet in de behoefte aan kennisdeling en intervisie, zowel tussen provincies onderling als tussen Rijk en provincies in de verbinding tussen beleid en uitvoering. Ons advies is

daarom om met deze groep door te ontwikkelen tot een duurzaam interprovinciaal kennisnetwerk.

Ondersteuning bij concrete projecten

In juni 2025 is in de Tweede Kamer een amendement aangenomen van lid Dobbe over het oprichten van een team dat actief ondersteunt bij het opzetten van zorgbuurt-huizen en vergelijkbare woonzorgvormen voor ouderen. Begin 2026 heeft het Aanjaagteam een advies opgesteld over de meerwaarde van zo'n landelijke ondersteuningsstructuur. Op basis van gesprekken en eerder opgedane inzichten was de conclusie van dit advies, dat er concrete behoefte is aan een dergelijke ondersteuningsstructuur. En dat dit, mits goed gepositioneerd, een grote bijdrage kan leveren aan het versnellen van de realisatie van concrete woonzorgprojecten. Vrijwel alle gesprekspartners beoordeelden de positionering bij de provincies als het meest effectief:

- Binnen de provincie kan aansluiting gevonden worden bij initiatieven die al lopen om woningbouw in algemene zin te versnellen;

- ondersteuning vanuit de provincie wordt gezien als voldoende onafhankelijk om een goede rol te spelen in de afstemming tussen lokale partijen,
- er is sprake van voldoende nabijheid om betrokkenheid met de opgave in de regio te hebben;
- positionering bij de provincie kan bijdragen aan het structureel op de agenda houden van de opgave wonen en zorg in de totale woningbouw-programmering.

Een nationale 'kop' op deze provinciale positionering kan zorgen voor kennisontwikkeling en -deling, en intervisie. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om signalen vanuit de realisatiepraktijk door te vertalen naar landelijke inbreng op wet- en regelgeving en overige landelijke inzet. Een dergelijke nationale 'kop' past goed in het beeld van het programma Uitvoeringskracht. Het ministerie van BZK beraadt zich op dit moment over implementatie van het advies.



Inzet richting gemeenten ▼

Gemeenteraadsverkiezingen

De gemeenteraadsverkiezingen zijn zowel een bedreiging als een kans voor het thema wonen en zorg. Het is een bedreiging, omdat veel wethouders die de afgelopen jaren warm gelopen zijn voor het thema, vertrekken. Nieuwe wethouders zullen opnieuw aan de opgave verbonden moeten worden. Maar het is ook een kans, omdat in nieuwe coalitieprogramma's stevige(r) ambities kunnen worden opgenomen over de opgave wonen en zorg. Hiervoor heeft het Aanjaagteam in de zomer van 2025 (via alle griffies) een pamflet verspreid aan alle politieke partijen die lokaal de



verkiezingsprogramma's aan het schrijven waren. Omdat het Aanjaagteam er straks niet meer is om nieuwe wethouders mee te nemen in de opgave, ligt het in de rede dat de VNG hiermee aan de slag gaat.

Borging in de gemeentelijke organisatie

Bestuurlijke focus is belangrijk, maar werken aan de opgave wonen en zorg moet ook in de gemeentelijke organisatie goed belegd zijn. Juist omdat het hier over een domeinoverstijgende opgave gaat, is het niet vanzelfsprekend dat hier in de jaarplannen van de verschillende domeinen capaciteit voor ingeruimd wordt. Het Aanjaagteam heeft begin 2026 een analyse gemaakt van de borging van de opgave ouderenhuisvesting bij gemeenten.

Daaruit komen de volgende drie conclusies:

1. Goede wil biedt geen garantie:

De samenwerking tussen fysiek en sociaal domein functioneert op veel plaatsen, maar is nergens echt structureel geborgd. Het antwoord is niet meer bureaucratie, maar wel het verankeren van de woonzorgopgave in de bestaande

planningscyclus van het fysieke domein: in omgevingsvisies, volkshuisvestingsprogramma's en omgevingsplannen.

