

Afsprakenkader ouderenhuisvesting Regio Rivierenland

1. Achtergrond

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen.

Van die 290.000 ouderenwoningen zijn:

- 170.000 woningen nultredenwoningen
- 80.000 geclusterde woningen
- 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen).

Bij de jaarlijkse herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen zich landelijk mee ontwikkeld.

De groep ouderen doet overwegend een beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat woningcorporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en woningcorporaties kunnen daar eventueel in (beperkte) mate aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment zullen worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten¹.

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar regionale context voor de uitwerking en uitvoering. In het kader van de Woondeals wil het Rijk samen met medeoverheden, woningcorporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave aan ouderenhuisvesting zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is eveneens beoogd dat gemeenten hierin beleid opstelt omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wmo en Zvw, en daarvoor prestatieafspraken maakt met woningcorporaties.

¹ De toolkit '[Dementievriendelijk ontwerpen](#)' biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

2. Regionale en lokale opgave

Voor de opgave in Regio Rivierenland hanteren wij een basisscenario, gebaseerd op de landelijke prognoses die in opdracht van het Rijk² zijn opgesteld. Dit scenario vormt het cijfermatige vertrekpunt voor verdere uitwerking in de lokale volkshuisvestingsprogramma's en planontwikkelingen.

Voor de Regio Rivierenland bestaat de basisopgave tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 2.530 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 670 geclusterde woningen
- 645 zorggeschikte woningen
- **3.845 totaal**

Disclaimer:

De gemeenten in Regio Rivierenland onderschrijven de trend in de cijfers van ABF, maar hebben vraagtekens bij de aantallen en de onderbouwing ervan. Ze wijken namelijk af van de eigen cijfers van gemeenten.

Deze woningen beslaan een netto uitbreidingsopgave die onderdeel vormt van de nieuwbouwwoningen waarover recente afspraken zijn gemaakt in het kader van het woningbouwprogramma 2025-2035. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door *reguliere* woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen. Hiermee kan de beoogde nieuwbouw ook voor andere doelgroepen worden ingezet. De netto opgave uit de Woondeals blijft daarmee onveranderd ten opzichte van de gemaakte afspraken in de Woondeal, maar geeft wel ruimere mogelijkheden voor lokale invulling.

In [bijlage 1](#) is de verdeling tot en met 2030 per gemeente opgenomen. Graag willen we benadrukken dat dit geen blauwdruk is, maar kan worden gezien als richtinggevende aantallen voor nadere invulling op lokaal niveau. Deze verdeling wordt verder uitgewerkt in de lokale volkshuisvestingsprogramma's. De komende jaren zullen we de uitwerking van de opgave monitoren waarbij we aansluiten op de monitoring van de regionale Woondeals, en waar nodig in goed overleg bijstellen. De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is in de volgende prijsklassen uitgesplitst:

Zorggeschikte en geclusterde woningen		
	Sociale huur (%)	Overig (%)
Regio Rivierenland	50%	50%

We hanteren daarbij de geldende afspraken uit de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk en de woningcorporaties (via de koepel Aedes) die in 2023 zijn gesloten. Deze uitsplitsing geldt voor alle gemeenten in Regio Rivierenland. De opgave moet worden afgestemd met woningcorporaties en waar nodig met zorgkantoor en zorgaanbieders.

Dit betekent dat de markt verantwoordelijk is voor de helft van de opgave. Hierbij geldt ook dat een aanzienlijk deel in de middenhuur categorie zal landen. De concretisering van deze invulling wordt een cruciale focus in de komende periode en zal met de relevante marktpartijen verder worden uitgewerkt.

² De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

3. Afspraken op realisatie

Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal € 17.500 voor een zorggeschikte woning. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor³ en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld⁴. Dit benadrukt ook de urgentie van een structurele financieringsstroom in plaats van slechts tijdelijke subsidies, gezien de omvang en voortdurende aard van de uitdaging bij de realisatie van zorggeschikte woningen.

