Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

# 29 389 Vergrijzing en het integrale ouderenbeleid

**Nr. 186**

## BRIEF VAN DE MINISTERS VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING EN VAN LANGDURIGE ZORG, JEUGD EN SPORT

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2026

Vanwege de vergrijzing, veranderende woonwensen van ouderen en de druk op de woningmarkt is het belang van deze woonopgave voor ouderen zeer groot. Voldoende passende woonvormen voor ouderen zijn cruciaal om mensen de mogelijkheid te bieden om langer zelfstandig te kunnen wonen. Daarom werkt het kabinet samen met medeoverheden, corporaties, zorgorganisaties, marktpartijen en vertegenwoordigers van ouderen aan voldoende passende woningen voor ouderen. De opgave tot en met 2030 bedraagt circa 290.000 geschikte woningen, als onderdeel van de totale woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar.

Zoals toegezegd[1] informeren wij uw Kamer via deze brief over de voortgang van deze opgave en de maatregelen die het kabinet neemt om de realisatie te versnellen. In lijn met de aanbevelingen van de Algemene Rekenkamer[2] zullen we in deze voortgangsrapportage ook ingaan op knelpunten, de haalbaarheid van de opgave en tussentijdse doelen. We bespreken eerst de voortgang van de ouderenopgave tot nu toe en vervolgens de acties die we inzetten om de benodigde schaalvergroting te realiseren. In de bijlage lichten we enkele van die acties nader toe en staan we stil bij een aantal andere onderwerpen met betrekking tot ouderenhuisvesting waarover we u graag informeren.

### Voortgang ouderenhuisvesting

Zorgzame woongemeenschappen voor ouderen hebben de aandacht van overheden, corporaties, ontwikkelaars, investeerders, zorgpartijen en

[1] TZ202603-117, TZ202606-154

[2] Algemene Rekenkamer, Woningen voor ouderen. Deelonderzoek behorend bij het verantwoordingsonderzoek Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Gemeentefonds en Provinciefonds, Den Haag: Algemene Rekenkamer 21 mei 2025 (bijlage bij Kamerstukken II 2024/25, 36 740 VII, nr. 2).

kst-29389-186
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

ouderen zelf. Lokaal, regionaal, provinciaal en landelijk weten deze partijen elkaar steeds beter te vinden, waardoor we vooruitgang zien in de planvorming van de woningen voor ouderen.

Voor nultredenwoningen liggen zowel de planvorming als realisaties op koers. Er zijn plannen voor ruim 230% van de opgave van 170.000 nultredenwoningen. Ook in de realisaties zien we dat er sinds 2022 jaarlijks zo'n 20.000 van deze woningtypen worden toegevoegd. De opgave aan nultredenwoningen tot en met 2030 achten wij daarom haalbaar.

Voor geclusterde en zorggeschikte woningen is een schaalvergroting nodig. Op basis van de plannen van corporaties en gemeenten zien we dat zo'n 40–50% van de opgave (80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen) is gedekt door plannen. Dit ligt daarmee nog ver beneden de doelstelling. Op basis van de aanvragen uit onze subsidieregelingen weten we dat er ontmoetingsruimten worden gerealiseerd bij zo'n 29.000 geclusterde woningen en dat er aanvragen toegekend zijn voor 7866 zorggeschikte woningen. Deze woningen zijn al gerealiseerd of worden binnen de komende zeven jaar gerealiseerd. De realisaties vallen daarmee deels na 2030. Voor deze woningtypen is het nog niet goed mogelijk om de realisaties via de monitoringsinstrumenten in beeld te brengen. In de paragraaf «verbetering van de monitoring» geven we aan hoe we hier aan werken.

We kunnen dus concluderen dat de bouw van woningen voor ouderen op gang is gekomen: er zijn plannen en ontwikkelingen voor zo'n 215.000 van de 290.000 woningen die nodig zijn. Voor geclusterde- en zorggeschikte woningen is nog een flinke versnelling en schaalvergroting nodig. Dit hangt uiteraard samen met de reguliere uitdagingen die woningbouw kent[3]. De maatregelen die door de Taskforce Versnellen Woningbouw worden genomen om de woningbouw te stimuleren, bevorderen daarmee ook de ouderenhuisvesting. Het is echter ook zo dat de bouw van geclusterde en zorggeschikte woningen extra uitdagingen kent, zoals het feit dat deze woningtypen relatief nieuw zijn, de samenwerking die vaak nodig is tussen het woon- en zorgdomein en de extra kosten die bij de bouw van deze woningtypen kunnen komen kijken. Om tegemoet te komen aan die extra kosten stelt het kabinet naast de € 120 miljoen die in 2026 via stimuleringsregelingen beschikbaar is, een bedrag van € 420 miljoen euro beschikbaar voor de periode 2027 t/m 2030.

## Acties om de bouw voor ouderen te stimuleren

Met de partijen die betrokken zijn bij ouderenhuisvesting werken we hard aan de benodigde versnelling en schaalvergroting, waarbij we inspelen op de specifieke uitdagingen die deze opgave kent. Dat doen we onder andere door middel van het inzetten van:
- het verbeteren van de monitoring,
- sturing via woningbouwinstrumenten,
- specifieke financiële regelingen,
- gemeenschapsvorming,
- financiële doorstroommaatregelen en,
- een ondersteuningsteam.

Hieronder lichten we deze acties kort toe. In de bijlage staat een uitgebreidere toelichting.

