

Kenniskaart

‘Bouwstenen geclusterd wonen geschikt voor zorg’





1. Introductie

Waarom deze kenniskaart?

De vergrijzing neemt de komende jaren verder toe. Er is behoefte aan passende woonvormen waarin ouderen zelfstandig kunnen wonen, elkaar kunnen ontmoeten en, wanneer dat nodig is, zorg kunnen ontvangen. De realisatie van deze woonconcepten vraagt om een nauwe samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, ontwikkelaars, ontwerpers en investeerders.

De realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen blijft achter. Dat komt mede omdat de ontwikkeling van deze woonvormen in de praktijk complex blijkt. **Eisen op het gebied van wonen, welzijn, zorg, toegankelijkheid, brandveiligheid en ontmoeting moeten samenkomen in één woonconcept.** Afzonderlijk zijn deze eisen vaak logisch, maar gestapeld leiden zij regelmatig tot hogere kosten, langere doorlooptijden en vertraging van de realisatie.

Om de realisatie van geclusterde woonconcepten voor ouderen te versnellen, is het belangrijk onderscheid te maken tussen **welke eisen minimaal noodzakelijk zijn, wat aanvullend wenselijk is en welke afwegingen daarbij horen**. In deze kenniskaart zijn deze inzichten gebundeld als 'de bouwstenen van geclusterd wonen geschikt voor zorg'.

Tijdens een kennisdeelsessie, in mei 2026, heeft het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen met vertegenwoordigers uit wonen, welzijn, zorg, ontwerp en ontwikkeling deze bouwstenen in beeld gebracht en vertaald naar deze kenniskaart. Het doel van deze kenniskaart is om initiatiefnemers die werken aan geclusterde woonconcepten voor ouderen, te ondersteunen bij het voeren van een gestructureerd gesprek over de realisatie van toekomstbestendige geclusterde woonconcepten voor ouderen.

In deze kenniskaart zijn de inzichten uit de kennisdeelsessie in mei verrijkt met inzichten uit bestaande landelijke kennisbronnen, waaronder:

- de publicatie [Ontwerpen voor ontmoeten](#) van Platform31 en Zijdekwartier architecten,
- Product Markt Combinatie (PMC) 19 & 20 – Zorggeschikt uit [De Woonstandaard 4.0](#) van Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB),
- de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen ([SZGW](#)), en
- de landelijke [factsheet](#) brandveiligheid voor geclusterde woonvormen.

De Woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen biedt een gedeelde taal om het gesprek te voeren en helpt partijen om vraag en aanbod van woningconcepten beter op elkaar af te stemmen. Met PMC 19 & 20 zijn voor het eerst landelijke basis prestatie-eisen voor geclusterde woonvormen geschikt voor zorg vastgelegd.



Wat verstaan we onder geclusterd wonen geschikt voor zorg?

Deze kenniskaart richt zich op [geclusterde woonvormen](#) voor ouderen in de sociale huur en heeft specifiek betrekking op nieuwbouw. Het is geen programma van eisen of een normenkader. Het is een praktisch hulpmiddel dat partijen ondersteunt bij het maken van afwegingen en het voeren van het gesprek over haalbare en passende woonzorgoplossingen.

Een geclusterde woonvorm bestaat uit zelfstandige woningen die ruimtelijk, functioneel en sociaal met elkaar verbonden zijn. Bewoners beschikken over een eigen woning, maar profiteren daarnaast van nabijheid van andere bewoners, ontmoeting, ondersteuning en indien nodig zorg. De gedachte achter deze woonvormen is dat ouderen niet opnieuw hoeven te verhuizen wanneer hun zorgvraag toeneemt, en dus ook niet naar het verpleeghuis. Daarom vormt in deze kenniskaart de definitie zorggeschikte woning van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de basis voor geclusterde woonvormen. Een belangrijk doel van de geclusterde woonvorm is het vormen van een sociale gemeenschap waarin bewoners elkaar ondersteunen en professionele zorg efficiënter kan worden georganiseerd.

