



# Geclusterde woonvormen voor senioren

\_PLATFORM31\_

Handreiking



# Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
  2. Geclusterd wonen: wat is het? 5
    - Wie zijn initiatiefnemers 5
    - Belangrijke aspecten voor de woonvorm 7
  3. Woonbehoeften van senioren 8
  4. De woning 10
    - Bepalen toegankelijkheid 11
    - Dementievriendelijke woning 13
  5. Ontmoeten en ontmoetingsruimte 15
    - Versterken sociale netwerken 17
  6. Haalbaarheid: knoppen om aan te draaien 19
    - De financiële kant 20
    - Locatie 21
    - Aandachtspunten voor de stad 23
    - Aandachtspunten voor de regio 26
    - Kansen in bestaande bouw 29
  7. Innovatie noodzakelijk 30
- Ondersteuning voor initiatiefnemers 31  
Meer lezen 32
- Colofon 33



# 1. Inleiding

**Het aantal senioren groeit in de komende jaren sterk. Naar verwachting zijn er in 2030 ruim twee miljoen 75-plussers in Nederland, een half miljoen meer dan in 2021. Tegelijkertijd neemt het aantal vrijwilligers en mantelzorgers in verhouding af en zijn er ook tekorten op de arbeidsmarkt voor zorg en welzijn. Senioren zelf zoeken naar nieuwe woonvormen, waar zij met anderen kunnen wonen en aanspraak hebben. Het gaat eenzaamheid tegen en draagt bij aan de gezondheid, en vitaliteit van senioren. Dit vraagt om nieuwe woonvormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in.**

Deze handreiking biedt informatie over wat geclusterd wonen voor senioren is en wat belangrijke aandachtspunten zijn bij het ontwikkelen van geclusterd wonen. Het helpt gemeenten en ontwikkelende partijen (marktpartijen, corporaties, zorgaanbieders, sociaal ondernemers en burgerinitiatief van senioren) om keuzes te maken in de vormgeving van een specifiek project van geclusterd wonen voor senioren. Per onderdeel zijn praatballonnen opgenomen om of discussie aan te gaan of en tips om rekening mee te houden.

Landelijk is de ambitie om 290.000 woningen voor senioren tot 2030 te realiseren:

- 170.000 levensloopbestendige woningen
- 80.000 geclusterde woningen voor senioren
- 40.000 verpleegzorgplekken op basis van Wlz-zorg thuis



## Regionale actietafels ouderenhuisvesting

In regionale woondeals is afgesproken in welke regio's wat gebouwd gaat worden. Deze afspraken zijn gebaseerd op data die per regio de opgave toont. In het najaar van 2023 wordt de volgende stap gezet. Tijdens regionale actietafels ouderenhuisvesting worden de regionale afspraken vertaald naar lokale afspraken. Die zijn heel concreet: waar worden welk type woningen gebouwd.



*Wat is de opgave in jouw regio/gemeente? En welke aantallen woningen worden (of zijn al) afgesproken?*

## Gezondheid en wonen

De afspraken komen voort uit de behoefte van senioren aan aantrekkelijke woningen waar in het ontwerp rekening is gehouden met hun sociale en fysieke gezondheid. Ouderdom komt (op den duur) met gebreken: een derde van de 75+ers heeft een of meerdere chronische aandoeningen. Ziekten als artrose, diabetes, gezichtsstoornissen, kanker en hart- en vaatziekten komen veel voor. Een op de vijf ouderen krijgt dementie. Meer dan de helft van de 75-plussers voelt zich eenzaam. Verder hebben senioren last van vallen, geheugenproblemen, gezichts- en gehoorstoornissen en beperkingen in het dagelijks functioneren.



**Aantal mensen met meerdere chronische aandoeningen: 28%**



**Aantal mensen met dementie: 114%**

**Aantal mensen met artrose: 92%**



Deze percentages uit onderzoek van RIVM geven de toename weer van het aantal mensen met een bepaalde aandoening of ziekte in 2040 ten opzichte van 2015. Het maakt duidelijk dat de vraag naar zorg- en welzijnsdiensten flink gaat toenemen.

### Formele en informele zorg onder druk

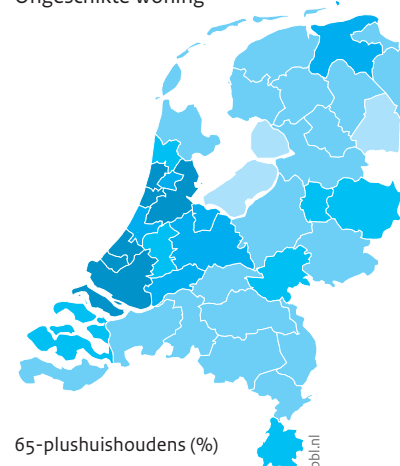
In 2015 werkt 5% in de ouderenzorg. In 2040 zou dat er 7% moeten zijn om gelijke tred te houden en voldoende zorg te verlenen met de groei van het aantal ouderen. Daarnaast wordt in 2040 een halvering van het aantal mantelzorgers verwacht en neemt het aantal vrijwilligers per senior verhoudingsgewijs af.

### Opgave niet overal gelijk

Onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) laat zien dat de opgave als gevolg van de vergrijzing niet overal gelijk is in Nederland. In stedelijke gebieden wonen ouderen vaker ongeschikt dan in landelijke gebieden, maar wel dichtbij voorzieningen. Voor senioren in landelijke gebieden geldt het omgekeerde: zij wonen vaak in een geschikte (of geschikt te maken) woning, maar relatief ver van voorzieningen.

### Aandeel 65-plushuishoudens in ongeschikte woonsituatie per COROP-regio, 2015

Ongeschikte woning \*

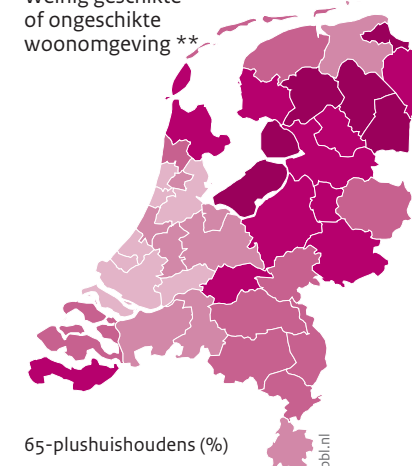


65-plushuishoudens (%)

- 2 of minder
- 2 – 4
- 4 – 6
- 6 – 8
- Meer dan 8

\* Niet aanpasbaar aan somatische beperkingen of alleen aanpasbaar voor meer dan 10.000 euro.

Weinig geschikte of ongeschikte woonomgeving \*\*



65-plushuishoudens (%)

- 44 of minder
- 44 – 52
- 52 – 57
- 57 – 62
- Meer dan 62

\*\* Minder dan 2 primaire functies (arts, apotheek, supermarkt en ov-halte) binnen een afstand over de weg van maximaal 500 meter.

Bron: BAG, REISinformatiegroep, CBS en RIGO; bewerkingen RIGO/PBL

Bron: Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving

### Geclusterde woonvormen dragen bij aan samenredzaamheid

De toename van het aantal kwetsbare senioren en de druk op de (in)formele zorg vraagt om alternatieve oplossingen. Een quick win kan dan zijn om personeel in de zorg van reistijd te ontzien door mensen met een behoefte aan zorg en ondersteuning meer bij elkaar te laten wonen, maar is dit ook aantrekkelijk voor senioren zelf? Ja, bewoners van deze woonvormen zijn hier tevreden over. Het onderzoek Geclusterd wonen; langer vitaal doet onderzoek naar het effect van woonvorm op zorggebruik en welbevinden.

## 2. Geclusterd wonen: wat is het?

Geclusterd wonen voor senioren bestaat in vele vormen en maten. Hedendaagse moderne hofjes zijn populair (zoals de welbekende Knarrenhof), maar geclusterd wonen kan ook als gemeenschappelijk wonen, serviceflat of wonen met een plus-concept worden vormgegeven. In de praktijk is de verscheidenheid groot. Voor de nieuwbouwpoging hanteert het ministerie van BZK en VWS de definitie van tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen.