[3] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1445

*Verbeteren van de monitoring*

Goed zicht op de voortgang van de opgave is cruciaal om goed op de opgave te kunnen sturen. Om de planvorming en realisatie van woningen geschikt voor ouderen te kunnen monitoren, is het noodzakelijk gebleken om gebruik te maken van verschillende bestaande en nieuwe databronnen om een zo volledig mogelijk beeld van de voortgang te krijgen. Eén integrale landsdekkende databron voor alle woningtypen en doelstellingen is niet mogelijk. Hierbij spelen drie belangrijke uitdagingen.

Ten eerste moet de datakwaliteit beter. Hoewel de aanlevering elk jaar iets verbetert, levert slechts 45% van de corporaties plannen aan over geclusterde- en zorggeschikte woningen en leveren slechts 2/3e van alle gemeenten plannen aan voor geclusterde- en/of zorggeschikte woningen, vaak om begrijpelijke redenen. Het Ministerie van BZK gaat met medeoverheden en de corporatiesector in gesprek over het verbeteren van de datakwaliteit, want die kan en moet beter.
Ten tweede zien we het aantal gerealiseerde geclusterde- en zorggeschikte woningen niet goed in de monitoringsinstrumenten. Om dit zicht te verbeteren, wordt het naar verwachting in de loop van 2027 mogelijk om de plannen uit de Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw te koppelen aan de realisaties van het CBS. Daarmee kunnen realisaties in beeld gebracht worden, met als randvoorwaarde dat gemeenten een volledig beeld van hun woningbouwplannen aanleveren. Daarnaast geven de aanvragen voor de stimuleringsregelingen een beeld zodra die plannen zijn omgezet in realisaties.
Ten derde ontbreekt een monitoringsystematiek voor het verbouwen van de bestaande voorraad, waarmee een deel van de invulling van de opgave buiten beeld blijft (bv. Thuisplus flats of LangLevenThuis-flats). Hoewel dit tot nu toe uitdagend is gebleken, blijven we samen met medeoverheden en de corporatiesector in gesprek over de (on)mogelijkheden om hier zicht op te krijgen.
De verantwoordelijkheid voor goede monitoring ligt bij alle betrokken partijen. Daarbij houden wij oog voor de balans tussen voldoende informatie om op de opgave te sturen en een draagbare werklast voor medeoverheden en corporaties.

Sturing via woningbouwinstrumenten

In de afgelopen jaren is via de woondeals en in de uitwerking van de Wet versterking regie volkshuisvesting een raamwerk neergezet om te sturen op de bouwopgave voor ouderen. Ook andere sturingsinstrumenten, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en huurwetgeving (zie bijlage), worden ingezet om planvorming en realisaties van ouderenhuisvesting aan te jagen.

In 2024 heeft het kabinet met alle provincies en regio's woondealafspraken gemaakt over de woningbouwopgave voor ouderen tot en met 2030.[4] Dat betekent dat het per regio voor alle gemeenten duidelijk is welke opgave zij hebben voor ouderenhuisvesting, uitgesplitst naar nultredenwoningen, geclusterde- en zorggeschikte woningen. In de aanstaande Bestuurlijke Overleggen Woondeals staat de voortgang van de woningtypen voor ouderen ook op de agenda.

Dit jaar worden bestaande woondealafspraken over de woningbouwopgave geactualiseerd voor een nieuwe 10-jaarsperiode, die loopt van 2027 tot en met 2036. Daarbij worden ook de woningtypen voor ouderen

[4] Drenthe heeft als enige provincie deze afspraken (nog) niet formeel vastgesteld. De opgave voor de provincie Drenthe is wel inzichtelijk gemaakt.

meegenomen. De bestaande afspraken met medeoverheden over ouderenhuisvesting voor de periode tot en met 2030 blijven staan. De nieuwe afspraken voor woningtypen voor ouderen betreffen een uitbreidingsopgave voor de aanvullende periode 2031 tot en met 2036. Onderzoeksbureau ABF Research heeft een uitbreidingsprognose opgesteld voor deze tijdsperiode, als input voor de gesprekken met medeoverheden. Hierbij is expliciet aangesloten bij de woonwensen en financiële mogelijkheden van ouderen, conform de motie van het lid Van der Plas[5]. Deze motie beschouwen we hiermee als afgedaan. In de prognose is ook de bouwopgave zoals die is geïdentificeerd in het «onderzoek naar de herintroductie van verzorgingshuizen» van PWC verwerkt.[6] Deze publicatie van ABF Research is recent met uw Kamer gedeeld.[7]

In de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die inmiddels door beide Kamers is aangenomen en per 1 juli 2026 in werking is getreden, worden gemeenten verplicht om in de volkshuisvestingsprogramma's de te realiseren aantallen woningtypen voor ouderen te expliciteren. Dit houdt in dat een gemeente in het volkshuisvestingsprogramma opneemt hoeveel nultredenwoningen, geclusterde- en zorggeschikte woningen zij voornemens is te realiseren in nieuwbouw en bestaande bouw. De afspraken die tijdens (de actualisatie van) de woondeals zijn gemaakt, zijn in beginsel leidend voor de inhoud van deze volkshuisvestingsprogramma's.

Financiële regelingen

Vanwege de onrendabele top die geclusterde en zorggeschikte woningen in het betaalbare segment vaak hebben, hebben we stimuleringsregelingen voor deze woningtypen.

*Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO)*

Het Rijk stimuleert geclusterd bouwen voor ouderen en de realisatie van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen met de SOO.[8] De SOO stelt initiatiefnemers in staat om de bouwkosten voor realisatie van ontmoetingsruimten voor ouderen te dekken in zowel nieuwbouw als bestaande voorraad. In de drie tranches van deze regeling sinds 2022 is in totaal voor 77 miljoen euro aangevraagd. Dit heeft een bijdrage geleverd aan naar schatting 29.000 geclusterde woningen met een ontmoetingsruimte. Op 18 mei 2026 is de vierde tranche opengesteld met een budget van 40 miljoen euro. Tot en met begin juni leidde dit al tot ruim 80 aanvragen voor meer dan 12 miljoen euro.

*De Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW)*

De SZGW heeft tot doel een deel van de extra onrendabele top voor het realiseren van zorggeschikte woningen in het sociale huursegment te compenseren en daarmee een stimulans te geven aan de bouw van dit woningtype.[9] Voor de SZGW is in de periode 2023 t/m 2026 in totaal € 312 miljoen beschikbaar om verplichtingen aan te gaan. In de eerste en tweede tranche van de SZGW (2023 t/m 2025) is in totaal € 116 miljoen aangevraagd voor 7866 zorggeschikte woningen. Op 18 mei 2026 is een nieuwe tranche voor 2026 opengesteld. Hiervoor is een budget

[5] Kamerstukken II, 2025/26, 36 800, nr. 25
[6] Kamerstukken II 2025/26, 29 389, nr. 125
[7] 2026D34063
[8] https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/soo.
[9] https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw.

beschikbaar van € 80 miljoen. Deze nieuwe ronde is gelijktijdig opengesteld met de SOO en de subsidies in beide regelingen kunnen worden aangevraagd tot en met 18 december 2026.

*Fonds Coöperatief Wonen*

Eind 2026 gaat het Fonds Coöperatief Wonen van start met een subsidie van € 60,6 miljoen (uitgekeerd aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) dat het fonds zal uitvoeren), waarmee bewoners worden ondersteund die graag zelf de regie nemen en met gelijkgestemden samen een collectieve woonvorm willen realiseren. Ouderen zijn vaak initiatiefnemers van deze coöperatieve initiatieven en zij kunnen ook goed gebruikmaken van deze regeling.

*Nieuw instrumentarium vanaf 2027 inclusief beschikbare middelen*

Het vorige kabinet heeft aanvullende middelen gereserveerd binnen de Realisatiestimulans voor zorggeschikte- en geclusterde woningen voor ouderen en aandachtsgroepen.[10] Het gaat daarbij, naast het bedrag van € 120 miljoen euro voor 2026 (SZGW en SOO), om een bedrag van € 420 miljoen euro voor de periode 2027 t/m 2030. Tijdens het commissiedebat Ouderenzorg van 4 juni jl. heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) toegezegd aan te geven of deze middelen voldoende zijn om de opgave tot en met 2030 te stimuleren. Onze inschatting is dat deze middelen voldoende zijn om de opgave in het betaalbare segment, waar een onrendabele top voor deze woningtypen is, te stimuleren. Een nieuwe regeling waarmee deze middelen vanaf 2027 worden uitgekeerd, wordt op dit moment uitgewerkt.

Gemeenschapsvorming

Organisatie van activiteiten, voldoende aanspraak in een ontmoetingsruimte of gezamenlijk koken en eten zijn belangrijke elementen voor fijn wonen in een zorgzame gemeenschap, zoals ook is aangegeven in de brief over moderne verzorgingshuizen.[11] Een levendige gemeenschap zorgt er ook voor dat er een lagere zorg- en ondersteuningsvraag is, zeker als bewoners kunnen worden gestimuleerd hier zelf een rol in te spelen. Ook is het voor partners van bewoners met dementie fijner om in een dergelijke gemeenschap te (blijven) wonen. Daarnaast zijn er door gemeenschapsvorming in een geclusterde woonvorm meer mogelijkheden om kleine signalen van achteruitgang op te vangen (bijvoorbeeld minder naar buiten gaan, vaker vallen, toenemende vergeetachtigheid) en met het zorg- en welzijnsteam op een snelle, laagdrempelige manier passende ondersteuning te organiseren voordat problemen escaleren. Ook kunnen in het kader van de gemeenschapsvorming bewegingsactiviteiten in de ontmoetingsruimte worden aangeboden, die bijdragen aan het voorkomen van vallen (valpreventie). We zien mooie ontwikkelingen van woonvormen gericht op gemeenschapsvorming in nieuwbouw, maar zeker ook in bestaande gebouwen. Voorbeelden hiervan zijn concepten als ThuisPlus-flats of LangLevenThuis-flats, waarbij oudere flats gerenoveerd worden tot geclusterde woningen geschikt voor ouderen met een levendige gemeenschap. In lijn met het advies van de Algemene Rekenkamer[12] stimuleren we ontwikkelingen van woningen voor ouderen in de bestaande bouw dan ook, door duidelijkheid te verschaffen over

[10] Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1237
[11] Kamerstukken II 2025/26, 29 389, nr. 125
[12] Algemene Rekenkamer, Woningen voor ouderen. (bijlage bij Kamerstukken II 2024/25, 36 740 VII, nr. 2)

definities van de woningtypen in de bestaande bouw en aanpassingen in de bestaande bouw een plek te (blijven) geven in de financiële regelingen.