Opbouw kenniskaart

Deze kenniskaart is geordend langs drie onderling verbonden thema's:

- ontmoeting in gebouw en woonomgeving
- toegankelijkheid en brandveiligheid van het gebouw
- geschiktheid van de woning voor het ontvangen van zorg

De kenniskaart bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Introductie
2. Overkoepelende lessen
3. Bouwstenen
4. Handige links



2. Overkoepelende lessen

Voordat we ingaan op de bouwstenen per thema, benoemen we de meest relevante overkoepelende lessen uit de kennisdeelsessie.

1. BOUW WONINGEN GESCHIKT VOOR ZORG

Het uitgangspunt van geclusterd wonen geschikt voor zorg is zelfstandig wonen. Ontwikkel daarom toekomstbestendige woningen waarin mensen prettig oud kunnen worden en waar zorg kan worden verleend wanneer dat nodig is. Voorkom dat woningen zo specifiek worden ontworpen dat zij slechts voor één doelgroep geschikt zijn. Toekomstbestendige woningen zijn toegankelijk, aanpasbaar en blijven bruikbaar wanneer de zorgvraag verandert.

2. DE CONTEXT BEPAALT (GROTENDEELS) HET SUCCES VAN GECLUSTERD WONEN

Of het woonconcept geschikt is om prettig oud in te worden, wordt zeker niet alleen bepaald door de woning zelf. Ook het gebouw, de woonomgeving en de mogelijkheden voor ontmoeting en ondersteuning zijn van grote invloed op de vraag of mensen daadwerkelijk langer zelfstandig kunnen wonen. Een belangrijke kracht van geclusterde woonvormen is het stimuleren van een gemeenschap waarin bewoners elkaar kennen en ondersteunen, ook wanneer de kwetsbaarheid van een oudere toeneemt. Ontmoeting kan op verschillende plekken ontstaan: bij de voordeur of op de galerij, in een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw of in de buurt. Zie voor informatie de kenniskaart van het Aanjaagteam over [werken aan gemeenschapsvorming](#).

3. DE DEFINITIE VAN DE ZORGGESCHIKTE WONING UIT HET BBL IS EEN GOEDE BASISNORM

Het is raadzaam de basisnorm voor zorggeschikte woningen in nieuwbouw, zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), als vertrekpunt te nemen voor het ontwerp van woningen in geclusterde woonvoorzieningen voor ouderen. Het Bbl legt de nadruk op veiligheid, toegankelijkheid, leefbaarheid en energieprestatie. Een woningplattegrond die rekening houdt met deze uitgangspunten leidt in beginsel niet tot meerkosten. De basisnorm vormt een objectief vertrekpunt voor het gesprek over aanvullende kwaliteitseisen.

Aanvullend op deze basisnorm kunnen BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid) en Woonkeur worden gebruikt als praktisch referentiekader voor toegankelijkheid en bruikbaarheid. **BAT** is een beoordelingssystematiek voor de toegankelijkheid en bruikbaarheid van woningen en woongebouwen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De scores lopen van 1 tot en met 4, waarbij BAT 3 en 4 staan voor woningen die rolstoelbewoonbaar respectievelijk zorggeschikt zijn.



Woonkeur is een kwaliteitsinstrument voor toegankelijkheid, gebruikskwaliteit, aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen. Voor zorggeschikte woningen is vooral Woonkeur 6 (certificaat D) relevant. Deze standaard sluit aan bij woningen waarin zorg aan huis voor bewoners met een zwaardere mobiliteitsbeperking goed organiseerbaar is.

BAT en Woonkeur vormen daarmee geen vervanging van het Bbl, maar een bruikbaar verdiepend kader, vooral bij het opstellen van een programma van eisen en in het gesprek tussen gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaar en zorgaanbieder over het gewenste kwaliteitsniveau.