### Wie zijn initiatiefnemers?

**Inwoner:** Wij willen graag nu we ouder worden in het dorp of buurt blijven wonen en zelf onze welzijn en zorg beter kunnen regelen.

**Woningcorporatie:** Wij zien onze huurders ouder worden en zoeken naar woonvormen die het zelfstandig blijven wonen ondersteunen, zodat het wonen voorop blijft staan.

**Gemeente:** Onze inwoners vergrijzen, de helpende handen worden minder en we hebben beperkte budgetten. Hoe kunnen we zorgen voor een goede en passende woning voor onze inwoners?



**Ontwikkelaar:** Senioren zijn een nieuwe doelgroep. We willen ook voor hen vraaggericht ontwikkelen.

**Investeerder of belegger:** Wij hebben de financiële middelen en zoeken een investering met een goed en stabiel rendement.

**Zorgaanbieder:** We hebben handen te kort en kunnen meer kwaliteit bieden als mensen die zorg nodig hebben, meer bij elkaar wonen.

Net zoals de variatie aan woonvormen heeft ook de ontmoetingsruimte een brede scope (van huiskamer, tuinhuis tot gemeenschappelijke ruimten in de plint met een buurtfunctie). Er is een subsidieregeling beschikbaar voor de bouw ervan, maar de behoefte van het ontmoeten en de gewenste ruimte vraagt goed onderzoek. Als om de hoek al een buurthuis of bibliotheek is, kan dat ook een rol vervullen. De woonvorm draagt bij aan actief en vitaal blijven, meedoen en deel uitmaken van de samenleving.

### Er is in de praktijk een brede variatie aan geclusterd wonen:

Vorm:	van grondgebonden tot gestapeld
Schaal:	van enkele woningen (minimaal 12) tot groot aantal woningen
Eigendomsvorm:	van huur (wooncoöperatie) tot koop
Aanbod van zorg en welzijn:	van focus op sociaal wonen en welzijn tot focus meer op zorg en veiligheid
Sociaal wonen en gemeenschap:	van individueel wonen tot het delen van voorzieningen
Ontmoetingen:	bewoners onderling tot bewoners en buurt
Ontmoeten:	het gebouw heeft functie voor de buurt tot gebruik maken van de buurt

### Leeftijd

In het programma Wonen en Zorg voor ouderen (WOZO) wordt gesproken over de leeftijd 65+ voor wie de geclusterde woonvorm bedoeld is. Hiervoor was 55+ lang de standaard. In de subsidieregelingen van de ministeries van VWS en BZK wordt de leeftijd van 55+ gehanteerd om mensen met een praktische opleiding niet uit te sluiten. Deze groep senioren leeft langer in een minder goed ervaren gezondheid, waardoor geclusterde woonvormen voor hen al bereikbaar moet zijn. Daarnaast biedt 55+ meer mogelijkheid om een brede variatie aan woonvormen te ontwikkelen – van vitale senioren tot die meer met een zorgvraag.



## Belangrijke aspecten voor de woonvorm

Bij de geclusterde woonvormen voor senioren zijn verschillende aspecten van belang om op een goede manier te kunnen wonen en leven. De onderstaande tabel omvat een aantal gewenste uitgangspunten voor de woning, het ontmoeten en de ontmoetingsruimte, de woonomgeving, het samenleven en diensten en zorg.

### De woning

- Is gelijkvloers
- Heeft voldoende oppervlakte
- Heeft een slaapkamer en een hobby/logeerkamer
- Heeft een eigen buitenruimte en berging
- Heeft een gemeenschappelijke tuin
- Heeft een woonplattegrond die ook geschikt is als mobiliteits-beperkingen ontstaan
- Is brandveilig
- Is sociaal veilig en heeft personenalarmering
- Heeft uitzicht en daglicht



### Samen leven

- Er zijn ruimten om elkaar te ontmoeten: een huiskamer, een keuken, hobbyruimte of zaaltje
- Er worden activiteiten georganiseerd, door bewoners zelf, of door een organisatie
- Het omkijken naar elkaar (oogje in het zeil houden: 'zijn de gordijnen open gegaan overdag?')
- Gebruiken maken van gedeelde voorzieningen



### Ontmoeten en ontmoetingsruimte

- Ruimte waar activiteiten plaats vinden
- Plek om samen te komen en te eten
- Ruimten voor de buurt (vergaderen, kantoortje, zaal, sport)



### Diensten en zorg

- Huishoudelijke hulp, begeleiding, maaltijden
- Er is een aanbod van zorg aan huis, wijkverpleging
- Een kantoorruimte voor de zorg



### De woonomgeving

- Aandacht voor de drempelzone als ontmoetingsplek
- Nodigt uit tot het maken van een ommetje
- Is toegankelijk met rollator
- Biedt mogelijkheid tot terloopse ontmoetingen of een praatje
- Heeft bankjes om te rusten en genieten of een praatje
- Is dementievriendelijk ingericht
- Voorzieningen zijn in de buurt: arts, apotheek, winkels, buurthuis, OV-halte
- Hittebestendig voor voldoende bladerdek en schaduw



*Bespreek wat met het woon(zorg)concept wordt beoogd en wat per onderdeel mogelijk is in de lokale context. In hoeverre voldoet uw initiatief hieraan?*

## 3. Woonbehoeften van senioren

De variatie aan woonwensen onder senioren is breed. De één woont het liefst met veel privacy en de ander vindt het leuk om samen met gelijkgestemden een hechte community te vormen of zelf een bewonersinitiatief te starten. Afhankelijk van de gezondheid hebben mensen extra ondersteuning nodig. Om als senior prettig te wonen zijn de volgende aspecten belangrijk.



Een gelijkvloerse woning biedt comfort, veiligheid en zelfstandigheid

Een sociaal netwerk is belangrijk, voor aanspraak, hulp bieden en hulp ontvangen en sociale activiteiten



Zorg en ondersteuning in de buurt

Mee doen, actief zijn en voldoende bewegen, zodat je zo lang mogelijk gezond en fit blijft en deel uit maakt van de samenleving



Belangrijk: Ouderen zijn een zeer heterogene groep – om achtergronden, financiële middelen, interesses en behoeften. Ze verhuizen niet zomaar. De nieuwe woning moet inspelen op hun woonvraag. Vaak zouden ze graag binnen de eigen wijk of kern willen verhuizen.

### Wie is de senior van nu én van de toekomst?

De diversiteit in de groep senioren neemt toe. Belangrijkste kenmerken:

- Meer alleenstaande 75-plussers
- Minder kinderen en vaker kinderloos
- Toename niet-westerse oudere migranten
- Meer eigen woningbezit
- Vaker hoger inkomen
- Ook toename groepen met laag inkomen: bijv. gescheiden vrouwen, mensen met een klein pensioen, migrantenouderen

Let op: senioren willen niet geassocieerd worden met 'bejaarden', met oud, ziek of kwetsbaar, maar willen ertoe doen en meedoen in de samenleving. Ook is de sfeer in het gebouw van belang, past deze bij de leefstijl van de (toekomstige) bewoners. Wat straalt het initiatief uit?



*Voer lokaal het gesprek met senioren over hun woonvraag en betrek hen bij nieuwe plannen. Oproep aan ontwikkelaars om in hun vastgoedconcepten in te spelen op!*

### Tien woonprofielen voor senioren

De diversiteit in de groep ouderen leidt ook tot variatie in woonwensen. Die gaan veel verder dan drempelloos en wat kleiner. De stap naar een nieuwe woning vraagt meer. Aan de hand van tien dimensies zijn tien woonprofielen voor senioren vastgesteld.