De dynamiek in deze gemeenschappen komt in de praktijk over het algemeen niet vanzelf tot stand. Professionele ondersteuning voor 1 à 2 dagen in de week kan net dat extra zetje geven. Veel initiatieven worstelen met de financiering van de exploitatie van de ontmoetingsruimte. Dit wordt vaak uit tijdelijke potjes gefinancierd, waarbij er elk jaar onzekerheid is over de financiering. De Minister van Langdurige Zorg, Jeugd en Sport (LJS) is voornemens de financiering van de gemeenschapsvorming in woonvormen te betrekken bij de aanvullende Hoofdlijnenakkoord Ouderenzorg-afspraken. Het komende half jaar worden deze aanvullende afspraken verder uitgewerkt.

Financiële doorstroommaatregelen

Het moet voor ouderen ook financieel aantrekkelijk zijn om door te stromen naar een passende woning of samen te gaan wonen met elkaar. Het Ministerie van BZK onderzoekt daarom met de hypotheeksector hoe we kunnen zorgen voor een aantrekkelijke (hypothecaire) lening, die de (ervaren) financiële drempel om te verhuizen voor ouderen kan verlagen. Deze lening wordt gebaseerd op de overwaarde van de huidige woning, is bedoeld om de nieuwe woning passend te maken en wordt afgelost bij verkoop van de oude woning. Hierbij wordt het onlangs aangeboden voorstel van het CDA en 50Plus betrokken.[13] We verkennen dit jaar in het Platform hypotheken met alle relevante partijen in de sector (kredietverstrekkers, NHG, toezichthouders) welke kansen en knelpunten er zijn om een dergelijk product aan te bieden. Daarbij bespreken we ook wat er mogelijk in de randvoorwaarden (wet- en regelgeving) vanuit het Rijk nodig is qua aanpassingen. Het is bekend dat leefvormen in de AOW een belemmering kunnen vormen bij woningdelen voor ouderen. Daarom bent u eerder geïnformeerd[14] over een vereenvoudiging en harmonisatie van de leefvormbeoordeling in de AOW via een partnerbegrip met objectieve criteria, inclusief een voorstel voor dekking. Uw Kamer wordt hierover tijdens Prinsjesdag geïnformeerd.

Ondersteuning

De afgelopen jaren heeft het Aanjaagteam Wonen Zorg Welzijn voor Ouderen een belangrijke bijdrage geleverd aan de agendering van de opgave, het opzetten van lokale- en regionale samenwerkingsverbanden en het ontwikkelen en ontsluiten van kennis over ouderenhuisvesting. Daarnaast heeft het Aanjaagteam de beweging «van bod naar plot» in gang gezet, om lokaal van afspraken tot uitvoering te komen. Om een beeld te geven van vernieuwende gemeenschaps- en woonzorgconcepten die al zijn gerealiseerd, heeft het Aanjaagteam de interactieve kaart «Nederland staat niet stil» ontwikkeld. We zijn het Aanjaagteam zeer erkentelijk voor hun bijdrage. Tegelijkertijd zien we dat de opgave in ander vaarwater is beland, waar een ander type ondersteuning bij past die minder gericht is op agendering en beleid en meer op ondersteuning van de planvorming en realisatie in concrete gebieden en projecten. Daarom rondt het Aanjaagteam begin juli 2026 haar werkzaamheden af. In lijn met de aanbevelingen van het Aanjaagteam over de invulling van het amendement Dobbe[15], werken we verder uit hoe ondersteuning bij de realisatie van concrete woon-zorgprojecten ingevuld kan worden, in

[13] CDA & 50PLUS, De Doorstroomhypotheek: Geld in de stenen vrijmaken om de woningmarkt in beweging te zetten, Den Haag 28 mei 2026
[14] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1445
[15] Kamerstukken II 2025/26, 36 725 XVI, nr. 7 + Kamerstukken II 2025/26, 29 389, nr. 167

relatie tot het programma uitvoeringskracht bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het doel is om dit in het eerste kwartaal van 2027 ingericht te hebben.

**Tot slot**

We zijn blij om te zien dat de bouwopgave voor ouderen op gang is gekomen, maar zien ook de extra aandacht die nodig is voor geclusterde en zorggeschikte woningen. Hierin hebben wij als Ministers, maar ook alle betrokken partijen, een belangrijke rol. De komende periode ligt onze focus op het versnellen van concrete bouwplannen en het vergroten van het aanbod aan geclusterde- en zorggeschikte woningen door onder andere de inzet van de woningbouwinstrumenten en stimuleringsregelingen. Daarnaast focussen we op het verbeteren van de monitoring. Wij houden uw Kamer op de hoogte van de voortgang.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

De Minister van Langdurige Zorg, Jeugd en Sport,
W.R.C. Sterk

Toelichting voortgang

*Woningtypen voor ouderen*

De afgelopen jaren is volop ingezet op de realisatie van woningtypen geschikt voor ouderen. Wij onderscheiden drie woningtypen die in uiteenlopende woonvormen gerealiseerd worden:
– Bij nultredenwoningen gaat het om woningen waarvan de toegang en de woon- en slaapkamer, keuken, toiletruimte en badruimte zonder trap kunnen worden betreden.
– Geclusterde woningen zijn minimaal twaalf nultredenwoningen met een ontmoetingsruimte die samen een gemeenschap vormen.
– Zorggeschikte woningen zijn geclusterde nultredenwoningen die bovendien geschikt zijn voor personen met een functiebeperking en het verlenen van zorg aan deze personen.