4. BETAALBAARHEID VRAAGT OM ÉCHT SCHERPE KEUZES

Betaalbaarheid vraagt om scherpe keuzes. Het vertrekpunt is steeds de vraag: *wat is minimaal noodzakelijk voor een geclusterde woonvorm?* Denk daarbij in ieder geval aan wettelijke eisen en functionele randvoorwaarden voor toegankelijkheid, brandveiligheid en zorggeschiktheid.

Pas daarna komt de afweging welke aanvullende wensen echt nodig zijn, gezien de doelgroep, de locatie en de ambities van het project. Juist in die extra wensen zit vaak de spanning: afzonderlijk zijn ze goed te verdedigen, maar ‘gestapeld’ kunnen ze leiden tot hogere kosten, langere doorlooptijden en minder haalbare projecten. Niet iedere wens hoeft daarom standaard onderdeel te zijn van elk woonconcept. Door eerst het noodzakelijke vast te leggen en vervolgens bewust te kiezen welke extra kwaliteit wel of niet wordt toegevoegd, ontstaat meer ruimte voor betaalbare en realiseerbare woonoplossingen.

5. HET GEZAMENLIJKE GESPREK IS ÉÉN VAN DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN OM DE REALISATIE TE VERSNELLEN

Organiseer een open gesprek met betrokken partijen, waarbij aanvullende wensen, vereisten en verwachtingen gezamenlijk worden getoetst op noodzakelijkheid en wenselijkheid. In tenders of gronduitgiftes vindt een stapeling van eisen en wensen nog te vaak plaats. Als deze eisen zonder gezamenlijk gesprek worden meegegeven, wordt de haalbaarheid van projecten onnodig onder druk gezet. Om realisatie te stimuleren, is het belangrijk te sturen op de juiste woningen met een beperkt en doelgericht programma van eisen, met ruimte voor dialoog tussen betrokken partijen. Zo worden randvoorwaarden helder, ontstaat partnerschap en neemt de kans toe op haalbare projecten met een kortere doorlooptijd.

Erken daarbij het verschil in perspectieven en belangen. Zorgorganisaties moeten voorkomen dat zij het verpleeghuis als referentie nemen, woningcorporaties moeten woningen realiseren die ook bij een toenemende zorgbehoefte bruikbaar blijven en gemeenten hebben een belangrijke rol in het stimuleren van samenwerking, het versterken van de woonomgeving en het creëren van passende randvoorwaarden. Door deze perspectieven vroegtijdig te verbinden, ontstaat een gedeeld vertrekpunt voor haalbare projecten.



3. De bouwstenen

De volgende bouwstenen bieden een praktisch kader voor het gesprek over geclusterde woonvormen geschikt voor zorg. Per thema wordt onderscheid gemaakt tussen de buurt, het gebouw en de woning. Daarbij is aangegeven welke elementen **minimaal noodzakelijk** zijn en welke elementen **aanvullend** zijn, afhankelijk zijn van de doelgroep, locatie of gewenste kwaliteitsambitie. Aan het einde staat een aantal **overwegingen** vermeld.