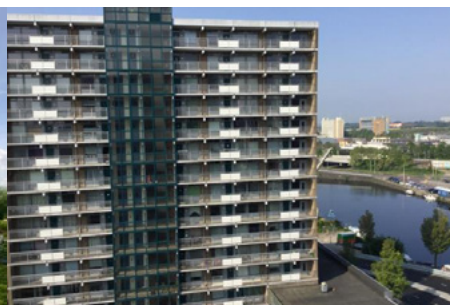




**Eigen plek**  
Vrij en sociaal



**Privé domein**  
Privacy en rust



**Basic**  
Functioneel en sociaal



**Woongebouw**  
Comfortabel en vertrouwd



**Gezinshuis**  
Vertrouwd en gehecht



**Stadsappartement**  
Dynamisch en op jezelf



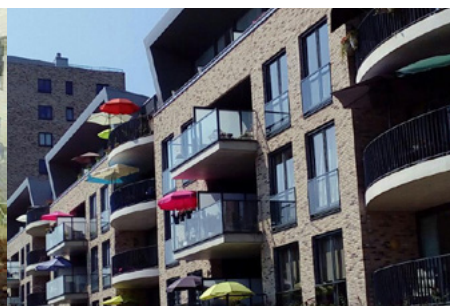
**Buurtblok**  
Sociaal en levendig



**Parkappartement**  
Uitzicht en landschap



**Woonhof**  
Samen voor elkaar



**Seniorenappartement**  
Zelfstandig ouder

## 4. De woning

Naarmate mensen ouder worden, krijgen zij te maken met ouderdomskwalen en beperkingen. Dat vraagt om een woning die toegankelijk is en blijft met de gewenste veiligheid en comfort. De geclusterde woonvorm speelt hier op in.

Levensloop bestendige woning	Vanuit het Bouwbesluit geldt voor alle nieuwbouw (en grondige renovatie) dat woningen tot op zekere hoogte levensloopbestendig moeten zijn. Een veel gebruikte omschrijving is de levensloopbestendige woning. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er is geen bindend eisenpakket.
Nultredenwoning	In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.
Geclusterde woonvorm	De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.
Zorggeschikte woning	De definitie is nog in ontwikkeling

### Label van de woning

Er zijn een verschillende leidraden en classificatiesystemen voor ontwerpvereisten van de woningen, waarbij rekening wordt gehouden met door- en toegankelijkheid. De geclusterde woonvorm kan in samenstelling verschillende type woningen omvatten. Bijvoorbeeld alleen nultredenwoningen (met een gezamenlijke ontmoetingsruimte) of in combinatie met zorggeschikte woningen.



*Bepaal met elkaar aan welk label de woonvorm moet gaan voldoen.*

## Bepalen toegankelijkheid

### • **WoonKeur-certificaat**

WoonKeur is het certificaat voor de woontechnische kwaliteit voor toegankelijkheid, gebruikskwaliteit, aanpasbaarheid en flexibiliteit. Er zijn twee modules die van toepassing zijn voor de nieuwbouw van geclusterd wonen:

- Woonkeur Nieuwbouw (module 1): Levensloopbestendig: een bewoner kan in zijn huis blijven wonen ook als hij gebruik moet gaan maken van hulpmiddelen, als een rollator of een handbewogen rolstoel.
- Module Pluspakket Wonen met Zorg: deze woning is ingericht voor mensen met een mobiliteitsbeperking (handbewogen rolstoel en/of met een scootmobiel) en met het gebruik van een tillift voor de hulpverlening.

*Let op: Bij nieuwbouw wordt veelal goed rekening gehouden met de richtlijnen uit deze modules. Het certificaat wordt echter niet altijd aangevraagd, omdat bijvoorbeeld niet aan alle eisen wordt voldaan of omdat voor het certificaat betaald moet worden.*

### • **Tool wonen en zorg in balans**

De Tool wonen en zorg in balans hanteert de systematiek van het BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid), waarbij richtlijnen voor de woon- en bouwplattegronden zijn bepaald.

### • **Beslisboom woningaanpassingen voor de bestaande bouw**

De beslisboom woningaanpassingen van Aedes, Techniek Nederland en Bouwend Nederland biedt inzicht in de plattegrond van bestaande woningen en de mate waarin deze is aan te passen. Het houdt rekening met verschillende behoefteprofielen van mobiliteitsbeperkingen (van licht (stok) tot zwaar (bedgebonden)). Ook zijn andere beperkingen, als visuele beperkingen, lichte dementie, een lichte verstandelijke beperking of met ademhalingsproblemen opgenomen.

## Brandveiligheid en brandmeldinstallaties

Naast toegankelijkheid is de brandveiligheid van (nieuwe) woonvormen voor senioren van groot belang. Zeker als de mobiliteit van mensen afneemt, is het voorkomen van brand, brandbestrijding en vluchtroutes van levensbelang. In het bouwbesluit zijn richtlijnen voor brandveiligheid bij een woonfunctie voor zorg opgesteld. Het is belangrijk dat voor de tussenvormen duidelijke beleidskaders komen. Deze zijn er nu nog niet. Het gaat om specifiekere brandveiligheidseisen als de gezondheid van bewoners vermindert. Een groot onderwerp in de praktijk blijft de brandmeldinstallatie. Het is kostbaar en het vereist veel inzet van zorgpersoneel en brandweer bij brandmeldingen.



*Aan welk programma van eisen voor de woning – vanuit betaalbaarheid en haalbaarheid kunnen we voldoen? Hoe maken we veiligheid ook financieel haalbaar?*

## Gewoon doen-maatregelen

Er zijn maatregelen die ook bij reguliere woningen zonder veel extra kosten genomen kunnen worden, zodat deze levensloopbestendiger zijn. Dit zijn de belangrijkste:

- Zorg bij de plattegrond voor een ruimte naast de deurgreepzijde en manoeuvreerruimte bij het opentrekken van de deur (zo min mogelijk haakse bochten).
- Combineer altijd het toilet en de douche (of zorg dat deze ruimtes later alsnog gekoppeld kunnen worden).
- Verbind de slaapkamer met de badkamer.
- Een drempel mag maximaal 2 cm hoog zijn (Bouwbesluit), maar wenselijk is helemaal geen drempel.
- Zorg voor een goede toegankelijkheid naar de buitenruimten als balkon en tuin.
- Scootmobielstalling met oplaadpunt.

# Best practice: Thuisinlimburg

In verschillende regio's is in het online-woonaanbod informatie opgenomen voor huurders over de mobiliteitstoegankelijkheid van de beschikbare woningen. Juist voor senioren die op zoek zijn naar een passende woning. In regio Haaglanden en regio Limburg wordt gebruik gemaakt van de BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid)-richtlijnen. Op Thuisinlimburg.nl is het woonaanbod van veertien corporaties op die manier opgenomen:

Aanbod	Sterren-systeem	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 nultreden/ wandelstokgeschikt	*	Wandelstokgeschikt	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 rollatorbewoonbaar	**	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt als voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegeedeelte zonder opstap
BAT 3 Rolstoel bewoonbaar	****	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer.
BAT 4 Geschikt voor verpleegzorg thuis	*****	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Verpleegzorg thuis: Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer.

Ook zijn de kwaliteiten van het woongebouw toegevoegd:

Wat?	Toelichting
Geschikt voor senioren	Bij de voorwaarden van een seniorenwoning kan een minimale leeftijd (bijvoorbeeld 55+) is er voorrang voor senioren. Meestal is deze woning gelijkvloers en is er een lift in het complex.
Activiteiten- en ontmoetingscentrum	In dit complex is er sprake van een aparte ruimte waar activiteiten kunnen plaatsvinden, meestal door een bewonersvereniging, -groep of -commissie. (Dit kan worden uitgebreid met flatcoach, community builder of buurtverbinder.)
Huismeester	In dit complex is een huismeester aanwezig. Deze is op vaste tijden aanwezig voor vragen en kan verantwoordelijk zijn voor klein onderhoud, zoals lampen vervangen en spreekt bewoners aan op bijvoorbeeld zwerfend huisvuil.
Stalling scootmobiel met oplaadpunt	Bij het wooncomplex is een plek voor uw scootmobiel met oplaadpunt beschikbaar.
Woonzorgcomplex	Deze woning is onderdeel van een woonzorgcomplex. In deze complexen kan zorg worden ingekocht via een zorgpartner.