*Planvorming in beeld*

Om een beeld te krijgen van de mate waarin de woningtypen voor ouderen de komende jaren in de bouwprogrammering voorkomen, is zicht op de plancapaciteit nodig. Middels de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) wordt een uitvraag gedaan via provincies aan gemeenten over hun plannen voor woningen geschikt voor ouderen. Uit de gegevens die door gemeenten zijn aangeleverd, komen plannen naar voren voor in totaal 499.800 woningen geschikt voor ouderen, voor de periode van 2026 tot en met 2045. Hiervan zijn ongeveer 401.000 nultredenwoningen, ongeveer 26.600 geclusterde woningen en ongeveer 21.500 zorggeschikte woningen[16]. Ten opzichte van vorige uitvragen zien we steeds meer woningen geschikt voor ouderen in plannen. Voor de geclusterde- en zorggeschikte woningen is dit echter nog niet voldoende om de opgave te kunnen realiseren. Een aandachtspunt hierbij is dat deze LMVW alleen ziet op nieuwbouw, terwijl er voor ouderen ook veel in de bestaande bouw wordt gerealiseerd.

Een belangrijk knelpunt bij de planvorming is dat het overheden meer tijd kost om deze opgave in hun programmering te verwerken en hiervoor de juiste locaties te vinden. Juist een geschikte locatie is voor ouderenhuisvesting extra relevant, aangezien ouderen mobiliteitsbeperkingen kunnen ervaren en de nabijheid van voorzieningen belangrijk is voor de locatiekeuze. Hoewel er ook voor 2022 al zelfstandige woningen voor ouderen gebouwd werden, werd dit niet aangestuurd en bijgehouden. De eerste programmeringsafspraken op dit onderwerp met medeoverheden in de woondeals zijn circa twee jaar geleden gesloten. Medeoverheden geven aan dat het lastig is om op korte termijn aanpassingen te doen aan harde plannen, aangezien dan reeds anterieure overeenkomsten zijn gesloten over het planontwerp en de beoogde doelgroep. Met de provincies is een stappenplan afgesproken om tot aanvullende planvorming te komen. De Minister van VRO zal tijdens het volgende Bestuurlijke Overleg Woondeals met hen spreken over de planvorming en het bijbehorende tijdspad.

*Realisaties in beeld*

Voor nultredenwoningen blijkt het mogelijk om een beeld te vormen van realisaties. Het haalbaarheidsonderzoek van het CBS uit 2026 laat op basis van bestaande registers zien dat er in 2022 17.100 nultredenwoningen via nieuwbouw zijn toegevoegd en 3.660 via overige toevoegingen (verbouw, splitsen of verandering van gebruiksfunctie). Ook in de jaren 2023 en 2024 zijn er naar schatting eenzelfde aantal nultredenwoningen jaarlijks

[16] 2026D34062

toegevoegd. Hiermee ligt de realisatie van nultredenwoningen op schema. Zoals eerder in deze brief aangegeven wordt voor geclusterde- en zorggeschikte woningen gewerkt aan een betrouwbare manier om zicht te krijgen op de realisaties.

*Woningen voor ouderen in de corporatiesector*

Via de dVi (de Verantwoordingsinformatie) en de dPi (de Prospectieve informatie) vergaren we jaarlijks informatie over de voortgang in de corporatiesector, onder andere over ouderenhuisvesting. In totaal zijn er in deze uitvraag plannen opgenomen voor ongeveer 25.200 geclusterde- en zorggeschikte woningen, waarvan 21.800 in het sociale segment. Op de gehele opgave tot en met 2030 (60.000 door corporaties in het sociale segment) is dat een dekkingsgraad van ruim 36%, bij de vorige uitvraag was dit nog 30%. Daarbij is het belangrijk op te merken dat de dPi vijf prognosejaren betreft, de meest recente dPi betreft de jaren 2026 t/m 2030. In de jaren 2022 t/m 2025 zijn ook woningen geschikt voor ouderen gerealiseerd. Uit de opgave van dVi blijkt dat er in 2023 en 2024 gezamenlijk ongeveer 9.700 woningen geschikt voor ouderen zijn gerealiseerd, waarvan 9.300 in het sociale segment, voor 2025 wordt een realisatie van ongeveer 2.300 woningen verwacht. Realisaties en plannen bij corporaties dekken opgeteld 56% van de opgave tot en met 2030. Hierbij is het goed te vermelden dat naast woningbouwcorporaties ook andere partijen woningen voor ouderen in het sociale segment bouwen, zoals zorgaanbieders en andere ontwikkelaars. Deze realisaties worden niet zichtbaar via de dVi en dPi.