Zorgkantoren zorgen voor de bijbehorende inzet op Wlz-zorg⁵ - verbonden aan Wlz-cliënten, die gebruik maken van de zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en zal met zorgaanbieders inkoopafspraken maken die bijpassend zijn.

4. Governance en samenwerking

In Regio Rivierenland hebben gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties hun regionale samenwerkingen georganiseerd langs de lijnen van de domeinen wonen, zorg en welzijn. Elk samenwerkingsverband heeft een eigen opdracht, structuur, financier(ing), overlegtafel en projecten. De samenstelling van partijen wisselt per samenwerkingsverband, afhankelijk van administratief-geografische demarcatie.

We zien een gedeelde maatschappelijke opgave: de juiste zorg in de juiste woning voor de juiste doelgroep. Om deze opgave te realiseren zoeken we elkaar op. We werken als regio toe naar een samenwerkingsstructuur die goed op aansluit en faciliterend is aan de verschillende parallelle projecten die vanuit de samenwerkingsverbanden worden uitgevoerd.

Dit vraagt de komende periode extra aandacht, omdat deze samenwerkingsstructuur randvoorwaardelijk is om te komen tot afspraken over ouderenhuisvesting, huisvesting aandachtsgroepen en fair share.

5. Wijze van Monitoring

De planmonitor Gelderland wordt jaarlijks geactualiseerd door de provincie Gelderland met aangeleverde plancapaciteit van de Gelderse gemeenten. Vanaf 2024 zullen ook de woningtypen geclusterd en zorggeschikt bij de uitvraag worden toegevoegd. Aansluitend op de actualisatie volgen halfjaarlijks één-op-één gesprekken tussen provincie, gemeenten aangevuld met woningcorporaties. Dit overleg heeft mede als doel het bespreken van de voortgang van de woningbouw en ook de woningbouw voor ouderen.

³ Gemeenten in Regio Rivierenland vallen onder twee zorgkantoren: Zorgkantoor Nijmegen (Buren, Culemborg, Neder-betuwe, Tiel, West Maas en Waal, West-Betuwe) en Zorgkantoor Noord-Oost Brabant (Maasdriel en Zaltbommel).

⁴ Conceptovereenkomst staat op de RVO-website: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>

⁵ De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.

6. Inzet op doorstroming

Als onderdeel van de beoogde samenwerkingsstructuur verkennen we hoe doorstroming en het vinden van geschikte locaties voor ouderenhuisvesting in 2025 geïntegreerd kunnen worden in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de (verbrede) prestatieafspraken. Beide onderdelen moeten uiterlijk in 2026 zijn gerealiseerd, zoals het wetsvoorstel Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting op dit moment voorschrijft.

7. Relatie tot lokaal zorgbeleid

In het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting is de verplichting beoogd voor gemeenten om afspraken over de huisvesting van mensen met een zorgvraag ook te verbinden aan afspraken over bijbehorende zorg en ondersteuning vanuit het sociaal domein en het Wmo-beleidsplan. Over de realisatie van Wlz-zorg en thuiszorg in de gemeenten vindt (sub)regionale afstemming plaats met partners. De specifieke uitwerking van deze aanpak wordt nog nader bepaald.

8. Woontype definiëring⁶

Nultreden

Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Geclusterd

Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen⁷. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden⁸. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn⁹. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.

Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in of nabij het wooncomplex. De precieze vereisten aan de ontmoetingsruimte worden uitgewerkt in de lagere regelgeving van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze ontmoetingsruimte kent meerkosten die beperkt in opbrengsten kunnen worden

⁶ BZK (2024): Monitoringsdefinities Woningtypen ouderenhuisvesting.

⁷ Om monitoring landelijk vergelijkbaar te maken, gaan we bij monitoring uit van een minimum van 12 woningen, wat de minimale hoeveelheid is om samenredzaamheid te bevorderen. De schaal voor clustering kan in bv. kleine kernen lager liggen, maar deze worden bij monitoring dan niet geteld als geclusterde woning, maar als nultredenwoning.

⁸ Brancheorganisaties Actiz en Aedes hebben een 'toolkit dementievriendelijk ontwerpen' ontwikkeld die hierbij gebruikt kan worden.