2. Wie de ruimte verdeelt, bepaalt

de opgave: Het fysieke domein moet in positie worden gebracht. Zolang directeurs fysiek domein, gebiedscoördinatoren en stadsbouwmeesters de woonzorgopgave niet als hún opgave zien, komt realisatie van de opgave ouderenhuisvesting onvoldoende van de grond. Het krachtigst is wanneer de portefeuilles wonen, ruimtelijke ordening en sociaal domein bij dezelfde wethouder liggen.

3. Meer grip op grond dan gemeenten

denken: Grondzaken zijn een krachtiger sturingsmiddel dan veel gemeenten beseffen. Via minnelijke verwerving, de Wet Voorkeursrecht gemeenten, anterieure overeenkomsten en het omgevingsplan kunnen gemeenten nu al veel doen om te sturen op de realisatie van geclusterde zorggeschikte woningen.

De opgave is dan ook om de mogelijkheden breder bekend te maken, en daarnaast gemeenten aan te moedigen ze ook daadwerkelijk in te zetten. Maak hiervoor gebruik van de [kenniskaart Grondzaken](#).

De analyse, conclusies en acties zijn in juni met de directie van de VNG besproken. In dat gesprek is ook geagendeerd hoe het thema wonen en zorg steviger belegd kan worden in de VNG-commissies.

Wonen en zorg in volkshuisvestingsprogramma's

Sinds de zomer van 2025 werkt RIGO in opdracht van het toenmalige ministerie van VRO en de VNG aan een handreiking volkshuisvestingsprogramma's. Het Aanjaagteam heeft input geleverd op de paragraaf doelgroepen/wonen en zorg. De handreiking is nog niet gepubliceerd, waardoor onduidelijk is wat er met de input is gedaan.

Van bod naar plot

Een veel gevraagd instrument om in de ruimtelijke programmering te sturen op wonen en zorg is Van bod naar plot. Het instrument is bedoeld om met betrokken partners 'boven de kaart te hangen' en met gebruik van een GIS-applicatie locaties te identificeren, die zich bij uitstek lenen om in te zetten op projecten voor wonen en zorg. Hiervoor heeft het Aanjaagteam een aanpak ontwikkeld, die gemeenten met partners helpt om van bod naar plot te komen. De hoofdlijn van deze aanpak heeft het Aanjaagteam onder meer gedeeld tijdens

het congres Thuis in de Wijk (1 april 2026) en in een workshop tijdens de vier regionale bijeenkomsten over de Wet versterking regie volkshuisvesting (april 2026).

Daarnaast krijgt het Aanjaagteam veel verzoeken om dergelijke workshops bij gemeenten of regio's te organiseren. Omdat het Aanjaagteam vanaf de zomer niet meer beschikbaar is om deze workshops te faciliteren, hebben we een [Toolkit](#) ontwikkeld waarmee programmamanagers/projectleiders zelf met hun partners aan de slag kunnen. We vragen alle koepels om deze Toolkit voor de achterban te ontsluiten.



Kansen in de bestaande bouw

Op diverse plekken in het land, zoals Rotterdam, Amsterdam, Rijswijk, Capelle a/d IJssel en Nieuwegein, hebben we de afgelopen jaren 'wonen met een plus-concepten' zien ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan de Thuisplusflats en de Lang Leven Thuisflats. In bestaande bouw, met name in corporatiebezit, liggen volop kansen om dit model op veel grotere schaal te realiseren. Het Aanjaagteam heeft samen met On(t)roerend Goed, die de ontwikkeling van de Lang Leven Thuisflats in Amsterdam begeleidt, een route ontwikkeld om de opgedane kennis landelijk beschikbaar te stellen. Het is aan gemeenten, om in samenspraak met de eigen woningcorporatie en zorgorganisatie, de kansrijke projecten te identificeren en deze in de prestatieafspraken vast te leggen.

Naast het geclusterd wonen met een plus zien we in de bestaande bouw verschillende experimenten. Denk aan het investeren in de zorgzame wijk, het delen van scootmobielen (Zwolle, Almere en Amsterdam), het ombouwen van garageboxen tot

ouderenwoningen en het aanbrengen van liften in trappenhuizen (veelal initiatieven van woningcorporaties, deels ook gesteund door gemeenten). Voor de toekomst bepleiten wij verdere ondersteuning van deze beweging, met verankering in de prestatieafspraken en de volkshuisvestingsprogramma's.