# Dementievriendelijke woning- en woonomgeving

**Dementie is een ouderdomsziekte. Een op de vijf mensen krijgt dementie. In 2020 waren er 290.000 mensen met deze ziekte in Nederland en dat aantal stijgt naar meer dan een half miljoen in 2040. Het ziektebeeld is complex. Ouderen met beginnende dementie zullen steeds langer thuis wonen, ook in een zelfstandige woning, en gebruik blijven maken van hun omgeving. Om mensen met dementie zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen, zijn nieuwe woonzorgconcepten nodig.**

## Uitgangspunten comfortabel wonen met dementie

Voor de woning zijn vier uitgangspunten belangrijk:

- **Oriëntatie** (binnenshuis- en buitenshuis): mensen met dementie doen steeds meer een beroep op hun gevoel en intuïtie. De indeling en inrichting van de woning moet zo logisch en overzichtelijk mogelijk zijn in tijd, plaats en persoon.
- **Veiligheid**: denk onder andere aan het fornuis, elektra, kranen, valpreventie (badkamer) en brandgevaar.
- **Gedrag**: zorg dat mensen met deze ziekte zich zo prettig mogelijk voelen en zo min mogelijk probleemgedrag voor zichzelf en hun omgeving veroorzaken (denk aan positieve bijdrage van daglicht, kleur, natuur).
- **Bewegingsvrijheid**: het is belangrijk dat iemand zich nog zo goed mogelijk kan bewegen in en rond het eigen huis, ondanks beperkingen. Herkenbaarheid een belangrijke factor voor oriëntatie en een gevoel van zekerheid (openbare ruimte, vormgeving van gebouwen).

## Wat vraagt dit van het ontwerp van de woning?

De 'Toolkit Dementievriendelijk ontwerpen' geeft concrete tips voor de woning, het woonzorgcomplex en de woonomgeving. Het bevat elementen waar in de bouw rekening mee gehouden kan worden. Daarnaast spelen

aspecten als thuisgevoel, herkenningspunten, uitzicht op natuur en gebruik van de buitenruimte een rol:

Aspect	Belangrijk
Oriëntatie	Overzichtelijke indeling: heldere looplijnen zonder obstakels, kamers gelijkvloers, goed daglicht, raam in deur, niet te lange gangen en geef richting door gebruik van symbolen. Voorkom: spiegelende oppervlakten.
Licht	Rustige positieve prikkels en dag- en nachtritme: Daglicht, dag-nacht ritme, rustig lichtspel, raam met borstwering. Voorkom: Raam tot de vloer.
Akoestiek	Geluidsdemping: planten, ruimten in kamers onderverdeeld, absorberende materialen. Voorkom: galm, echo, onrust, en te grote zalen (ontmoetingsruimte).
Kleur	Rust, stimulans en oriëntatiemiddel: contrasten, oudroze, rustige kleuren, blauw in de badkamer. Voorkom: grote oppervlakten zwart, felle kleuren, rood in badkamer.
Geur	Geur is belangrijk, maar wordt weinig toegepast. Keuken die naar eten ruikt, badkamer ruikt naar zeep. Voor de buitenruimte geldt een goed onderhouden afgesloten tuin, frisse buitenlucht, het voelen van wind, bewegen van planten.
Herkenbaarheid	Ouderwetse meubels: meubels en apparatuur van 50 - 70 jaar terug, zichtbaarheid: etiketten met symbolen, eigen privé-ruimte.
Veiligheid	Bewegvrijheid in de woning of het woongebouw. Kindersloten, domotica (woonhuisautomatisering), sensoren.

## Voorbeelden van innovatieve woonvormen met dementie

- **Ouderenlandgoed Grootenhout – Mariahout en ZorgErf Buitenverblijf – Putten**  
Kleinschalige groepswoonvormen in natuurlijke omgeving.
- **De Hogeweyk – Weesp**  
Een woonwijk voor mensen met dementie.
- **Hofje Wendakker – Heerde**  
Woonzorgcentrum voor 96 bewoners en buurtontwikkeling van 50 koopwoningen.



# 5. Ontmoeten en ontmoetingsruimte

Senioren zijn meer aan huis gebonden en ongedwongen sociale contacten zijn van belang. Het ontwerp van de geclusterde woonvorm zou spontane ontmoetingen mogelijk moeten maken. Een centraal onderdeel is de ontmoetingsruimte. Het is de plek waar bewoners en eventueel ook buurtgenoten samenkomen voor contact, uitwisseling van ervaringen en het doen van activiteiten. Het type ruimte kan variëren in functie en sfeer, zoals een huiskamer, werkatelier of tuinkamer. Ook wat in de nabije omgeving al aanwezig is, kan hier van invloed op zijn. Er zijn een aantal vragen waar de toekomstige bewoners, of de initiatiefnemers samen, over na kunnen denken, zodat de ontmoetingsruimte na de bouw goed tot zijn recht komt. Een ruimte alleen is niet genoeg!



**TIPS:**

- Betrek altijd de toekomstige bewoners (en eventueel de buurtbewoners) bij het invulling geven aan de ontmoetingsruimte!
- Zorg dat in het ontwerp de ontmoetingsruimte 'in de loop' ligt. Doordat mensen zien dat anderen aanwezig zijn of dat activiteiten bezig zijn, komen mensen sneller binnen stappen.
- De ontmoetingsruimte in het woongebouw kan ook ingezet worden voor een buurtfunctie, zoals voor zorgaanbod in de plint, dagbesteding of cursusaanbod. Juist de aandacht voor de buurt biedt een meerwaarde aan het woonproject.
- Voor de bouw de ontmoetingsruimte is een subsidieregeling beschikbaar.

**Bereid je eten? Denk dan na over voedselveiligheid!**

Als je in de woonkeuken met vrijwilligers werkt en voor kwetsbare bewoners kookt, is het belangrijk na te denken over de voedselveiligheid. Er zijn hiervoor regels, de zogeheten HACCP. Dit staat voor: Hazard, Analysis, Critical, Control, Points. Deze regels helpen bij het in kaart brengen van eventuele risico's en het nemen van passende maatregelen.





# Versterken sociale netwerken

Sociale relaties vormen een belangrijke hulpbron in het dagelijks leven. Een goed sociaal netwerk biedt verschillende soorten steun, is een belangrijke bron van zingeving en vormt het fundament voor zelfredzaamheid en eigen regie. Naast de zelforganisatie van bewoners is het belangrijk ook oog te hebben voor een bepaalde vorm van professionele ondersteuning die dit faciliteert. Hoe kan het gebouw bijdragen aan ontmoeting en sociale contacten?

**Laat potentiële bewoners meedenken over de opzet van de geclusterde woonvorm.** En vraag: wat zijn redenen van mensen om niet mee te doen? Leidt dat tot nieuwe ideeën?

**Voor een bruisende gemeenschap helpt het om aanstaande bewoners op motivatie te selecteren.** Niet bij elke geclusterde woonvorm is dat echter mogelijk of door de bewoners gewenst. Onderzoek dit van te voren.

**Informeel aanstaande bewoners dat actieve inzet wordt verwacht.**



**Houd rekening met samenstelling van bewoners.**

Meng leeftijdsgroepen met elkaar of zorg in elk geval dat er voldoende vitale mensen zijn, zodat er mensen zijn die activiteiten kunnen organiseren.

**Laat mensen al kennis maken met elkaar voordat de woningen zijn gebouwd.**

**Werk met buurtverbinders of community builders, huurders die zich extra inzetten voor de gemeenschap.** Geef hen bijvoorbeeld huurkorting in ruil voor hun inzet voor de (woon)gemeenschap. De subsidieregeling Inter-generatieel wonen is nu in consultatie.



Ondersteunt jouw gemeente Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten of werken beleid en regels deze projecten tegen? Hoe makkelijk kunnen initiatiefnemers bijvoorbeeld vergunning of een garantstelling regelen?



Er zijn verschillende professionals die de zelforganisatie van bewonersnetwerken kunnen faciliteren of ondersteunen. Denk aan de flatcoach, communitycoach of andere sociale functies. Zoek ook naar budget, want: 'Een onsje welzijn, scheelt een kilo zorg.'

### Vitale woongemeenschappen

Een sociaal, vitaal en bruisend senioren wooncomplex biedt bewoners een woonomgeving met gunstige voorwaarden voor het hebben van een goed sociaal netwerk.

