

# De groeiambitie van Woonzorg Nederland

---



**WOON  
ZORG**  
NEDERLAND

---

# De uitdagingen van nu en straks

---

Nederland vergrijst in hoog tempo. In 2040 zijn er 4,8 miljoen 65-plussers, dat zijn er twee keer zoveel als nu. Dat brengt flinke uitdagingen met zich mee. Er zijn lange wachtlijsten voor geschikte woningen en voor adequate zorg, en de doorstroming op de woningmarkt stopt. Dit wordt breed erkend door gemeenten, de landelijke politiek en Aedes, de vereniging van woningcorporaties.

**Woonzorg Nederland is een landelijk opererende (en toegelaten) woningcorporatie voor vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Als grootste seniorenhuisvester van Nederland vinden wij dat we voorop moeten gaan. We geloven dat wanneer we senioren passende huisvesting bieden, we hun levensgeluk kunnen vergroten, besparen op zorgkosten en tegelijkertijd de woningmarkt een impuls geven.**

## Op zoek naar kansen

Om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen zoeken we contact met een brede groep: van gemeenten tot projectontwikkelaars en van zorgpartijen tot collega-corporaties. We roepen al deze groepen op om samen met ons het tekort aan sociale huurwoningen terug te dringen. Daarvoor zoeken wij:

- **Woningen** die geschikt (te maken) zijn voor onze seniore doelgroep. Hierbij gaat het primair om zelfstandige, collectieve woonvormen, eventueel aangevuld met huurwoningen in het midden-segment.
- **Locaties** die geschikt zijn voor onze doelgroep en tot ontwikkeling gebracht kunnen worden, waarbij Woonzorg Nederland als eindafnemer optreedt.

- **Allianties** met partijen om samen zo snel en effectief mogelijk nieuwe huisvesting voor de doelgroep toe te voegen aan de voorraad.

## Samenwerking als sleutel

Woonzorg Nederland is een bewezen betrouwbare partner voor gemeenten, ontwikkelaars, collega-corporaties en zorgpartijen, en gaat graag structurele samenwerkingen aan. In deze brochure schetsen we hoe wij samen met u het verschil kunnen maken. U treft hierin de achtergronden van de uitdagingen waar we voor staan en de kansen die er zijn voor oplossingen.

We richten ons in deze publicatie met name op zelfstandige woningen. Naast zelfstandige sociale woningen beschikt Woonzorg Nederland ook over woningen waar intensieve zorg geleverd wordt. Voor meer informatie over onze oplossingen voor wonen met intensieve zorg kunt u contact met ons opnemen.

**Wij wensen u veel leesplezier en gaan graag samen met u aan de slag!**

# Waar zoeken wij?

---

**Woonzorg Nederland investeert in gebieden waar het tekort het grootst is. Om de keuze voor locaties goed te maken kijken we naar verschillende criteria die we apart wegen. Zo kijken we niet alleen per gemeente waar de nood nu en in de toekomst het hoogst is, maar ook of het huidige aanbod aan geschikte woningen voldoende is en wat de beste plekken voor senioren zijn.**



## In de nabijheid van voorzieningen

Om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen is de nabijheid van voorzieningen van groot belang. Hierbij gaat het primair om zorg (huisarts, fysiotherapeut, apotheek), dagelijkse voorzieningen (supermarkt) en openbaar vervoer. Deze moeten allen binnen een loopafstand van 500

meter te bereiken zijn. Wanneer de locatie deel uitmaakt van een gebiedsontwikkeling en deze voorzieningen nog niet aanwezig zijn, dan dient er een duidelijk beeld te zijn van de termijn waarop ze gerealiseerd worden.

# Wat zoeken wij?

---

**Woonzorg Nederland heeft jarenlange ervaring met het ontwikkelen en realiseren van seniorenhuisvesting. Met die kennis hebben we voorbeeldplattegronden en diverse standaarden voor het 'Programma van Eisen' ontwikkeld. Ook hebben we een groot landelijk netwerk van partners in vastgoed (-ontwikkeling) en zorg. Deze kennis geeft ons en onze partners heldere criteria bij de ontwikkeling van nieuwbouw, de verwerving van bestaande woningen en de duurzaamheidscriteria die vandaag de dag nodig zijn.**



## Nieuwbouw: Sociale en middenhuurwoningen gemaakt voor de doelgroep

Om de huisvesting van onze doelgroep te realiseren, zijn wij primair op zoek naar sociale woningen. Indien gelegen binnen hetzelfde complex, een kleiner deel middenhuurwoningen die voldoen aan de volgende criteria:

- **Doelgroep:** Bewoners in het sociale segment met de pensioengerechtigde leeftijd, waarbij we ook mensen vanaf 55 jaar huisvesten die 'voorsorteren'
- **Aantal:** Complexen met minimaal 40-60 woningen

- **Metrage:** Woningen van 45-75m<sup>2</sup> GO
- **Plattegrond:** Woningen met 2-3 kamers, gelijkvloers, drempelloos en geschikt te maken voor zorg
- **Buitenruimte:** Eigen buitenruimte bij elke woning, zoals een tuin of balkon
- **Parkeren:** Parkeergelegenheid bij het complex (norm: 0,4-0,7)
- **Scootmobielen:** Ruimte voor stalling van scootmobielen in het complex
- **Ontmoetingsruimte:** Collectieve ontmoetings- en buitenruimte in en bij het complex

De kennis en ervaring die Woonzorg Nederland heeft opgedaan bij de ontwikkeling van woningen is vervat in een aantal voorbeeldplattegronden. Een selectie hiervan is in het bovenstaande weergegeven. Op verzoek zijn deze beschikbaar.



## Technische conditie die past binnen de criteria van Woonzorg Nederland

Een aantal veiligheidscriteria maakt dat de voorkeur uitgaat naar nieuwbouw of ontwikkellocaties, maar bestaand vastgoed dat voldoet aan de criteria is ook een mogelijkheid. Naast wettelijke eisen hanteert Woonzorg Nederland een aantal extra veiligheidseisen. Hierbij gaat het om brandveiligheid, valpreventie, sociale veiligheid en inbraakpreventie, liften, legionella en asbest. Ten aanzien van toegankelijkheid is de bereikbaarheid van het complex en de verschillende ruimten met een rolstoel essentieel ('nultreden'). Om alle richtlijnen die voor onze doelgroep van belang zijn goed in beeld te brengen overlegt Woonzorg Nederland bij elke ontwikkeling haar eigen Programma van Eisen en een aantal specifieke protocollen die op verzoek beschikbaar zijn.

### Duurzaamheid: BENG nieuwbouw of label B bij bestaande bouw

Naast een substantiële bijdrage aan het huisvestingsvraagstuk van senioren, streeft Woonzorg Nederland naar een CO2-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Om te blijven voldoen aan wet- en regelgeving is verduurzaming van onze portefeuille essentieel. Deze duurzaamheidsmaatregelen zijn er niet alleen om te voldoen aan wetgeving, ze zorgen ook voor meer comfort: een aangenaam binnenklimaat, lagere energierekening en minder verspilling van energie dragen allemaal bij aan een prettige woon- en werkomgeving. We hebben momenteel ook meer focus voor klimaatadaptatie en biodiversiteit en streven naar 50% hergebruikt of biobased materiaal in 2030 (circulair). Deze aspecten nemen we expliciet mee in de weging van de bestaande portefeuille en in de beoordeling van nieuwe proposities.



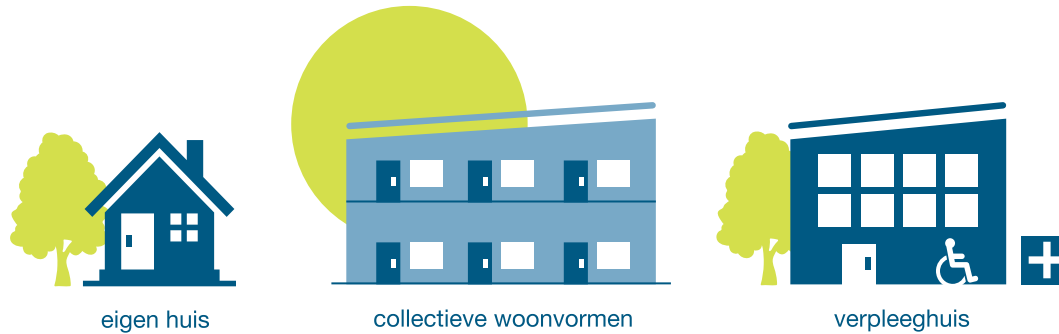


# Welke oplossingen zijn er?

---

Als grootste landelijke woningcorporatie voor ouderen en zorgbehoevenden nemen we onze verantwoordelijkheid in de problematiek rond ouderenhuisvesting. Zo willen we bijdragen aan de doorstroming in de markt en het brede woningtekort tegengaan waar veel Nederlanders mee geconfronteerd worden. Dit doen we door niet alleen te groeien in aantal, maar ook te groeien in kwaliteit, woongenot en veiligheid. We realiseren innovatieve woonvormen en zoeken constant naar nieuwe manieren om antwoord te geven op de prangende vragen in dit thema.