Wonen en zorg in het omgevingsplan

Het Aanjaagteam ontvangt regelmatig signalen over langlopende discussies tussen ontwikkelaars/initiatiefnemers en gemeenten over de bestemming van een woonzorgproject in het omgevingsplan. Is het bestemming 'wonen', of is het bestemming 'zorg/maatschappelijk'? Achter deze vraag schuilen tal van belangen, zoals de grondwaarde, de flexibiliteit van de uiteindelijke gebouweigenaar in het gebruik, de mogelijkheden voor wederverkoop, brandveiligheidseisen, etc. Er leeft een brede behoefte aan duidelijkheid over hoe met dit thema om te gaan, en hoe je hierover het gesprek tussen partijen goed kunt voeren. Op initiatief van het Aanjaagteam heeft het toenmalige ministerie van VRO aan Platform31 gevraagd hier een

handreiking over op te stellen.

Die handreiking is helaas nog niet afgerond, waardoor we deze als Aanjaagteam niet meer verder kunnen brengen. We adviseren VNG om dit thema breed bij gemeenten te agenderen, als de handreiking beschikbaar komt.



Inzet richting zorgorganisaties ▼

Netwerk ActiZ-Aedes

In de afgelopen jaren heeft het Aanjaagteam gewerkt aan het opbouwen van regionale netwerken van bestuurlijke ambassadeurs.

We moedigen ActiZ en Aedes aan om hierop voort te bouwen door het opzetten van een landelijk bestuurlijk netwerk. Door de krachten te bundelen kunnen ActiZ en Aedes meer geclusterde woonvormen voor ouderen realiseren. Het nieuw te vormen bestuurlijk netwerk geeft hiermee gezamenlijk richting aan deze veranderopgave. ActiZ en Aedes zijn gezamenlijk aan het uitwerken hoe zij hiermee verder gaan.

Verdichting op instellingsterreinen

Veel VVT-organisaties staan voor de opgave van renovatie en verduurzaming van hun bestaande intramurale vastgoed. Soms staat dat vastgoed op instellingsterreinen die royaal zijn opgezet. Juist hier liggen kansen om geclusterd wonen geschikt voor zorg toe te voegen. Vernieuwing van intramuraal zorgvastgoed in combinatie met verdichting van zo'n instellingsterrein

kan de haalbaarheid van de noodzakelijke vernieuwing vergroten en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan de realisatie van geclusterde zorggeschikte woningen dichtbij zorginfrastructuur.

Lang niet alle zorgorganisaties hebben voldoende kennis in huis over vastgoed en gebiedsontwikkeling om deze kansen te identificeren en te verzilveren. Met ActiZ is het gesprek opgestart over hoe zij kennis en praktische ondersteuning voor haar leden hierop kan faciliteren. Aedes en De Nederlandse GGZ doen hier een eerste verkenning naar die als inspiratie kan dienen.

Gebruik Generiek kompas 'Samen werken aan kwaliteit van bestaan'

Het generiek kompas is medio 2024 ingeschreven als de nieuwe kwaliteitsstandaard voor de VVT-sector, thuis en in het verpleeghuis. In dit generiek kompas verschuift het accent van 'de client en zijn naasten' naar 'de mens in zijn omgeving'. Daarmee biedt het generiek kompas een koers om vanuit de zorg meer aan te sluiten

bij het dagelijks leven van mensen, en meer onderdeel te zijn van de gemeenschap waar iemand onderdeel van is. Netwerkcoaching en community building zijn daarbij belangrijke aspecten.

Voor de sector is de implementatie van het generiek kompas een forse omslag, en daarmee een forse opgave. Tegelijkertijd kan deze implementatiefase de beweging van zorgen voor naar zorgen dat – de beweging van zorg naar gewoon leven – een flinke impuls geven. Het verdient aanbeveling om individuele organisaties hierbij maximaal te ondersteunen.



