



Aanjaagteam

Wonen Welzijn Zorg
voor Ouderen

Kenniskaart

‘Van bod naar plot’





Kenniskaart 'Van bod naar plot'

Van bod naar plot: samen bouwen aan woonoplossingen voor ouderen

Door heel Nederland maken gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties, welzijnspartijen, beleggers en ontwikkelaars afspraken om meer passende woningen voor ouderen te realiseren. En dat is hard nodig. De vergrijzing neemt snel toe. Dat leidt tot een dubbele uitdaging: het bouwen van voldoende geschikte woonvormen én het beter verbinden van wonen, zorg en welzijn. Alleen als partners deze opgaven integraal benaderen, ontstaan buurten en wijken waarin ouderen veilig, comfortabel en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

Toch blijkt het realiseren van ouderenhuisvesting in de praktijk een complexe puzzel. De ruimte is beperkt, de belangen zijn divers en zonder gerichte actie komt realisatie van passende ouderenhuisvesting moeilijk van de grond. Als we geen locaties programmeren voor ouderenhuisvesting, komen de woningen er simpelweg niet. Het is wel de hoogste tijd om concrete stappen te zetten. Het programmeren van ouderenhuisvesting is immers ook een oplossing voor doorstroming op de markt en creëert dus ruimte voor de andere aandachtsgroepen. We moeten van intentie naar uitvoering, van bod naar plot.

Aan de slag met Van bod naar plot

In deze kenniskaart biedt het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen een praktisch stappenplan voor iedereen die met deze opgave aan de slag wil. Voor elke stap is een aparte routekaart opgesteld met tips, aandachtspunten en inspirerende voorbeelden uit de praktijk.

De kenniskaart is bedoeld voor professionals in ruimtelijke ontwikkeling, wonen, welzijn of de zorg. Vaak neemt een gemeente het initiatief voor een Van bod naar plot-sessie, maar ook woningcorporaties, ouderenzorgorganisaties of welzijnspartijen kunnen het voortouw nemen.

1

Stap 1: De voorbereiding voor een Van bod naar plot-werksessie

2

Stap 2: Samen boven de kaart hangen – ophalen, selecteren en prioriteren

3

Stap 3: Van sessie naar actie – de opvolging



Stap 1: De voorbereiding voor een Van bod naar plot-werksessie

De demografische verandering in Nederland is onmiskenbaar: het aantal ouderen groeit snel, net als het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit betekent dat elke gemeente in het land een duidelijke opgave heeft op het gebied van ouderenhuisvesting. Is die opgave inmiddels in beeld en ben je klaar om de stap te zetten naar uitvoering in buurten, dorpen en wijken? Dan is het organiseren van een *Van bod naar plot*-sessie een waardevolle volgende stap.

De kern van *Van bod naar plot* is eenvoudig: met alle relevante partijen letterlijk en figuurlijk boven de kaart hangen om samen geschikte locaties voor ouderenhuisvesting te identificeren. Dit klinkt logisch, maar een goed georganiseerde sessie vraagt om een doordachte voorbereiding.

Juist de voorbereidingsfase is bepalend voor het succes en de impact van de sessie. Neem daarom de tijd om de juiste mensen aan tafel te krijgen, de context helder te krijgen en de sessie goed te structureren. Deze routekaart over de voorbereidingsfase helpt je op weg met aandachtspunten, praktische tips en voorbeelden uit de praktijk.

Suggesties en aandachtspunten

- **Zorg voor een gezamenlijk vertrekpunt**

Zorg ervoor dat alle betrokken partijen een gedeeld beeld hebben van de opgave en het doel van de sessie. Soms kan hiervoor een korte startbijeenkomst behulpzaam zijn. Denk hierbij ook aan het delen van het aantal te realiseren woningen voor ouderen vanuit de Woondeal, de woonzorgvisie of een afsprakenkader ouderenhuisvesting, zodat iedereen vanuit dezelfde basis begint.

- **Formuleer een duidelijke doelstelling en scherpe focus**

Ouderenhuisvesting raakt aan veel thema's: van ruimtelijke ordening tot zorg en welzijn. Vanwege de veelheid aan thema's is het van belang de doelstelling goed te formuleren. Een doel kan zijn het identificeren van voldoende nieuwbouwlocaties. Of het identificeren van kansen in de bestaande voorraad om de opgave ouderenhuisvesting voor de komende 10 jaar te realiseren.

Een doelstelling helpt om focus aan te brengen in de voorbereiding én tijdens de sessie(s) zelf. Leg de doelstelling en werkwijze – waar mogelijk – vast binnen bestaande (bestuurlijke) overlegstructuren rondom ouderenhuisvesting.

