

Afspraak 16 - De betrokken partijen werken een aanpak uit voor **schaalvergroting en versnelling** in de realisatie van circa **288.000 woningen geschikt voor ouderen** tot en met 2030 in alle prijssegmenten in zowel koop als huur. De opgave wordt vastgelegd in de Woondeals van 2025.

Partners

IPO, VNG, Aedes, Vereniging Eigen Huis, WoningBouwersNL, IVBN, NEPROM, Bouwend Nederland, NVM, Platform SOI, Rijksoverheid (VRO en VWS), NCB.

Met steun van:

Actiz, Zorgverzekeraars Nederland, Seniorencoalitie, Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen

Aanleiding/doel

Nederland bereidt zich voor op een dubbele vergrijzing. In 2040 is het aantal mensen met een zorgvraag verdubbeld ten opzichte van 2020, terwijl het aantal zorgprofessionals ongeveer hetzelfde zal zijn. Het is daarom nodig dat we meer omkijken naar elkaar en meer zelf en samen gaan zorgen. Dat begint bij de manier waarop we samenleven en samenwonen. Het bouwen van voldoende zorgzame wooncomplexen voor ouderen is daarom een belangrijk onderdeel van de woningbouwopgave.

Alle regio's hebben woondealafspraken over de bouwopgave voor ouderen vastgesteld⁸. Hiermee is voor elke gemeente duidelijk hoe groot de opgave is voor woningen geschikt voor ouderen tot en met 2030. De opgave betreft woningen in alle marktsegmenten. De regionale afspraken over ouderenhuisvesting vormen een verrijking van de woondeals. Via de actualisatie naar de 981.000 woningen worden deze afspraken aan de woondeals toegevoegd. De inhoud en randvoorwaarden omtrent de afspraken blijven onveranderd. Bij elkaar opgeteld komt de vastgestelde opgave uit op ca. 288.000 woningen geschikt voor ouderen. De woningen voor ouderen moeten een stevigere plek moeten krijgen in de planvorming, realisatie en benutting van bestaande voorraad dan nu het geval is.

Afspraak

- Voor de zomer 2025 hebben betrokken partijen uitgewerkt hoe de ca. 288.000 ouderenwoningen in de woningbouwprogrammering worden verwerkt. Op basis van de opgavebepaling brengen gemeenten de bestaande en benodigde aanvullende planvorming voor de woningtypen voor ouderen en prijssegmenten in beeld, zodat marktpartijen, corporaties (middels de lokale prestatieafspraken) samen met zorgaanbieders hier met hun planvorming op aan kunnen sluiten.

Bijdrage partijen tot de zomer 2025:

- Rijk, VNG, provincies en woningbouwcoalitie werken een regionale aanpak uit om tot volledige plancapaciteit te komen, uitgaande van realisatie in 2030. Bij deze aanpak wordt monitoring, prijssegmentatie en inzet van bestaande voorraad meegenomen.
- Corporaties en gemeenten maken prestatieafspraken op basis van de lokale opgavebepaling voor ouderenhuisvesting en de manier van toewijzen en betrekken hier zorgaanbieders bij.
- Gemeenten nodigen nadrukkelijk ook ontwikkelaars en beleggers uit om samen met zorgaanbieders en zorgkantoren invulling te geven aan de opgave in de middenhuur en de vrije sector.
- Rijk, provincies en woningbouwcoalitie monitoren de realisatie van de bouwopgave en formuleren waar nodig interventies, indien de realisatie of verhuisbewegingen onvoldoende op gang komen.

⁸ In enkele regio's zal bestuurlijke vaststelling van de bouwopgave nog volgen.

- VWS brengt in beeld wat de behoefte is aan verzorgingshuizen (een gezamenlijk huis met toezicht in de nacht) en werkt uit tot welke verdeling in de totale bouwopgave dit leidt.
- Voor de zomer 2025 worden met betrokken partijen afspraken gemaakt over het uitbreiden van de conceptuele en industriële bouwstroom met woningtypen voor ouderen, en wordt systeemgoedkeuring van de bouw onderzocht.

Conceptuele en industriële bouw biedt de mogelijkheid om versneld meer woningen voor ouderen toe te voegen, onder andere door woningen en woonconcepten versneld door planprocedures te helpen door type- en systeemgoedkeuringen. De typegoedkeuring heeft betrekking op de eisen voor de woning, en de systeemgoedkeuring op de eisen voor een woongebouw. Aanvullend op de bestaande sociale bouwstroom, wordt een bouwstroom opgezet voor de woningtypen voor ouderen in diverse prijsklassen.

Bijdrage partijen tot de zomer 2025:

- Het Netwerk Conceptueel Bouwen ontwikkelt Product-Markt-Combinaties voor de woningtypes voor ouderen. Deze PMCs krijgen een typegoedkeuring.
- Met Aedes, Actiz en de Woningbouwcoalitie worden afspraken gemaakt over het opzetten van een industriële bouwstroom in diverse prijsklassen (bijv. ook koop).
- Ontwikkelaars verwerken deze eisen in woonconcepten voor ouderen, bijv. via de 'So you think you can build challenge' die voor de zomer 2025 van start gaat.
- Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zet een proces op om tot systeemgoedkeuring van woonconcepten voor ouderen te komen.
- Ontwikkelaars en de seniorencoalitie betrekken ouderen in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling.
- Partijen committeren zich aan nationale bouweisen voor woningen en gebouwen voor ouderen met aandacht voor de leefomgeving, en verwerken dit in beleid en woonconcepten.

De duidelijkheid die hierdoor ontstaat neemt drempels weg om de woningtypen voor ouderen te ontwikkelen en versnelt de bouwstroom voor de woningtypen voor ouderen.

Bijdrage partijen tot de zomer 2025:

- Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening legt eisen voor de woningtypes voor ouderen vast in bouwregelgeving en stelt deze eisen als randvoorwaardelijk voor de gemeentelijke bouwprogrammering. De aangepaste bouwregelgeving (Bbl) gaat na de Woontop in consultatie.
- Overheden, corporaties en zorgaanbieders nemen deze eisen als uitgangspunt bij beleidsvorming, planontwikkeling en procedures. Ontwikkelaars verwerken deze eisen in woonconcepten voor ouderen.
- Partijen zijn verantwoordelijk voor de realisatie van een aantrekkelijke leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen rondom woningen voor ouderen.
- VWS stelt begin 2025 middelen beschikbaar om een wijkscan uit te voeren om te komen tot een aantrekkelijke leefomgeving.

- Voor de zomer 2025 wordt samen met investeerders uitgewerkt hoe de benodigde investeringen in de bouw van woningtypen voor ouderen kunnen worden gerealiseerd.

Partijen spannen zich in om te blijven werken aan een concurrerend financieel speelveld voor woningtypen geschikt voor ouderen en het aantrekken van investeringen voor geclusterde en zorggeschikte woningen, met nadruk op woningen in de betaalbare prijssegmenten.