Inzet richting zorgkantoren (en zorgverzekeraars) ▼

Betrokkenheid bij de ruimtelijke opgave

Zorgkantoren hebben geen (formele) rol bij de ontwikkeling van extramurale woonzorgoplossingen tussen helemaal zelfstandig thuis en het verpleeghuis. Geen rol, maar wel een belang. Want met het bevriezen van het aantal verpleeghuisplekken op 126.000 en een door vergrijzing toenemende zorgvraag, moeten zorgkantoren in een extramurale realiteit hun wettelijke zorgplicht invullen. Zicht op wat er in de ruimtelijke programmering is opgenomen, is dus ook voor zorgkantoren van belang. Het blijkt in de praktijk voor zorgkantoren ondoenlijk om hierover met iedere gemeente individueel contact te onderhouden. Het niveau van de provincie is voor zorgkantoren wel een goed niveau om met decentrale overheden mee te denken over de ruimtelijke ontwikkelingen, en tegelijkertijd kennis in te brengen over de ontwikkeling van de zorgvraag. We zien in de praktijk dat provincies en zorgkantoren elkaar nog niet vanzelfsprekend vinden. We roepen zorgkantoren op om zich bij

provincies bekend te maken en zich aan te bieden als (kennis)partner bij het proces van programmering van wonen en zorg (lees: in de aanpak Van Bod naar Plot).

Daarnaast is het van belang dat zowel ZN als de individuele zorgkantoren consistent de noodzaak blijven uitdragen van de ontwikkeling van geclusterde zorggeschikte woningen waar inzet van langdurige zorg mogelijk is. We horen namelijk dat deze ontwikkeling ter discussie wordt gesteld vanwege het vraagstuk van leegstand in een aantal verpleeghuizen. Het is niet wenselijk dat dit kortetermijnvraagstuk van leegstand de langetermijnontwikkeling naar de totstandkoming van zorgzame woongemeenschappen belemmert.

Met arrangementen aansluiten bij de zorgzame gemeenschap (Wet DOS)

‘Van zorg naar gewoon leven’ betekent ook dat de manier waarop we zorg inzetten verandert. Meer onderdeel van de community, meer inzet op het collectief, meer inzet in het investeren in netwerken, meer fluïde overlap tussen welzijn, thuiszorg

en Wlz-zorg. Deze beweging laat zich niet altijd goed vangen in indicatiebepaling. De afgelopen jaren is volop geëxperimenteerd, onder andere met de SPUK DOS. Het Aanjaagteam is verheugd dat ZN zich in februari 2026 heeft uitgesproken bereid te zijn hun rol in de financiering van gemeenschapsvorming verder te verkennen, al dan niet via aanpassing van de Wet DOS. Ervan uitgaande dat community building een robuuste structurele plek krijgt binnen de begroting van VWS, kan het zorgkantoor ook een belangrijke inhoudelijke partner worden bij de realisatie van vitale zorgzame gemeenschappen.



Inzet richting woningcorporaties ▼

Netwerk ActiZ-Aedes wonen en zorg

In de afgelopen jaren heeft het Aanjaagteam gewerkt aan het opbouwen van regionale netwerken van bestuurlijke ambassadeurs. We moedigen ActiZ en Aedes aan om hierop voort te bouwen door het opzetten van een landelijk bestuurlijk netwerk. Door de krachten te bundelen kunnen ActiZ en Aedes meer geclusterde woonvormen voor ouderen realiseren. Het nieuw te vormen bestuurlijk netwerk geeft hiermee gezamenlijk richting aan deze veranderopgave. ActiZ en Aedes zijn gezamenlijk aan het uitwerken hoe zij hiermee verder gaan.

Traject DVS

De Vernieuwde Stad (DVS) geeft de komende jaren prioriteit aan kennisdeling in de realisatie van wonen met een plus, zoals de Thuisplusflats en de Lang Leven Thuisflats. In juni 2026 is met de leden, ondersteund door het Aanjaagteam, de behoefte en aanpak besproken. De intentie is om de krachten te bundelen en ook de afstemming

met het eerder genoemde ActiZ-Aedes netwerk te verzekeren.

Wonen en zorg leidend thema binnen Aedes

De woningcorporaties spelen een grote rol bij de realisatie van woonzorgoplossingen. Op basis van de huidige Nationale Prestatieafspraken realiseren corporaties 50% van de totale opgave van geclusterde en zorggeschikte woningen. Dat rechtvaardigt dat dit een van de leidende thema's wordt binnen Aedes. Juist wanneer investeringsruimte onder druk staat, is het van belang dat realisatie van woonzorgoplossingen prioriteit krijgt. In de eerste plaats omdat voor heel veel huidige huurders van corporatiewoningen op afzienbare tijd een zorggeschikte woonomgeving van belang is; het ontbreken daarvan zal direct impact hebben op het sociaal beheer van corporaties.