⁹ Zie handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van P31 voor voorbeelden.

terugverdiend. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling ontmoetingsruimte beschikbaar gesteld, waarmee het Rijk bijdraagt aan de gemaakte meerkosten¹⁰. Het is ook mogelijk om een deel van deze kosten in de servicekosten op te nemen.

Zorggeschikt

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

9. Aanvullende kritische succesfactoren

De kritische succesfactoren uit de Woondeal zijn ook van toepassing op de afspraken omtrent ouderenhuisvesting. Bij het opstellen van deze afspraken vullen we deze kritische succesfactoren aan met onderstaande punten, die essentieel zijn voor het behalen van de doelstellingen op ouderenhuisvesting.

Voldoende en structurele rijksmiddelen voor de uitvoering van ouderenhuisvesting

In de Woondeal wordt uitgelicht dat de business case voor woningbouw rendabel zal moeten zijn om in de gestelde opgave te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor ouderenhuisvesting. Deze bouwopgave kent op specifieke onderdelen meerkosten, zoals de bouw van ontmoetingsruimten en het zorggeschikt maken van woningen. Het is onzeker of deze meerkosten in voldoende mate kunnen worden terugverdiend. Dit vraagt om samenwerking met woningcorporaties, zorgorganisaties en marktpartijen om oplossingen te vinden op bijbehorende onrendabele businesscases. Daarnaast is er ook een structurele en wederkerige samenwerking tussen gemeenten, provincie en het rijk noodzakelijk om te zoeken naar oplossingen om de business cases sluitend te krijgen.

Levering van voldoende zorg bij woningbouw

De levering van verpleegzorg en thuiszorg is randvoorwaardelijk voor de bouwopgave van geclusterde en zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor is verantwoordelijk voor de inkoop van voldoende verpleegzorg en maakt met zorgaanbieders en ontwikkelende partijen afspraken over de levering van zorg in woningbouwprojecten en de toewijzing van woningen aan mensen met een zorgvraag. Daarbij dient ook een werkwijze opgesteld te worden voor de omgang met leegstand door aanvullende toewijzingsvereisten.

Voor het verlenen van de juiste zorg(zwaarte) zijn lokale afspraken nodig over de beoogde schaal van woningbouwprojecten, en het beoogde aantal cliënten dat daarbij bepaalde zorg afneemt. Het gaat daarbij met name om verpleegzorg uit de Wlz, maar ook om thuiszorg die fysiek op locatie aanwezig is en Wmo-ondersteuning. Deze schaal is noodzakelijk om de zorgexploitatie- en organisatie rond te krijgen. Schaalt dient daarbij als een richtlijn; in overleg met de zorgaanbieder kan hiervan afgeweken worden indien hiervoor alternatieven voorhanden zou zijn bijv. door inzet zorgtechnologie of informele zorgverlening.

Gelet op het maatschappelijk belang van de levering van verpleegzorg, zal bij significante uitval of uitstel van bouwplannen voor zorggeschikte woningen aan de regionale versnellingstafel gezocht worden naar alternatieve bouwlocaties binnen de regio. De Woondealtafel kan dan besluiten om alternatieve bouwlocaties beschikbaar te stellen voor de realisatie van zorggeschikte woningen.

¹⁰ Zie de [stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting](#) voor meer informatie.

Bijlage 1

Verdeling opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 per gemeente

Basisscenario Rijk (Bron: ABF)

	Nultredenwoning en	Gecusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Buren	290	10	50
Culemborg	495	190	100
Maasdriel	355	40	35
Neder Betuwe	120	0	65
Tiel	370	280	120
West Betuwe	265	80	130
West Maas en Waal	240	30	65
Zaltbommel	395	40	80
Totaal	2.530	670	645

Disclaimer:

De gemeenten in Regio Rivierenland onderschrijven de trend in de cijfers van ABF, maar hebben vraagtekens bij de aantallen en de onderbouwing ervan. Ze wijken namelijk af van de eigen cijfers van gemeenten.