In een bruisend sociaal klimaat:

- kennen bewoners elkaar
- voelen zich verbonden met elkaar
- doen actief mee met activiteiten
- organiseren zelf activiteiten
- beheren en benutten zelf de algemene ruimten.

Het werken aan een vitale woongemeenschap kan met een methode als Studio Bruis. Het is gebaseerd op methoden voor community building en leerprocessen bij volwassenen.

**Figuur:** Het vliegwiel van BRUIS

Het elkaar ontmoeten en elkaar vinden, leidt tot actie, animatie, ontmoeting, gesprek, verbinding en actie.



# 6. Haalbaarheid: knoppen om aan te draaien

Voor de haalbaarheid van een initiatief zijn er vier belangrijke knoppen om aan te draaien. Hieronder geven we deze weer. Meer informatie vind je verderop in deze handreiking.

## 1. Woningen: welke mix leidt tot een haalbare business case?

Door verschillende typen woningen met elkaar te mengen, kan de haalbaarheid van een initiatief worden vergroot. Het toevoegen van koopwoningen vergroot de haalbaarheid van het sociale segment. Daarentegen leidt de toevoeging van zorgwoningen als gevolg van extra bouwvereisten en vaak ook een ruimte voor de zorgprofessionals tot hogere kosten. Deze zijn vaak moeilijk via huurtarieven of verkoopprijzen terug te verdienen.

## 2. Buurt: is de ontmoetingsruimte ook voor de buurt?

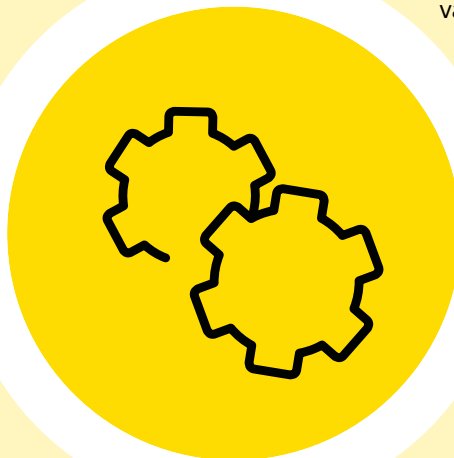
De ontmoetingsruimte vraagt een eenmalige investering voor de bouw en langdurige kosten voor beheer. Voor de bouw is er de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO). Als ook anderen dan de bewoners de ontmoetingsruimte kunnen gebruiken, zijn er huurinkomsten. Wanneer mensen met een zorgvraag gebruik maken van de ruimte stijgen de kosten: er zijn extra bouwvereisten en bij gebruik dient zorgpersoneel aanwezig te zijn.

## 3. Zorg: welke aanwezigheid is nodig?

Niet bij alle geclusterde woonvormen is zorg nodig. Combineren van wooneenheden met en zonder zorg zorgt ervoor dat mensen niet hoeven te verhuizen als er zorg nodig is. Voor het efficiënt inzetten van zorgpersoneel zijn minimaal twaalf zorgwoningen nodig.

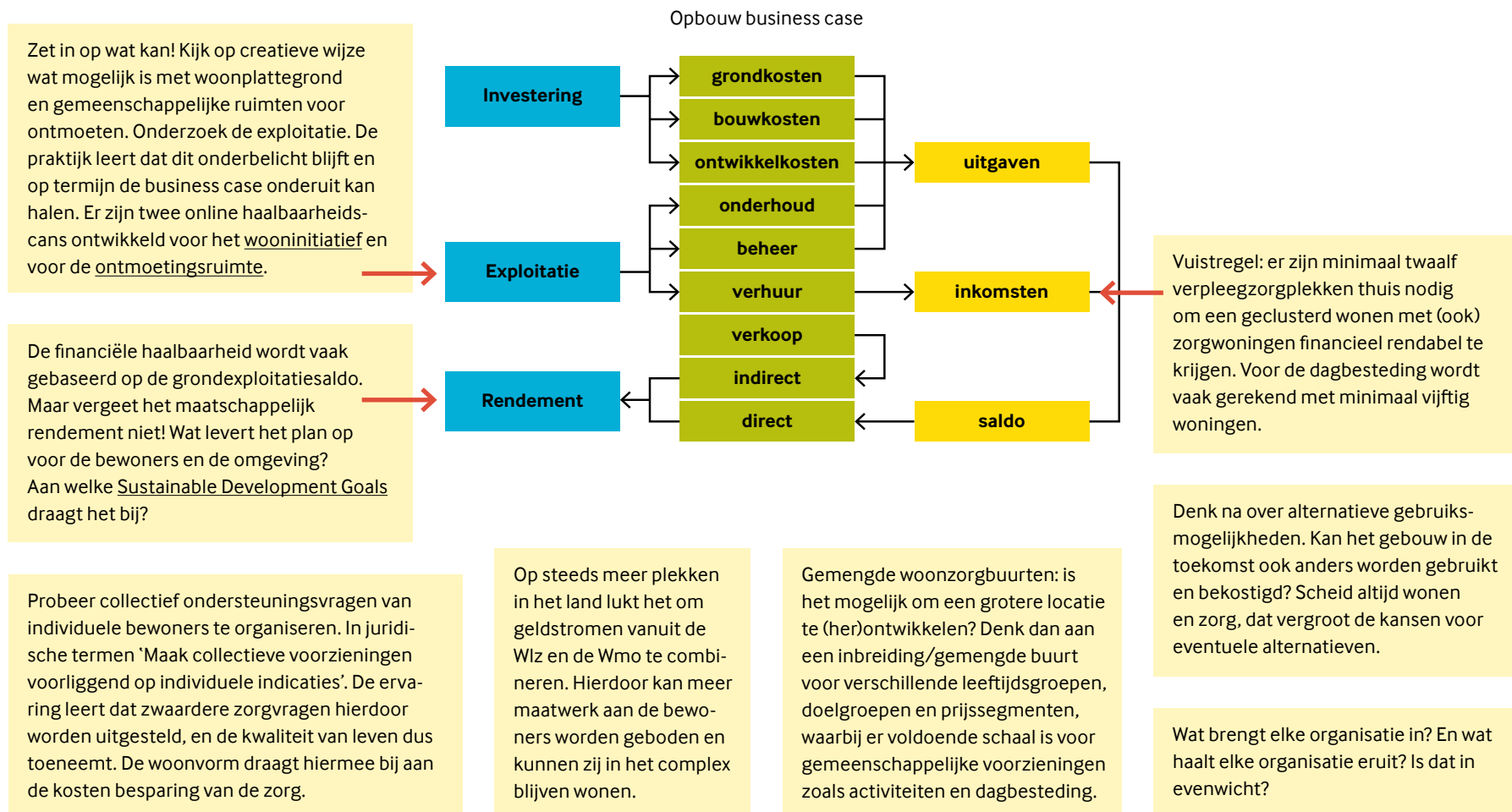
## 4. Locatie: welke maatschappelijke opbrengsten worden verwacht die een investering wenselijk maken?

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Vooral door de investering in gemeenschappelijke voorzieningen is er geen opbrengstmaximalisatie te bereiken. Investeren in de grondprijs leidt tot lagere maatschappelijke kosten in de Wmo én zorgt ervoor dat een betere oude dag hebben.



# De financiële kant

Er is geen blauwdruk te geven voor de bekostiging van de bouw van een geclusterde woonvorm of de exploitatie ervan. Wel zijn er enkele vuistregels die partijen op weg kunnen helpen om tot een sluitende business case te komen.



# Locatie

Om de gewenste woningen te ontwikkelen, zijn de ruimtelijke ambitie, de woonprogrammering en de woonzorgvisie van de gemeente kaders voor nieuwe initiatief. Bovendien leidt nieuwbouw voor senioren tot doorstroom in de wijk. Maar, wie heeft een locatie in de aanbidding voor een geclusterde woonvorm? De gemeente kan eigenaar zijn van de grond, maar vaak is het een projectontwikkelaar of investeerder. Samenwerking tussen overheden (provincie en gemeenten) en marktpartijen is dan ook noodzakelijk om tot voldoende geschikte woningen voor senioren te komen. De basis is gelegd in de regionale woondeals en dit najaar moeten de actietafels ouderenhuisvesting zorgen voor versnelling in de planvorming.