In de tweede plaats zou het prioriteit moeten krijgen, omdat het bouwen van ouderenvoningen de meest effectieve interventie is om de wooncrisis het hoofd te bieden; het heeft immers aanzienlijke

doorstroomeffecten. Het bouwen van een ouderenwoning leidt tot vijf tot zeven verhuisbewegingen.

Het Aanjaagteam heeft zich ingespannen om dit thema op het Aedescongres van november 2025 en mei 2026 een plek te geven. Helaas zonder resultaat. We spreken de hoop uit dat Aedes de opgave structureel verankerd in het eigen beleidsplan en op een komend congres de opgave het podium biedt dat het verdient.

Inzet richting marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) ▼

Investeringscapaciteit institutionele beleggers

Gelukkig zien we dat steeds meer institutionele beleggers fondsen inrichten en vullen gericht op senioren, en wonen en zorg. Toch is het contact tussen gemeenten en (eind) beleggers lang niet overal vanzelfsprekend. En dat is een gemiste kans: beleggers verbinden zich vaak voor vele jaren aan een gemeente, en zijn goed aanspreekbaar om mee te denken over de maatschappelijke opgaven waar gemeenten voor staan. De realiteit is natuurlijk wel, dat institutionele beleggers alleen kunnen investeren als ze van pensioenfondsen het kapitaal krijgen om mee te beleggen. In zijn algemeenheid geldt in de woningmarkt in Nederland dat ongeveer 10% van de totale woningbouw in de (midden)huur door (institutionele) beleggers gerealiseerd wordt. Op basis van een opgave van 35.000 seniorenwoningen/ woonzorgwoningen per jaar, betekent dit dat de zorgfondsen van institutionele en andere beleggers jaarlijks 3.500 van dergelijke

woningen zouden moeten realiseren. Hiervoor is jaar op jaar een investeringsbudget van ca € 1,4 mld. nodig.

Het gesprek over het beschikbaar stellen van investeringsbudget door pensioenfondsen wordt gevoerd aan de investeringstafel die door het ministerie van BZK is ingericht. Het Aanjaagteam heeft niet kunnen waarnemen dat dit thema in bovengenoemde mate van concreetheid aan die tafel aan de orde komt. Het is noodzakelijk dat dit wel gebeurt.

Investeren in de randen van het land

Al eerder heeft het Aanjaagteam een [analyse](#) gemaakt van investeringsbereidheid in de randen van het land. Op basis van informatie over de investeringsbereidheid van institutionele beleggers, mogelijkheden van lokale corporaties om te over-investeren, en de mogelijkheden van zorginstellingen om zelf in vastgoed te investeren, zijn de gebieden in kaart gebracht waar vanuit geen enkel perspectief investeringsmogelijkheid of -bereidheid is. Op basis van de in de woondeals vastgelegde aantallen ouderenwoningen is de conclusie dat in deze

gebieden in totaal tot en met 2030 circa 30.000 ouderenwoningen niet gebouwd zullen worden vanwege het ontbreken van investeringsmogelijkheden.

In 2024 is via de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw aangegeven dat dit geagendeerd zou worden bij de eerder genoemde investeringstafel. Het Aanjaagteam heeft niet kunnen waarnemen of dit ook gebeurd is en welk resultaat dat heeft gehad.

Wonen en zorg onderdeel van project- en gebiedsontwikkeling

Met de NEPROM is verkend waarom er bij project- en gebiedsontwikkeling zo weinig gebouwd wordt voor ouderen en voor wonen en zorg.

De drie belangrijkste redenen die worden genoemd, zijn:

1. Gemeenten vragen er niet om (zie elders in deze rapportage over het belang van borging in de volkshuisvestingsprogramma's);

2. Potentiële woningkopers krijgen de bouwtermijnen niet gefinancierd (zie elders in deze rapportage over de overbruggingsfinanciering);
3. Ontwikkelaars zien de vraag niet.