## Wat is thuis?



### Collectieve woonvormen

Het vergroten van de 'samenredzaamheid' is een belangrijke sleutel voor het terugdringen van de zorgvraag en het voorkomen van eenzaamheid. Bij collectieve woonvormen gaat het om zelfstandige woningen waarbij bewoners de keuze hebben om gebruik te maken van de collectieve voorzieningen. Mensen wonen met name graag 'samen zelfstandig' wanneer dat met gelijkgestemden kan. Het bundelen van gelijkgestemden is daarom essentieel om mensen te bewegen om te verhuizen. Om die drempel te verlagen heeft Woonzorg Nederland vijf woonvormen ('woonformules') ontwikkeld. Op pagina 12 leest u daar meer over.

### Meer woningen met intensieve zorg in de buurt

Het vergroten van de verpleeghuiscapaciteit is noodzakelijk om de benodigde zorg te leveren.

Tegelijkertijd kan het realiseren van een verpleeghuis met een bijbehorend zorgcluster van grote betekenis zijn voor de directe omgeving. Hier kunnen ouderen wonen die de zekerheid hebben zorg dichtbij, zonder dat zij die zorg meteen nodig hebben. Dit gevoel van veiligheid is voor veel mensen een essentieel onderdeel van hun levensgeluk en daarmee hun gezondheid. Woonzorg Nederland houdt in de plattegronden expliciet rekening met de zorggeschiktheid van de woningen en heeft in de ontwikkeling van de 'woonformules' (zie p.12) expliciet rekening gehouden met deze groep mensen.

### Zorgzame wijken

Een belangrijk deel van de oplossing is het realiseren van inclusieve en zorgzame wijken. Daarom spant Woonzorg Nederland zich in om met lokale partners bij te dragen aan wijken waarin mensen binnen hun eigen omgeving kunnen verhuizen en waar ontmoeting en zorg integraal verankerd zijn.

# Woonformules

---

**Woonzorg Nederland houdt rekening met de wensen en behoeften van de komende generatie senioren. Daarom ontwikkelen we nieuwe (collectieve) woonvormen die aansluiten bij hun leefstijl. Onze woonvormen (of woonformules) laten mensen ‘zelfstandig samen’ wonen met gedeelde voorzieningen, soms met zorg op afroep. Zo streven wij naar een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven. In onze woningen word je Goed oud: G’oud.**



Persoonlijk contact



Ontmoeten



Verbinding met de buurt



Veilig en toegankelijk



Nabij naasten / gelijkgestemden

## De basis: G'oud

Onze complexen onderscheiden zich van reguliere sociale huisvesting op een aantal punten. Zo beantwoorden verreweg de meeste van onze complexen aan de basisformule G'oud. Hierbij gaat het om zelfstandige woningen met bijzondere aandacht voor persoonlijk contact door de aanwezigheid van een bewonersconsulent en voor het stimuleren van ontmoeting en de verbinding met de buurt in de ontmoetingsruimten. Daarnaast is er veel aandacht voor veiligheid en toegankelijkheid en streven we naar het huisvesten van gelijkgestemden bij elkaar om zo de samenredzaamheid te bevorderen.

De volgende formules hebben de uitgangspunten van G'oud als basis, maar hebben vervolgens een aantal specifieke kenmerken:

- **Stadsveteraan:** voor senioren die bewust kiezen voor het delen van voorzieningen en compact wonen in ruil voor de levendigheid van de stad.

- **Dorpsveteraan:** voor senioren die in hun vertrouwde dorpse omgeving willen blijven wonen en waar, door samen te werken met lokale partners, (zorg)voorzieningen in het dorp behouden kunnen blijven.

- **G'oud Geregeld:** hét alternatief voor het verzorgingshuis. Er is 24/7 zorg op afroep beschikbaar. Een plek waar je kunt gaan wonen als je geen zorg nodig hebt, maar waar je ook welkom bent als dat wel het geval is of als je enkel de behoefte hebt aan zekerheid en veiligheid.

- **Het Blokkerhuis:** voor en door senioren die in de kern van een sociale wijk of buurt willen (blijven) wonen. Het Blokkerhuis is een 'huis van de wijk'.

- **Hofje van Auguste:** kleinschalige woonvorm voor senioren met dementie waarbij persoonlijke aandacht centraal staat.