MINIMALE EISEN		
Ontmoeting	Toegankelijkheid en brandveiligheid	Woningen geschikt voor zorg
<p>Zorg dat het gebouw qua hoogte en aantal woningen aansluit bij de menselijke maat, als basisvoorwaarden voor ontmoeting en naar elkaar omzien:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zorg dat een bewoner - vanuit huis - visueel contact kan hebben met zowel het leven op straat als met passerende burens, bij voorkeur vanuit de woonkamer of keuken. Dit zijn namelijk zichtroutes die de verbinding tussen woning, gebouw en woonomgeving versterken.• Bied in een geclusterd woonzorgconcept voor ouderen altijd ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten, in het gebouw of in de directe nabijheid. Zorg daarnaast voor plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten én zich kunnen terugtrekken. Zo kunnen mensen die niet actief deelnemen aan activiteiten zich toch verbonden voelen.	<p>Bewoners zijn of worden vaak kwetsbaar en brengen meer tijd thuis door. Zorg daarom voor voldoende daglicht, een prettig uitzicht naar buiten en goede bescherming tegen hitte, bijvoorbeeld volgens de ladder van koeling.</p> <p>Hanteer de vereisten uit het Bbl als uitgangspunt voor een toegankelijk en brandveilig gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zorg voor een toegankelijke entree, veilige vluchtroutes en een liftvoorziening die past bij de omvang en functie van het gebouw.• Behoud het karakter van zelfstandig wonen door een beperkt aantal woningen voor mensen met een intensieve zorgvraag (Wlz) aan elkaar te schakelen. Hiermee blijft sprake van juridisch zelfstandige woningen en wordt voorkomen dat een deel van het gebouw feitelijk als zorgcluster gaat fungeren, en er aanvullende brandveiligheidsuitgangspunten gelden.	<p>Hanteer de minimale vereisten voor een zorggeschikte woning, zoals vastgelegd in het Bbl, met onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Een drempelloze, toegankelijke woning, zodat bewoners zich met en zonder hulpmiddelen makkelijk door de woning en het woongebouw kunnen bewegen;• Een directe looplijn tussen badkamer en slaapkamer, waarbij de primaire draaideuren 90 graden kunnen openen;



MINIMALE EISEN

<i>Ontmoeting</i>	<i>Toegankelijkheid en brandveiligheid</i>	<i>Woningen geschikt voor zorg</i>
<ul style="list-style-type: none">• Zorg voor verschillende kwalitatieve, veilige en aantrekkelijke looproutes in het gebouw en de directe omgeving. Dat kan bijvoorbeeld een bankje zijn in de entreehal, met zicht op de straat. Of een binnentuin waar je even kan verblijven. Of een extra brede galerij met een stoep bij de voordeur, waar je even kan zitten. Hoe meer van dit soort plekken, hoe groter de kans op alledaags contact.	<ul style="list-style-type: none">• Naast dit aspect draagt een evenwichtige bewonerssamenstelling bij aan de zelfredzaamheid van bewoners en een beheersbare brandveiligheidssituatie. Zie bijvoorbeeld het concept G'oud Geregeld van Woonzorg Nederland met een vaste zorgkoppeling (Wlz-VPT/MPT).• Leg duidelijke afspraken vast tussen bewoners, verhuurder en zorgorganisatie over brandopvolging, verantwoordelijkheden en het handelen bij brand.• Beschouw een scootmobielstalling als een basisvoorziening. Maak duidelijke afspraken over het parkeren van scootmobielen. Zij zijn namelijk brand- en rookgevaarlijk en vormen vaak een belemmering voor vluchtwegen. Zorg daarom voor een collectieve scootmobielstalling, een geschikte (individuele) berging, of een aparte ruimte in het appartement met brandcompartiment. De voorkeur gaat uit naar een collectieve scootmobielstalling op de begane grond (overeenkomstig NEN9120), brandveilig uitgevoerd en gesitueerd in de nabijheid van de liftopgang voor een zo kort mogelijke loopafstand naar de woning. <p>Integreer waar mogelijk maatregelen die bijdragen aan een dementievriendelijk woongebouw. Gebruik hiervoor ook de toolkit dementie vriendelijk woongebouw.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Voldoende ruimte voor hulpmiddelen en zorgverlening, zoals een tillift bij het bed en een transfer van bed naar douche met een rolstoel;• Een toilet in de badkamer dat is voorbereid voor mindervaliden;• De mogelijkheid om beugels voor extra houvast aan te brengen in de badkamer. <p>Deuren in de verkeersruimtes staan open of werken automatisch, al dan niet met een taglezer en glasvlak voor zicht, zodat bewoners makkelijk naar en door het complex kunnen bewegen.</p>