Het Aanjaagteam heeft het initiatief genomen om de verbinding te maken tussen de NEPROM en de Vereniging Eigen Huis, die veel informatie heeft over de vraag van woningeigenaren naar ouderenzwoningen. We hebben een presentatie over het belang en de kansen van wonen en zorg gegeven in de commissie Woningmarkt van de NEPROM. Op verzoek van en in samenspraak met de NEPROM hebben we onze Roadmap 'Samen op weg naar vitale en zorgzame woongemeenschappen' verrijkt met een stappenplan voor [ontwikkelaars](#). Op initiatief van het Aanjaagteam heeft in juni 2026 op de mainstage van de PROVADA nog een grote sessie plaatsgevonden over het [benutten van de kracht van koopsector](#).



Daarnaast zijn met de directie realisatie woningbouw van het ministerie van BZK en Platform31 diverse sessies georganiseerd over wonen en zorg in gebiedsontwikkeling. En hoewel iedereen die daaraan deelneemt het belang van de opgave snapt, is effectuering daarvan nog altijd geen vanzelfsprekendheid. Het is goed nieuws dat de minister van Langdurige Zorg, Jeugd en Sport in de Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw deelneemt. Nog beter nieuws zou het zijn als bouwen voor de grijzere samenleving een leidend principe wordt in alle gebiedsontwikkelingen.

Inzet richting de doelgroep/ ouderen(organisaties) ▼

Kennis in de spotlight

Hoewel schaal nog ontbreekt, is er in het land al heel veel ervaring opgedaan met het wonen in vitale en zorgzame gemeenschappen. En veel van die ervaring is ook door (zelf)organisaties bij elkaar gebracht. Het Aanjaagteam heeft verkennende gesprekken gevoerd met (onder andere) de Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen (LVGO), CrowdBuilding en het Netwerk Collectief Wonen. Organisaties die een schat aan (ervarings) kennis hebben over collectieve woonvormen, maar die mede door hun smalle organisatievorm maar heel weinig gezien worden.

Consumentenkracht

Het Aanjaagteam heeft doorlopend contact onderhouden met de verschillende koepels van ouderenorganisaties, waaronder de ANBO-PCOB, SeniorenNetwerkNL, en ook de Raad van Ouderen. Het is goed om te zien dat deze koepels/raden eenduidig steun geven aan de beweging richting vitale en zorgzame gemeenschappen. Regelmatig kregen we de vraag: 'maar waarom staan die ouderen dan niet te demonsteren op het stadsplein voor het gemeentehuis?'. En inderdaad: de vraag om vaart te maken met geschikte ouderenwoningen/woonzorgwoningen zou best wat steviger vanuit de doelgroep neergezet mogen worden, ook op lokaal niveau.

Eensgezindheid in landelijke samenwerking zou dan ook hand in hand kunnen gaan met lokale aanwezigheid en zichtbaarheid, waarmee ook naar de lokale politiek een krachtig signaal afgegeven zou kunnen worden.

Praat vandaag over morgen

Een grote zorg bij zowel woningcorporaties als projectontwikkelaars is: als we dan die woningen bouwen, willen mensen er dan wel naartoe verhuizen? En inderdaad, nog teveel (aankomende) ouderen denken 'het gaat nog wel in de woning waar mijn kinderen geboren zijn, en als het echt niet meer gaat, kan ik altijd nog naar het verpleeghuis'. Het besef dat die vanzelfsprekendheid steeds minder waar wordt, is nog lang niet bij iedereen geland. En dat is ook logisch: niemand vindt het leuk om na te denken over die laatste fase.

Met de campagne 'Praat vandaag over morgen' heeft het ministerie van VWS een vervolg gegeven aan de eerder gestarte campagne van ActiZ. De vraag is of een landelijke campagne alleen het gewenste effect zal hebben. Wat nodig is, is een herhalend positief wenkend perspectief voor wonen en leven in de derde en vierde levensfase. Het Aanjaagteam heeft met twee TV-producenten verkend of een woonprogramma gericht op senioren gerealiseerd zou kunnen worden.

Op dit moment heeft dit nog geen resultaat opgeleverd. Een publiek-private inspanning, bijvoorbeeld door de communicatiemiddelen van VWS te combineren met de marketingkennis over de doelgroep van een organisatie als Bureauvijftig, zou wellicht het extra zetje kunnen zijn om een langlopend, wekelijks Tv-programma voor deze doelgroep te produceren.