# Hoe gaan we samen aan de slag?

---

**Woonzorg Nederland is marktleider in zorgvastgoed en seniorenwoningen. We hebben veel kennis en expertise in huis ten aanzien van zowel het type woningen alsook de markt in heel Nederland. Als verbinder vormen wij een 'linking pin' in wijken en een schakel in de woonketen van mensen. Maar dit kunnen we niet alleen. Wij hebben hiervoor verschillende samenwerkingspartners.**

**Wij zijn een financieel draagkrachtige en solide partner in samenwerkingsverbanden. Dit, gecombineerd met de goede relatie met gemeentes en zorgpartijen, maakt dat wij een sleutelrol kunnen nemen bij het in beweging krijgen van (gebieds-) ontwikkelingen.**

## **Landelijk toegelaten instelling voor gemeenten**

Woonzorg Nederland is een landelijk toegelaten corporatie. De landelijk opgedane kennis en ervaring brengen wij graag lokaal in om zo bij te dragen aan de lokale behoeften en woningnood onder onze doelgroep. Hierin werken we veel samen met lokale corporaties en andere belanghebbenden.

## **Stevige vastgoedpartner voor zorgpartijen**

In elke regio heeft Woonzorg Nederland samenwerkingspartners op het gebied van zorg. Hierbij verhuren wij ons vastgoed aan zorgaanbieders die hier hun exploitatie in voeren. Graag trekken wij samen met deze partijen op om zo de bestaande voorraad te verbeteren en nieuwe locaties optimaal te realiseren.

## **Solide afnemer voor vastgoedpartijen**

Woonzorg Nederland werkt met verschillende partijen in vastgoedontwikkeling en -realisatie samen. Dit kan zijn door deel te nemen in een gebiedsontwikkeling, in de rol als eindafnemer of bijvoorbeeld als gezamenlijke initiatiefnemer in competities of andere initiatiefplannen. Met de kennis die we hebben kunnen we bovendien snel en slagvaardig beslissen. Zo kunnen we transformaties in wijken stimuleren, bijdragen aan het versnellen van een gebiedsontwikkeling of zekerheid geven bij een ontwikkelopgave.

## **Gaat u met ons de uitdaging aan?**

Deze brochure richt zich primair op zelfstandige woningen. Dit neemt niet weg dat Woonzorg Nederland zich ook richt op zorgvastgoed. Voor beide geldt: Laten we de handschoen samen oppakken!

Graag komen we met u in gesprek om te verkennen wat de mogelijkheden zijn. U kunt daarvoor contact opnemen met Team Acquisitie & Dispositie, contactpersoon: Transactiemanager Joosje Lugard +31 (0)6 1118 419.

# Wie is Woonzorg Nederland?

---

**Woonzorg Nederland is de grootste landelijke woningcorporatie in seniorenhuisvesting in Nederland. Wij huisvesten bijna 5% van alle 65-plussers in de sociale doelgroep en hebben daarnaast ook woningen voor mensen met een middeninkomen. Het is onze missie om voldoende passend woningaanbod voor onze doelgroep te verzorgen. Samen met onze partners in wonen, zorg en dienstverlening tillen we zo de senioren-huisvesting in Nederland naar een hoger plan.**





**30.000**  
woningen



**190**  
locaties



**13.000**  
zorgenheden



**160**  
zorglocaties

#### Marktaandeel Woonzorg Nederland

- Huisvest 5% van alle 65-plussers in de sociale huur
- Bezit 10% van al het zorgvastgoed in Nederland
- Heeft afspraken met 30% van alle zorgpartijen in Nederland
- Heeft bezit in 50% van alle gemeenten (179) in Nederland



Blaue stippen: Zorgvastgoed  
Groene stippen: Zelfstandige woningen

Woonzorg Nederland doet dit met drie beloftes:

- We richten ons op onze **bewoners** en zorgen voor **geschikt aanbod** tussen de huidige woning en het verpleeghuis.
- Voor onze partners breiden wij ons **zorgvastgoed** uit en **moderniseren** het, zodat zij altijd goede zorg kunnen leveren.
- We willen met alles wat we doen bijdragen aan **'zorgzame' wijken**. Waar iedereen meedoet en ruimte is voor preventie.

Met zo'n 43.000 (zorg-)eenheden is Woonzorg Nederland een grote landelijk opererende organisatie, actief in de helft van alle gemeenten. Wij zien het daarom als onze verantwoordelijkheid om stevig bij te dragen aan de sterk stijgende vraag van seniorenhuisvesting. Het is onze ambitie om tot 2035 5.000 tot 8.000 eenheden toe te voegen aan onze portefeuille (ca. 500 per jaar) om de groeiende behoefte in de sociale doelgroep op te vangen.

**WOON  
ZORG**  
NEDERLAND

© Woonzorg Nederland | 15 juli 2022  
[www.woonzorg.nl](http://www.woonzorg.nl)

Professor E. M. Meijerslaan 3  
1183 AV Amstelveen  
Tel. 020-666 2666