*Welke kansen zijn er? Bij welke gebiedsontwikkelingen passen geclusterde woonvormen? Is er maatschappelijk vastgoed dat in dit kader getransformeerd kan worden of zijn er herstructureringsplannen van bestaande wijken of inbreidingslocaties waar ouderenhuisvesting een waardevolle investering is?*

*Projectontwikkelaar/Belegger: Analyseer welke locaties mogelijk extra geschikt zijn voor senioren, en draag bij aan de maatschappelijke opgave door plannen specifiek voor hen te ontwikkelen op deze locaties.*



*Corporaties hebben een opgave voor senioren woningen in het sociale segment. Belangrijk is de ligging nabij voorzieningen. Graag ontwikkelen zij in gebieden waar senioren nu ook al wonen.*

## Vuistregel: ga uit van de rollatorafstand tot voorzieningen (400 meter)

De locatie van woonvormen voor senioren is belangrijker dan voor andere doelgroepen. Ze blijven graag in de eigen wijk wonen. De nabijheid van voorzieningen, als wijkgezondheidscentrum, huis van de wijk, supermarkt, apotheek en openbaar vervoer is voor minder vitale senioren (zeer) relevant. Een rollator- of pantoffelafstand is nodig, want met het toenemen van de leeftijd en (vooral) het afnemen van de gezondheid wordt de beweegcirkel van senioren steeds kleiner.

Gemeenten kunnen helpen om een goede plek voor woonvarianten voor senioren te ondersteunen door hiervoor in een omgevingsvisie of woon(zorg)visie bepaalde kaders mee te geven. Dit kan op verschillende manieren:

- door concreet aan te geven wat interessante woonplekken zijn voor senioren;
- door rekening te houden met een korte loopafstand 'pantoffelafstand, of;
- door te bepalen dat in elke wijk of kern een vorm van geclusterd wonen moet komen.



## Afwegingsmomenten grondbeleid



Maatschappelijk grondbeleid, Guido Mertens Advies



Welke kaders zijn in het ruimtelijk beleid van jouw gemeente opgenomen voor geclusterde woonvormen?

Andere opties voor gemeenten:

- Bij nieuwe functie meewerken aan bestemmingsplanwijziging.
- Geef een overzicht van beschikbare vrijkomende kavels en vastgoed.
- Organiseer een loket voor initiatiefnemers om het proces te stroomlijnen.

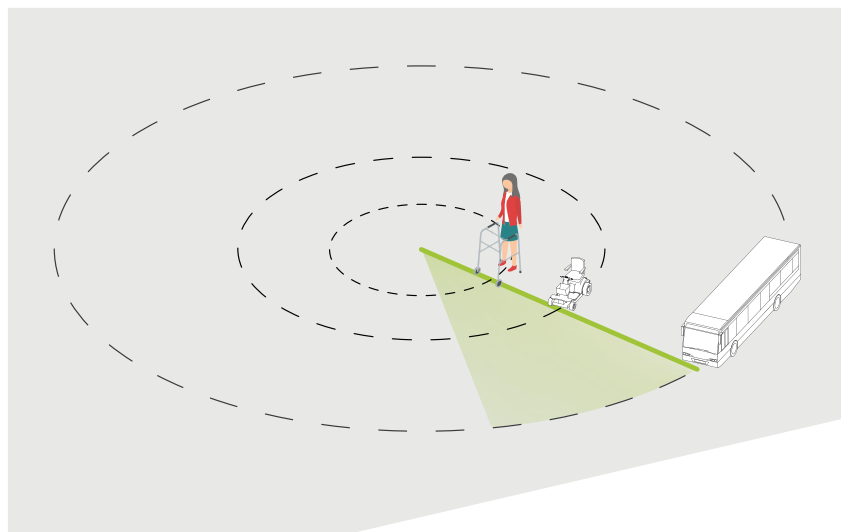


# Aandachtspunten voor de stad

Onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving laat zien dat senioren in de stad relatief vaak in een ongeschikte woning wonen, die ook niet geschikt te maken is. Wel wonen deze senioren vaak in de nabijheid van voorzieningen.



*Bepaal als gemeente de kaders voor geclusterd wonen, per wijk of buurt. Prioriteer waar geclusterd wonen van belang is, omdat er bijvoorbeeld veel senioren ongeschikt wonen. Of werk met 'zorgcirkels', zoals in de gemeente Nieuwegein, zodat helder is in welke gebieden bij ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met senioren.*



Gemeente Amsterdam, 2017

De schaal van geclusterde woonvormen in stedelijke gebieden verschilt sterk: van een klein complex van 12 woningen tot grootschalige complexen van enkele honderden wooneenheden. Omdat (een deel van de) senioren graag in hun eigen wijken of buurt willen blijven wonen, is er in stedelijke omgevingen veel aandacht voor inbreidingsmogelijkheden. Dit kan door een open gebiedje te benutten of door een paar woningen of een groot complex te slopen en hiervoor een geclusterde woonvorm in de plaats te laten komen.



## **Stadsveteranen - Amsterdam**

Inbreidingslocatie in het Amstelkwartier in Amsterdam met 150 huurappartementen en veel gedeelde faciliteiten.



## **Hof van Leijh - Haarlem**

Appartementengebouw met 130 woningen, mix aan doelgroepen en functie voor de buurt in de plint.



### **Zuiderschans – Den Bosch**

Transformatie van bestaand woongebouw, naar nieuw woonzorgconcept: 83 sociale huurappartementen voor 65+ en 8 buurtverbinders met sociaal contract. 44 studio's voor mensen met dementie. Ontmoetingsplein voor jong en oud. Samenwerking met de wijk.



### **De Kastanjetuin - Zwolle**

In een energiezuinige nieuwbouwwijk is een meergeneratie woonconcept ontwikkeld met 11 huurwoningen, -appartementen en 18 koopwoningen, met de stadshoeve als ontmoetingsplek.



### **Park Entree, Senior smart living - Schiedam**

89 woningen voor vitale senioren met en zonder zorgvraag in een mix van koop- en huur.



### **Park LindeOord - Houten**

Inbreiding op locatie van voormalige school en sporthal. Ontwikkeling van koop- en huurappartementen met ontmoetingsruimte voor 65+.



### **Nieuw Overbos – Heemstede**

Renovatie en transformatie van woonzorgcentrum naar modern woon- en zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen in een groene setting.



### **Loosduinse hof - Den Haag**

Transformatie woongebouw naar 101 woningen voor senioren met en zonder zorgvraag met een functie voor de buurt in de plint.



### **Hof van Zuthpen - Zutphen**

CPO van 51 ouderenwoningen en collectieve huiskamer.



### **Thuishuis - Woerden**

Kleinschalige woonvorm met 6 woningen voor alleenstaande senioren 60+. Ze delen de gezamenlijke keuken, woonkamer, een hobbyruimte, een logeerkamer en een buitenruimte/tuin.





### **Woonzorgcentrum 'Donderhof' - Roermond**

In de plint 30 zorgstudio's, huiskamers en multifunctionele ruimtes. Op 1e en 2 verdieping 16 appartementen.



### **Aaron - Nijmegen**

Appartementsgebouw voor vitale 60+'ers, senioren met een zorgvraag en jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Er is een huiskamer. Nabij OV en winkels.



# Aandachtspunten voor de regio

In de regio wonen senioren vaker in een geschikt te maken woning, maar ver van voorzieningen. Zorgmedewerkers hebben ook meer reistijd door de grotere afstanden tussen hun cliënten. Daarnaast neemt het aantal mantelzorgers in landelijke gebieden sterker af dan in stedelijke gebieden en is er een groot tekort aan zorgmedewerkers. Dat senioren graag in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen, leidt zeker in gemeenten met veel kleine kernen, tot een prangend vraagstuk: hoe kun je ervoor zorgen dat senioren in hun eigen kern kunnen blijven wonen?