Toelichting acties

*Sturing via woondeals*

Medeoverheden hebben bij de woondealafspraken tot en met 2030 de ruimte gekregen om met onderbouwing eigen aantallen voor ouderenhuisvesting vast te stellen, hetgeen heeft geleid tot afspraken voor ca. 288.600 woningen geschikt voor ouderen, uitgesplitst in 153.300 nultredenwoningen, 94.000 geclusterde woningen en 41.300 zorggeschikte woningen. Deze doelstelling is leidend voor de sturing op de opgave via de woondeals. Een uitdaging bij sturing via de woondeals is dat er grote verschillen zijn in het vertrekpunt en het tempo waarmee regio's deze opgave oppakken. Bij het realiseren van bouwplannen voor ouderen is de samenwerking tussen het woon- en bouwdomein en het welzijn- en zorgdomein noodzakelijk. In sommige regio's was reeds een sterk fundament aanwezig voor deze samenwerking, en was men al aan de slag met deze bouwopgave. Andere regio's hebben hier meer stappen in moeten zetten. In de provincies Overijssel, Utrecht en Gelderland, waarbij realisaties en plannen optellen variërend tussen 60% en 140%, ligt een goede basis voor de uitvoering. In andere provincies, waar realisaties en plannen optellen tot maximaal 50% van de opgave, is de kans groot dat de doelstelling niet gehaald gaat worden en dat tekorten op deze opgave zullen oplopen. De Minister van VRO zal hierover met de betrokken bestuurders in gesprek gaan. Een overzicht van de woningbouwplannen per provincie is te vinden in de publicatie «Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw voorjaar 2026» die voor de zomer met uw Kamer zal worden gedeeld via de Kamerbrief over de woningbouwprognoses.

*Ouderenwoningen in Huurbeleid*

Binnen het huursegment ontstaan veel verschillende woonvormen tussen thuis en het verpleeghuis in, die zich specifiek richten op ouderen of op een mix aan bewoners. Het Woningwaarderingsstelsel (WWS), die de

maximale huurprijs van een woning bepaalt, is niet berekend op deze verschillende woonvormen, en de combinatie met bijvoorbeeld zorgverlening. Dit heeft geleid tot een grijs gebied met een grote variatie aan verhuurconstructies. We onderzoeken hoe de toepassing van het WWS bij woonzorgsituaties beter kan worden afgebakend, waarbij we recht doen aan de woon- en zorgbehoeften van de huurder en de nodige investeringen in de woning. Hiermee creëren we duidelijkheid voor ontwikkelaars, investeerders en verhuurders, en gelijke behandeling van huurders.

*Besluit bouwwerken leefomgeving*

Er circuleren verschillende definities van woningtypen voor ouderen, met bijbehorende eisen, hetgeen tot onduidelijkheid leidt bij bouwers, ontwikkelaars en anderen. De Minister van VRO heeft daarom een wijziging van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) voorgesteld, waarin de definities voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen met bijbehorende bruikbaarheidseisen worden vastgelegd voor nieuwbouw.[17] Het wijzigingsvoorstel is gereed voor wetgevingsadvies door de Raad van State. Deze definities zorgen ervoor dat tijd wordt bespaard in het ontwikkelproces, omdat niet overal opnieuw het gesprek hoeft te worden gevoerd over wat onder een zorggeschikte woning moet worden verstaan. Daarnaast helpen eenduidige definities bij het behoud van zicht op de voortgang van de opgave doordat in alle monitoringsinstrumenten dezelfde woningtypes worden geteld. Om dezelfde redenen willen we op korte termijn ook duidelijkheid verschaffen over de definities voor de drie woningtypen in de bestaande voorraad.

*Onrendabele top ouderenhuisvesting*

Aan de bouw van geclusterde- en zorggeschikte woningen zijn meerkosten verbonden. Dit is een bekend knelpunt bij de ontwikkeling van deze woningtypen, omdat met name in het sociale segment deze meerkosten maar heel beperkt verdisconteerd kunnen worden in de huurprijs. In 2022 is onderzoek gedaan naar deze meerkosten door KPMG[18]. Om inzicht te krijgen in de huidige meerkosten van zorggeschikte woningen, laat de het Ministerie van BZK op dit moment een onderzoek uitvoeren, inclusief onderzoek naar de *businesscases* die daarbij horen. Daarnaast laten wij onderzoek doen naar de mogelijkheden om toegankelijk te ontwerpen binnen bestaande woonplattegronden conform de drie toegankelijkheidsniveaus uit de NEN9120. Daarbij wordt ook in beeld gebracht in hoeverre dit leidt tot extra bouwkosten. Zodra deze onderzoeken gereed zijn zullen wij deze met uw Kamer delen en we betrekken deze onderzoeken waar mogelijk bij het ontwikkelen van onze financiële instrumenten.

*Nieuw instrumentarium vanaf 2027*

De afgelopen periode is onderzocht of de bestaande regelingen (SOO en SZGW) gecombineerd en vereenvoudigd kunnen worden. Uit een consultatie met het werkveld blijkt een grote voorkeur voor behoud van een subsidieregeling, zodat middelen direct naar ontwikkelende partijen gaan en gemeenten niet belast worden met het doorgeven van de

[17] Geclusterde woonvormen zijn in het Bbl niet gedefinieerd, omdat bij een geclusterde woonvorm in een woongebouw sprake kan zijn van verschillende subgebruikfuncties van de woonfunctie, namelijk «nultreden» of «zorggeschikt». De eisen aan de afzonderlijke (geclusterde) woonfuncties volgt dan uit het Bbl. Bij geclusterde woningen wordt uitgegaan van minimaal 12 nultredenwoningen en/of zorggeschikte woningen met een ontmoetingsruimte in of vlakbij het wooncomplex (bv. ca. 100 m).

[18] Kamerstukken II 2025/26, 29 389, nr. 125

middelen. Om tot vereenvoudiging te komen, is ons voornemen om de bestaande regelingen SOO en SZGW zoveel mogelijk in voorwaarden te synchroniseren, gelijktijdig open te stellen en te kijken naar een bredere inzet van deze regelingen voor alle aandachtsgroepen. Uw Kamer wordt in het najaar geïnformeerd over de beoogde wijzigingen die vanaf 2027 zouden moeten ingaan.