Inzet richting kennisdeling ▼

Borging kennisproducten Aanjaagteam

In de afgelopen jaren heeft het Aanjaagteam diverse kennis- en inspiratieproducten ontwikkeld. Via de website van het Aanjaagteam, het LinkedInaccount en op diverse (digitale) bijeenkomsten en congressen zijn deze producten meerdere malen onder de aandacht gebracht. Herhaling is de kracht van de reclame. Telkens zijn er weer nieuwe partners die de waarde van deze kennisproducten herkennen en hiermee verder kunnen. Hoewel de website van het Aanjaagteam nog tot eind april 2027 live zal blijven, vindt er vanaf begin juli 2026 geen actualisatie meer plaats. We vinden het belangrijk dat de kennisproducten actief onder de aandacht gebracht blijven worden, ook op een plek die herkenbaar is en die de nodige traffic teweegbrengt.

Platform ZorgSaamWonen neemt per begin juli 2026 het beheer en de actualisatie van de [Inspiratiekaart](#) van het Aanjaagteam over. Zij zullen de kaart op een prominente en voor iedereen toegankelijke plek op hun website laten zien. Deze overgang is afgestemd met de ministeries van VWS en BZK.

De [kennisproducten](#) die elders op de site van het Aanjaagteam staan, zullen een plaats gaan vinden op een nog te ontwikkelen 'platform ouderenhuisvesting' dat onder regie van het ministerie van BZK wordt opgezet. Dit platform linkt vervolgens aan www.volkshuisvestingnederland.nl.



SLOTWOORD

We constateren dat het land rondom het thema wonen en zorg voor ouderen onherkenbaar en ten goede veranderd is. Bouwen voor ouderen is niet meer weg te denken uit het narratief rondom woningbouwontwikkeling. Zorgzame gemeenschappen worden steeds vaker als model genoemd om wonen en zorg in de grijzere samenleving vorm te geven. Goed nieuws dus. Tegelijkertijd zien we, alle goede bedoelingen ten spijt, nog te vaak dat het uiteindelijk niet tot realisatie komt. Het speelveld blijft complex, en veel lokale stakeholders zijn nog bewust onbekwaam over hun eigen rol, maar ook over de rol van hun samenwerkingspartners.

Geen enkele partij kan goede woonzorgoplossingen in zijn eentje realiseren. En juist als je het samen moet doen, is het van belang dat je weet wat je van elkaar nodig hebt, en wat je zelf te bieden hebt. In de [Roadmap](#) die het Aanjaagteam heeft

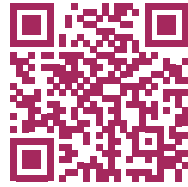
samengesteld, is wat ieder te bieden heeft aan de hand van routes in beeld gebracht. Maar belangrijker nog zijn de knooppunten: de momenten dat partijen samenkomen en aan elkaar moeten laten zien welke stappen ze hebben gezet. Daar ontstaan de goede oplossingen, daar ontstaan de haalbare businesscases, altijd in samenspraak met de doelgroep zelf.

De afgelopen drie jaar heeft het Aanjaagteam op verschillende niveaus geïnvesteerd om ieders rollen en belangen zichtbaar te maken en bij elkaar te brengen. Nu is het aan partijen zelf om die inzet over te nemen. Onze oproep daarbij is: spreek jezelf uit, en spreek elkaar aan. Als actieve partijen op lokaal niveau, maar zeker ook als ministeries en koepelorganisaties. Maak het belang, de mogelijkheden en de kansen zichtbaar en laat ze steeds terugkomen in het eigen (meerjaren)beleid. Er is brede consensus dat bouwen aan en voor

zorgzame gemeenschappen een van de belangrijkste ontwikkelingen is voor onze vergrijzende samenleving. We hoeven het alleen nog maar te gaan doen. En daar is iedereen bij nodig.



Scan de QR-code voor meer
kennisproducten van het Aanjaagteam
Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen.



Colofon

Samenstellers

Hans Adriani, Dennis Bouwman, Conny Heemskerk,
Jildou de Jong, Edwin Prins en Heleen Stigter

Vormgeving

Leene Communicatie

juni 2026



Aanjaagteam
Wonen Welzijn Zorg
voor Ouderen