*Bepaal als gemeente per kern hoe met de vergrijzing om te gaan. Dit kan door bijvoorbeeld in de Omgevingsvisie op te nemen dat elke kern een ontmoetingsruimte moet hebben. Deze kan gecombineerd worden met geclusterd wonen. Een andere optie is om, zoals de gemeente Sluis doet, expliciet servicelevels of zorgniveaus aan de verschillende kernen toe te kennen.*

*Zo ontstaat een prioritering waarop inwoners, ontwikkelaars en financiers op kunnen inspelen.*

In landelijke gebieden zal er vaker gekozen worden voor geclusterde woonvormen met een kleine omvang. Zo kan in de verschillende kernen aan de behoefte worden voldaan. De geclusterde woonvorm kan ook als uitvalsbasis dienen voor welzijns- en zorgdiensten in de kern. Het aanwezig zijn van een sociale infrastructuur levert een waardevolle bijdrage aan het welbevinden van senioren. Professioneel aanbod is nodig, want alleen informele netwerken bieden geen vangnet voor de meest kwetsbaren.



## **Hart van Austerlitz - Zeist**

(Her)ontwikkeling van dorps huis, basisschool, zorg- en welzijnsvoorzieningen en woningen: 25 corporatiewoningen (waarvan 17 zorgwoningen) en 15 koopwoningen, waarvan 8 voor de stichting Nuvoorstraks.



## **Eendrachtshof - Coevorden**

Woon(zorg)vorm met 51 betaalbare levensloopbestendige hofjeswoningen, 42 inleunwoningen en een welzijns- en zorgsteunpunt voor de buurt.



## **De Borgstee - Vledder**

Appartementengebouw met 16 levensloopbestendige koopappartementen en 16 huurappartementen met Wlz-zorg.



## **Elzenhof – Veenoord**

Hedendaags hofje met 21 sociale huurwoningen.



### **Hof Lindebeek – Stevensbeek**

Woongemeenschap met 24 woningen huur en koop.



### **Zonnetij – Aarle-Rixtel**

Buurtje met 98 appartementen voor senioren met en zonder een zorgvraag. Het is een ontmoetingsplek voor het dorp.



### **Buitendelen - Lettele**

CPO: Bestaande boerderij wordt gesplits en 6 nieuwbouwwoningen toegevoegd.



### **Nieuw bouwlust – Anna Paulowna**

Kleine woongemeenschap op voormalig erf met 3 woningen.



### **Huijs te Zeijen – Drenthe**

Transformatie en nieuwbouw van 16 levensloopbestendige koopwoningen in landelijk gebied met thuiszorgsteunpunt en B&B.



### **Alba - Wijchen**

27 levensloopbestendige (sociale) huurwoningen en een ontmoetingsruimte voor de buurt.



### **De Amandelbloesem - Wormerveer**

Transformatie van voormalig verzorgingshuis naar woonbuurt met voorzieningen in eigen beheer: ontmoetingsruimte, keuken, restaurant, 54 woningen groot onderhoud, 35 woningen vernieuwbouw en 44 woningen nieuwbouw.



### **Het Ouden Huis - Bodegraven**

24 seniorenwoningen voor ouderen met en zonder zorgvraag en 3 tot 8 studenten.

### Zet in op een digitale omgeving

Het Planbureau voor de Leefomgeving toont aan dat met een goed ingerichte digitale omgeving de kans groter is dat ouderen senioren langer zelfstandig thuis kunnen wonen. De toepassing van domotica, e-health en digitale (zorg) diensten hebben gunstige effecten op het welzijn en de gezondheid van senioren. In meer landelijk gebied kan de inzet van de digitale omgeving helpen om het voorzieningenaanbod te verbreden. Belangrijk is daarom om de infrastructuur (glasvezel) hiervoor aan te leggen.



*De eerste zorgcoöperaties waren te vinden in kleine kernen. Zij maken zich hard om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen. Wie zijn de gesprekspartners per kern?*



# Kansen in de bestaande bouw

**Naast nieuwbouw is de bestaande bouw kansrijk voor geclusterde woonvormen door renovatie en transformatie. In welke wijken en buurten wonen veel senioren, en zijn er weinig tot geen mogelijkheden om nieuwbouw te plegen. Hoe zou daar het geclusterd wonen in de bestaande bouw eruit kunnen zien? Welke partijen kunnen daar een bijdrage aan leveren? En hoe zien de bewoners de toekomst?**

## Aantrekkelijk woonconcepten

Het is kansrijk om bij bestaande woongebouwen een woonconcept te organiseren met aandacht voor welzijn, ontmoeten, zorg en andere ondersteunende diensten. In Rotterdam wordt het concept van de thuisplusflat gepilot en in Amsterdam de levenlangthuisflat. In Hilversum is de LivInn een vergelijkbaar concept. Een cruciaal aandachtspunt is dan de keuze voor een preferente zorgaanbieder en welzijnsorganisatie door bewoners. Dit collectieve concept biedt meerwaarde. Aandachtspunt is wel dat de keuzevrijheid voor de eigen zorgaanbieder komt te vervallen. Concepten van flatcoaches, community builders of wijkverbinders sluiten hier ook goed op aan.

## Beter benutten bestaande woningbouw

Vanuit de invalshoek beter benutten van de bestaande voorraad zijn volgende concepten interessant:

- Woningdelen
- Erfdelen: toevoegen van woonfunctie op een boerenerf leidt tot een woongemeenschap.
- Woningsplitsen: Stichting Statiegeld op Jeugd ontwikkelt vormen van woningsplitsen en -delen, waarbij senioren en starters in hetzelfde complex komen te wonen. Dit helpt om starters te behouden, en daarmee ook de voorzieningen in een kern. Ook is veel ontwerponderzoek naar woningsplitsen.

<b><u>Thuisplus flat - Rotterdam</u></b>	Toevoegen van zorg en welzijn aan bestaand seniorencomplex.
<b><u>Liv inn - Hilversum</u></b>	Transformatie van voormalig zorgcentrum de Boomberg met verschillende modules (leefruimtes).
<b><u>Foreschate in de wijk Boschgeest - Voorschoten</u></b>	Renovatie en transformatie van woonzorgcentrum in jaren 60-70 wijk.
<b><u>Woonzorglandschap Ternaard - Ternaard (Dongeradeel - Friesland)</u></b>	Herontwikkeling van zorggebouw De Spiker tot 64 huurappartementen voor senioren en starters.
<b><u>Brinkpark Blokker - Blokker</u></b>	Transformatie van woonzorgcentrum naar Brinkpark met functie voor het dorp.



*Zijn er locaties met (voorheen) een seniorenlabel? Wat zijn de mogelijkheden om deze door te ontwikkelen tot een geclusterde woonvormen?*

# 7. Innovatie noodzakelijk

Om het bouwen van aantrekkelijke geclusterde woonvormen voor senioren haalbaar, betaalbaar en toekomstgericht te maken, is innovatie nodig. De gewenste innovatie is breed en gaat over aspecten als het bouwen, domotica en zorgtechnologie tot sociale innovaties.

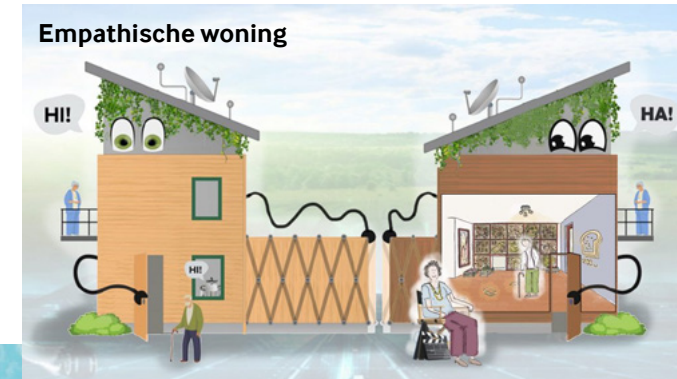
## Conceptueel bouwen en standaardisering

Conceptueel bouwen gaat over herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen. Per project leidt het tot een woonproduct toegespitst op doelgroep, locatie en opdrachtgever. En het leidt tot een efficiëntere ontwikkel- en bouwproces en daarmee tot lagere kosten. Ook allerlei vormen van prefab of fabrieksmatig bouwen leiden tot versnelling en schaalvergroting in de productie van woningen en lagere kosten.