*Langjarige financiële ondersteuning*

In het coalitieakkoord staat dat het aanbod (levensloopbestendige) woningen voor ouderen nu te beperkt is en dat de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen gestimuleerd moet worden. Het gaat hierbij om woningen die onderdeel zijn van de doelstelling om 100.000 woningen per jaar te realiseren. Het kabinet heeft voor de totale woningbouwopgave 7 x 1 miljard euro uitgetrokken in de periode 2029 t/m 2035, aanvullend op de 5 x 1 miljard euro die het kabinet-Schoof beschikbaar heeft gesteld in de periode 2025 t/m 2029. In de afweging rondom de besteding van deze middelen wordt ook ouderenhuisvesting nadrukkelijk betrokken.

*Revolverend fonds wooncoöperaties*

Voor veel mensen is het wonen in een gemeenschap waar bewoners naar elkaar omkijken een mooi vooruitzicht om naar door te stromen. En er zijn bewoners die daarvoor graag zelf de regie nemen en met gelijkgestemden samen allerlei collectieve woonvormen realiseren, waarin ze voorzieningen delen en samen optrekken. Om de financiering voor de plan- en realisatiefase voor deze coöperatieve initiatieven rond te krijgen wordt het Fonds Coöperatief Wonen opgericht. Dit fonds is een voortzetting van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) voor voornoemde fases, omdat het eenzelfde doelgroep bedient.
Eind 2025 is 60,6 miljoen euro subsidie gegeven aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) om het Fonds Coöperatief Wonen op te richten en uit te voeren. Het fonds moet in 2026 worden opgericht. Omdat banken de planfase veelal niet financieren kunnen initiatieven gericht op de bouw van zowel koop- en huurwoningen bij het fonds terecht. De financiering van de bouw is alleen voor huurwoningen beschikbaar (dus voor wooncoöperaties[19]), waardoor deze coöperatieve woonvormen wel te financieren zijn. In alle gevallen is een eigen inleg van minimaal 5% vereist. De komende jaren kunnen naar verwachting 1.000 betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd, met name voor mensen met een middeninkomen (tot 2x modaal).

Diverse onderwerpen

*Kennisdeling*

Via Platform31 ondersteunen we gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, doorstroomcoaches door middel van publicaties, webinars, video's, praktijkverhalen en bijeenkomsten. Deze zijn gericht op het delen van goede voorbeelden, praktijkkennis en regelgeving. Zo zijn er sinds de vorige voortgangsrapportage ouderenhuisvesting publicaties verschenen over zorggeschikt wonen, wonen met een plus in de bestaande bouw, transformatie van leegstaande panden naar ouderenhuisvesting, community building, voorrangsregels en toewijzing, verhuisketens en vergrijzing in de grootschalige woningbouwgebieden[20].

[19] Het fonds hanteert een ruime opvatting van coöperatief wonen; het gaat om wooncoöperaties, woonverenigingen, Collectief Privaat Opdrachtgeverschappen (CPO's) met een coöperatief karakter en medeopdrachtgeverschap.
[20] Zie Wonen senioren – Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio

*Praktijkkennis geclusterd wonen*

In Stichting WIZE (Wonen In de Zilveren Eeuw) verenigen onder andere kennispartijen, ontwikkelaars, financiers en zorgpartijen zich rondom het stimuleren van de bouw van geclusterde woonvormen. Deze stichting heeft in april 2026 een subsidie van ons ontvangen om in de komende drie jaar praktijkkennis en succes- en faalfactoren van de ontwikkeling van geclusterde woonvormen voor ouderen in kaart te brengen, deze kennis te delen met ontwikkelaars en te koppelen aan wetenschappelijke kennis. De verwachting is dat dit gaat bijdragen aan de nodige versnelling van de realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen.

*Communicatie ouderenhuisvesting*

De communicatie rondom ouderenhuisvesting wordt de komende tijd verder verbeterd. Om professionals te inspireren en ondersteunen bij de opgave worden alle ontwikkelde hulpmiddelen en praktijkverhalen verzameld en beschikbaar gesteld op één centrale plek: een nieuwe *toolkit* op volkshuisvestingnederland.nl. Het streven is om de *toolkit* dit najaar te lanceren.

*Campagne «Praat vandaag over morgen»*

Om het hoofd te kunnen bieden aan de groeiende zorgvraag en de beschikbaarheid van zorgpersoneel, is het van belang dat mensen zich voorbereiden op hun oude dag. Onderzoek laat namelijk zien dat mensen die vóór hun pensioen plannen maken over de toekomst vaker beschikken over een sterker sociaal netwerk, minder eenzaam en veerkrachtiger zijn. Toch blijkt uit onderzoek dat slechts de helft van de 60-plussers hierover nadenkt of het gesprek voert met hun omgeving. In 2024 heeft het Ministerie van VWS daarom de landelijke publiekscampagne «Praat vandaag over morgen» gestart en gespreksbijeenkomsten georganiseerd door seniorenbonden en MantelzorgNL gesubsidieerd. Het Ministerie van VWS heeft besloten om de landelijke campagne in vernieuwde vorm voort te zetten tot 2029. Eind 2026 zal deze campagne door de Minister van LZS worden gelanceerd.