AANVULLENDE EISEN

<i>Ontmoeting</i>	<i>Toegankelijkheid en brandveiligheid</i>	<i>Woningen geschikt voor zorg</i>
<ul style="list-style-type: none">• Plaats voorzieningen zoals een bank bij de entree of in een overgangszone, om spontane ontmoeting te stimuleren.• Zorg voor een aantrekkelijke en toegankelijke buitenruimte en woonomgeving.• Maak afspraken over beheer van de gezamenlijke buitenruimte.• Overweeg collectieve voorzieningen in het gebouw of in de buitenruimte, zoals een gezamenlijke keuken, klusruimte of moestuin.• Zorg voor herkenbaarheid van de eigen plek en vermijd corridors. In corridors is de relatie met de woning namelijk moeilijker realiseerbaar. Een zichtrelatie tussen bewoner en langslopende buur ontbreekt vaak waardoor bewoners niet op een natuurlijke manier oog voor elkaar kunnen krijgen.• Breng variatie aan in ontwerp, aankleding en kleurgebruik.	<ul style="list-style-type: none">• De bouwregelgeving stelt voor nieuwbouw voldoende strenge eisen, onder andere op het gebied van rookverspreiding. In oudere woongebouwen vragen rook- en brandscheidingen extra aandacht. Het is belangrijk om bewoners goed bewust te maken van hun handelingsperspectief.• Koppel de alarmering achter de voordeur aan rookmelders ter ondersteuning van het brandopvolgingsplan.• Realiseer waar mogelijk een tweede lift geschikt voor brandcardvervoer, gegeven het risico van uitval van de lift en daarmee de kans dat kwetsbare ouderen vast komen te zitten in hun woning.• Denk aan technische mogelijkheden binnen de woning die de bewoner zoveel als mogelijk ontzorgt.	<ul style="list-style-type: none">• Overweeg standaard antislipvloeren in alle badkamers.• Zorg voor een logische relatie tussen slaapkamer en toilet of badkamer, met zo kort mogelijke looplijnen.• Kies bij voorkeur voor een schuifdeur tussen slaapkamer en badkamer.• Kies voor dementievriendelijk kleurgebruik in keuken en badkamer.• Ontlast de (mantel)zorg met domotica en andere (toekomstige) aanpassingen.• Investeer in klimaatregeling, hittewerende maatregelen en geschikte materialen.• Zorg voor automatische klimaatregulering met mogelijkheden voor individuele beïnvloeding.• Overweeg aanvullende ontzorging, zoals glasbewassing.• Maak bij aanvullende wensen of behoeftes expliciet wie de meerkosten draagt.



<u>OVERWEGINGEN</u>		
<i>Ontmoeting</i>	<i>Toegankelijkheid en brandveiligheid</i>	<i>Woningen geschikt voor zorg</i>
<ul style="list-style-type: none">• Onderken dat ontmoeting op meerdere plekken kan ontstaan.• Een eigen ontmoetingsruimte in het gebouw is niet altijd noodzakelijk, mits er binnen een straal van circa 100 meter een ruimte beschikbaar is om activiteiten te organiseren.• Maak afspraken met partners in de buurt om de interactie tussen bewoners en hun omgeving te versterken.	<ul style="list-style-type: none">• Neem bij de keuze van de liftaanbieder ook de snelheid van levering van onderdelen en adequaat onderhoud mee.• Overweeg deelgebruik van scootmobielen. Bespreek met de gemeente de mogelijkheden van het stimuleren van deelmobiliteit.• Bespreek het verlagen van de parkeernorm, zodat financiële ruimte ontstaat.	<ul style="list-style-type: none">• Maak steeds een bewuste afweging tussen wat collectief mogelijk is en wat individueel noodzakelijk blijft, bijvoorbeeld een gezamenlijke berging of techniekruimte.



4. Handige links

[Ontwerpen voor ontmoeten](#)

[Website van het Netwerk Conceptueel Bouwen](#)

[De Woonstandaard 4.0 van Netwerk Conceptueel Bouwen \(NCB\)](#)

[Kenniskaarten van het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen, o.a. over werken aan gemeenschapsvorming](#)