

# Stappenplan

## borging en realisatie opgave ouderenhuisvesting

---

### Ontwikkelaars

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

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



## Doel stappenplan

---

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



## Uitgangspunten en inspiratie

---

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

## Het stappenplan

---

Stap

1

### Ontwikkel een eigen ambitie en propositie

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

Stap

2

### Beoordeel grondposities op geschiktheid voor seniorenhuisvesting

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

Stap

3

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

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

## Het stappenplan (vervolg)

---

Stap

4

### Doordenk een passende mix van koop en/of huur

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

Stap

5

### Maak afspraken met samenwerkingspartners

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

Stap

6

### Houd zicht op de realisatie van de opgave

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

## Het stappenplan (vervolg)

---

Stap

7

### Zoek en betrek toekomstige bewoners

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

Stap

8

### Organiseer blijvende betrokkenheid bij gemeenschapsvorming

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