*Mantelzorgwoningen*

Het bijbouwen van een mantelzorgwoning op bestaande kavels kan eraan bijdragen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen als zij dat willen. De Minister van VRO heeft het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting in procedure. Dit besluit maakt de bouw en het gebruik van mantelzorgwoningen op eigen erf onder voorwaarden vergunningvrij. Daarbij vervalt de verplichte mantelzorgverklaring, zodat het makkelijker wordt om een mantelzorgwoning te bouwen. Ook wordt de regeling uitgebreid naar familiewoningen. Hierdoor kunnen ouderen die nog geen directe zorg nodig hebben alvast bij hun kinderen gaan wonen, of andersom. Zoals toegezegd in het commissiedebat over ouderenzorg van 4 juni jl., zullen wij zodra deze regelgeving effectief is, in onze communicatie aandacht besteden aan de mogelijkheden die mantelzorgwoningen bieden.

*Meergeneratiewoningen*

Zoals toegezegd in het commissiedebat over de ouderenzorg van 4 juni jl., zullen we hierbij nader ingaan op meergeneratiewoningen. Wij zien dit als een mooie woonvorm die past bij de vraag van groep ouderen, jongeren en gezinnen. Meergeneratiewoningen zijn woningen of woongebouwen, waarin meerdere generaties, vaak uit dezelfde familie, samenwonen. In de

meeste vormen van meergeneratiewoningen heeft ieder huishouden een zelfstandige woonruimte, maar is er op verschillende manieren verbinding tussen die woonruimten. Dat kan bijvoorbeeld doordat er een gezamenlijke opgang, woonkamer, tuin of keuken is. Op die manier ontstaat er vanzelfsprekende ontmoeting, kunnen grootouders makkelijk op kleinkinderen passen, families samen eten en kinderen hun ouders ondersteunen wanneer dat nodig wordt. We zien veel kansen om de drie woningtypen die we onderscheiden zo in te zetten dat ze gebruikt kunnen worden als meergeneratiewoningen, in zowel de bestaande gebouwen als nieuwbouw.

*Experiment woningdelen voor ouderen regio Rotterdam*

Een experiment rond woningdelen van woningcorporatie Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR), in samenwerking met de Maaskoepel en woningcorporaties in de regio Rotterdam, wordt voortgezet. De Maaskoepel richt zich hierbij op alle doelgroepen, die zichzelf kunnen aanmelden. Eerder was voorzien om deze pilot in 2025 af te ronden. De opstart van het experiment heeft meer tijd gevraagd dan verwacht. Dit kwam onder meer door benodigde aanpassingen in systemen en de behoefte van geïnteresseerde huurders om meer inzicht te geven in de juridische en financiële gevolgen van woningdelen. Daarom is ervoor gekozen geïnteresseerden hierover eerst uitgebreider te informeren en passende oplossingen te verkennen. Als gevolg daarvan is het experiment dit jaar daadwerkelijk van start gegaan. Uw Kamer wordt rond de zomer van 2027 geïnformeerd over de uitkomst van het experiment

*Industrieel en conceptueel bouwen voor ouderen*

In de voortgangsbrief ouderenhuisvesting van april 2025 staat dat het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) van start is gegaan met het ontwikkelen van productmarktcombinaties (PMC's) tezamen met een klankbordgroep met onder andere Aedes, Actiz en VNG. PMC 19 (individuele zorggeschikte woning) en PMC 20 (geclusterd zorggeschikt wonen) zijn inmiddels ontwikkeld en gepubliceerd in de Woonstandaard. Daarnaast zijn PMC's 15 tot en met 18 (nultredenwoningen) herzien. De PMC's bestaan uit verschillende prestatie-eisen voor de woning, het woongebouw en de omgeving, zoals toegankelijkheidsvereisten, afmetingen van liften en eisen over scootmobielstallingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de bruikbaarheidseisen die ook in het Bbl zijn opgenomen. De PMC's bevorderen standaardisatie, hetgeen er uiteindelijk toe leidt dat we veel geschikte woningen voor ouderen kunnen bouwen. Inmiddels hebben 13 conceptaanbieders in totaal veertig concepten ontwikkeld die voldoen aan deze PMC's. Dit betekent dat ontwikkelaars woningen die geschikt zijn voor ouderen «van de plank» kunnen kopen, wat veel tijd in het ontwikkelproces scheelt. Op 28 oktober 2026 vindt de «So You Think You Can Build Challenge» plaats met als doel het gebruik daarbij van de door NCB nieuw ontwikkelde PMC's te vergroten.

*Brandveiligheid*

Uit de praktijk ontvangen wij regelmatig signalen dat de brandveiligheidsregels niet meer aansluiten bij de woonvormen voor ouderen die nu ontwikkeld worden. Het Ministerie van BZK laat dat op dit moment onderzoeken. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (hierna: NIPV) heeft hiernaar een inventariserend onderzoek gedaan, welk onderzoek de Minister van VRO bij brief van 22 mei jl. met uw Kamer heeft gedeeld. Dit jaar worden deze resultaten nader verkend en wordt beoordeeld of, en zo ja, hoe de regelgeving eventueel zou kunnen worden gewijzigd om de

brandveiligheid voor ouderen te borgen. Bij deze verkenning is een brede klankbordgroep betrokken van onder andere vertegenwoordigers van huisvesters, zorgaanbieders, zorgontvangers, de brandweer en onze beide ministeries. De uitkomsten van deze verkenning worden eind van dit jaar met uw Kamer gedeeld.