## (Zorg) domotica

Domotica zijn apparaten en toepassingen waarmee een woning of gebouw wordt geautomatiseerd. Onderdeel hiervan zijn zorgdomotica: technische toepassingen om het leven van (kwetsbare) senioren makkelijker, veiliger en/of comfortabeler te maken. Denk aan beweegsensoren, kleine robots of camera's. Curaevitel Balie stelde kwaliteitseisen voor de woning op, die ook bouwrichtlijnen voor het toepassen van domotica in de woning bevatten. Dergelijke technologieën kunnen zowel in de woning als in de wijk worden toegepast.

DEEL academy onderzoekt ontwerpprincipes en (innovatieve) oplossingen voor de woning en de woonomgeving. Op een testlocatie staat een 'empathische woning'. Hier wordt praktijkervaring mee opgedaan. De Deelacademy past de verschillende concepten toe in living labs samen met zorgorganisaties, corporaties en gemeenten.



Dutch Empathic Environment Livinglabs (DEEL) Academy

## Sociale innovatie

Gemengd wonen is een vorm van sociale innovatie waar onderling contact tussen bewoners van betekenis is. Het zijn woonprojecten waarin verschillende groepen mensen, doelbewust en binnen een georganiseerd verband samenwonen en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Zo wonen senioren samen met studenten, statushouders of mensen uit beschermd wonen. Een mooi voorbeeld is Elderburen in Arnhem.

# Ondersteuning voor initiatiefnemers

## **Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)**

Aan te vragen door: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Bewonersinitiatieven en sociale ondernemers die een vernieuwende, kleinschalige geclusterde woningprojecten willen realiseren.

Financiering voor: haalbaarheidsonderzoek, planontwikkelkosten of vergroten financieringsruimte

[Meer informatie](#)

## **Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO)**

Aan te vragen door: corporaties, ontwikkelaars, CPO.

Financiering voor: bouw van ontmoetingsruimten.

[Meer informatie](#)

## **Subsidieregeling intergenerationeel wonen**

Aan te vragen door: corporaties, zorgorganisaties.

Financiering voor: huurprijzen voor kamers in wooncomplexen voor senioren met 200 euro per maand verlaagd worden voor jonge huurders tussen 18 en 30 jaar.

[Meer informatie](#)

## **Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen**

Aan te vragen door: gemeenten.

Financiering voor: ondersteuning van gemeenten bij hun woon- en zorgopgave. Betreft bijdrage voor inzet expert voor maximaal 80 uur. vergoeding door Rijk van 2/3 van het maximum van 8.000 euro, 1/3 eigen bijdrage door gemeente zelf.

[Meer informatie](#)

## **Online Kennis- en Expertisecentrum Een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen (OKEC)**

Informatie over wet- en regelgeving, financiële regelingen, expertteams, handreikingen en praktijkvoorbeelden rondom de huisvesting van aandachtsgroepen en senioren.

[Meer informatie](#)

## **Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen**

Voor publieke en private partijen die nieuwe woonzorgvormen ontwikkelen en realiseren. Het team helpt om tot afspraken te komen aan de provinciale subtafels wonen en zorg voor ouderen.

[Meer informatie](#)

# Meer lezen

[Aandacht voor vergrijzing in de omgevingsvisie \(Platform31, 2022\)](#)

[Corporaties en brandveiligheid corporaties – Wonen met een zorgvraag \(Aedes-Actiz KCWZ, 2015\)](#)

[Factsheet Aedes en ActiZ over: Brandveiligheid van ouderenwoningen \(Aedes-Actiz KCWZ, 2016\)](#)

[Onderzoek naar woonbehoeften van mensen met dementie \(Alzheimer Nederland, 2021\)](#)

[Brochure ouderen wonen in de stad \(openresearch.amsterdam, 2017\)](#)

[Leidraad zelfstandige seniorenwoning - Eisen, richtlijnen, aanbevelingen en aandachtspunten \(gemeente Amsterdam, 2022\)](#)

[Programma Wonen en zorg voor ouderen \(Ministeries van BZK en ministerie van VWS, 2022\)](#)

[Woonplezier in de woongemeenschap \(LVGO, 2021\)](#)

[Een nieuw \(t\)huis- Stimuleren van doorstroming van senioren op de woningmarkt \(Platform31, 2022\)](#)

[Handreiking 'Comfortabel wonen met dementie' \(Platform31, 2014\)](#)

[Locaties voor woonvarianten senioren - Grondbeleid, kavels en vastgoed voor woonvarianten senioren \(Platform31, 2022\)](#)

[StudioBruis: Samen buurten \(Vitale woongemeenschappen\) - Methode om een gemeenschap te faciliteren in een complex met veel senioren \(Platform31, 2017\) en Studio BRUIS in databank Effectieve sociale interventie.](#)

[Woonvarianten voor senioren: dertig praktijkvoorbeelden \(Platform31, 2022\)](#)

[Woonvarianten voor senioren: financiële haalbaarheid – Stappenplan \(Platform31, 2021\)](#)

[Woonvarianten voor senioren: hoe krijg je ze van de grond? – Lessen van tien initiatiefnemers \(Platform31, 2020\)](#)

[Advies Ruimte maken voor ontmoeting, \(RVS en CRa, 2022\)](#)

[Het grote 55-plus woonwensenonderzoek \(Vereniging Eigen Huis, 2022\)](#)

[Kennisbank digitale zorg \(vilans.nl\)](#)

[Essay Financiering van gebiedstransformatie - Strategieën voor het toepassen van verschillende financieringsvormen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling \(Stedelijke Transformatie, 2020\)](#)

[Essay Stedelijk investeren en onrendabele toppen \(Stedelijke Transformatie, 2021\)](#)

[Catalogus woonvormen voor senioren \(ZorgSaamWonen, 2022\)](#)



## Colofon

Dit is een uitgave van Platform31

Den Haag, juni 2023

**Auteurs:** Annette Duivenvoorden, Susan van Klaveren en Janniek de Vries

**Redactie:** Natasja van der Veer, Platform31

**Fotografie:** Alex Schröder en beeldbank Platform31

**Opmaak:** Ge Design

**Met dank aan:** Richelle Krens (Gemeente Leiden) Sander Oosterhuis (Gemeente Zwolle), Marion Wendel (Woningcorporatie Rijswijk Wonen), Bob Meijeren, Eline Gravemade en Marianne Seij (Ministerie van BZK) voor het kritische meelesen. Actiz (Penny Senior), Aedes (Pieter Schippers), VNG (Guus Crommelin), Sociaal Werk Nederland (Marcel Mathijssen) en de seniorencoalitie (Atie Schipaanboord en Ger Deleij) voor het interview en het delen van hun definitie van geclusterd wonen en de inbreng van thema's.

Dit document is het eerste deel van een reeks verdiepingen op geclusterd wonen. Het is onderdeel van het 'Innovatieprogramma Wonen en zorg voor ouderen' dat Platform31 in de periode 2023-2025 uitvoert. Dit programma is mogelijk dankzij een financiële bijdrage van de ministeries van BZK en VWS.

[Meer informatie](#)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

*Platform31 heeft haar uiterste best gedaan de rechten van de afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden tot de uitgever.*

## Platform31

Bestuurders, beleidsmakers, professionals, inwoners en ondernemers zoeken **oplossingen** voor complexe vraagstukken in stad en regio. Hoe komen we tot een inclusieve en duurzame samenleving? Met voldoende woningen in een passende omgeving. Waar een innovatieve overheid en economie bijdragen aan **brede welvaart**. Om tot toekomstbestendige oplossingen te komen, brengen we **partijen bij elkaar** en **onderzoeken** we maatschappelijke opgaven in samenhang. We signaleren **trends** en verbinden beleid, praktijk en wetenschap. Zo komen we samen tot een **aanpak** waar bestuurders en uitvoerders direct mee aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)