- **Denk vooraf na over het gewenste eindproduct**

Wat wil je opleveren? Een kansenkaart per wijk? Een lijst met potentiële nieuwbouwlocaties? Of een overzicht van mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad? Door vooraf het eindproduct te benoemen, creëer je richting en focus.

- **Kies een heldere geografische afbakening**

Beperk het gebied waarop je je richt. Het advies luidt: zoom in! Een sessie op wijkniveau levert doorgaans meer concrete inzichten op dan een sessie over het gehele gemeentelijke grondgebied. Organiseer liever meerdere gerichte sessies dan één brede bijeenkomst zonder concrete resultaten.



- **Selecteer deelnemers op basis van doel en context**

Betrek de partijen en personen die passen bij het doel van de sessie. Vaak vormen specialisten van gemeenten, woningcorporaties en ouderenzorgorganisaties de kern. Afhankelijk van de lokale context kunnen ook welzijnsorganisaties, het zorgkantoor, commerciële aanbieders van zorgvastgoed of vertegenwoordigers van ouderenorganisaties aanschuiven.

- **Zorg voor een heldere briefing**

Een goede briefing helpt deelnemers zich voor te bereiden en zorgt ervoor dat organisaties de juiste mensen aan tafel brengen. Geef in de briefing duidelijk aan wat het doel is, wat er van deelnemers wordt verwacht en welke voorbereiding nodig is. Neem de hierboven genoemde punten mee in de briefing.

- **Verzamel relevante data vooraf**

Zorg dat je over actuele en gebiedsgerichte data beschikt. Denk aan informatie over:

- Demografische opbouw, met name de spreiding van ouderen
- Locaties van belangrijke voorzieningen voor ouderen, zoals ontmoetingsplekken, huisartsen, apotheken en supermarkten
- Aanwezigheid van inwoners met bepaalde beperkingen of zorgindicaties
- Geschiktheid of aanpasbaarheid van de woningvoorraad
- Eigendom van woningcorporaties, particulier eigendom

Gebruik waar mogelijk gespecialiseerde GIS-toepassingen (Geografisch Informatie Systeem) die deze data inzichtelijk maken. De kracht van deze GIS-toepassingen zit in het combineren van verschillende kaartlagen. Dit faciliteert het 'boven de kaart hangen' in de volgende fase. Veel gemeenten beschikken over deze specifieke kennis en data.

Externe bronnen zoals de **WoonZorgwijzer**, die door diverse provincies en regio's is ontwikkeld, kunnen een waardevolle aanvulling bieden.

Voorbeelden

- [Woonzorgwijzers](#)
- [Zorgopdekaart.nl](#)
- [Platform31 publicatie woonzorgwijzer](#)



Stap 2: Samen boven de kaart hangen – ophalen, selecteren en prioriteren

In deze tweede routekaart staat de kern van de Van bod naar plot-aanpak centraal: met alle relevante partijen gezamenlijk 'boven de kaart hangen'. Het doel van zo'n sessie is om samen mogelijke locaties voor ouderenhuisvesting te verkennen en in beeld te brengen.

De sessie start met een heldere introductie: wat is het doel, wie zijn erbij betrokken en welk proces wordt gevolgd? Leg vervolgens de nadruk op het verzamelen van ideeën, inzichten en lokale kennis. Nodig alle deelnemers – van beleidsmaker tot praktijkexpert – uit om hun perspectieven te delen. Denk daarbij aan visies op geschikte plekken voor ouderenhuisvesting of visies op geclusterd wonen. Zo ontstaat een breed gedragen en rijk overzicht van kansen.

Houd er rekening mee dat partijen met verschillende achtergronden en belangen aan tafel zitten. Een open en gelijkwaardige sfeer, met oog voor elkaars taal en perspectief, is essentieel voor een vruchtbare dialoog. Het kan helpen om inspirerende voorbeelden en 'frisse blikken' in te zetten.

Suggesties en aandachtspunten

- **Start met een heldere en prikkelende introductie**
Niet iedere deelnemer beschikt over hetzelfde kennisniveau bij de start. Begin daarom met een korte uitleg van de kernprincipes van Van bod naar plot: een duidelijke doelstelling, een afgebakend geografisch gebied en betrokken partijen die vooraf geïnformeerd zijn. Daarnaast is het belangrijk om heldere afspraken te maken over de omgang met vertrouwelijke informatie, zodat er een open en veilige setting ontstaat.
- **Werk met een neutrale en deskundige gespreksleider**
Een goede begeleider bewaakt het proces, zorgt voor balans in de inbreng en houdt het gesprek doelgericht. Idealiter is dit iemand die zowel het sociale als het ruimtelijke domein goed begrijpt.
- **Let op spraakverwarring tussen domeinen**
Sociaal en ruimtelijk professionals gebruiken soms andere termen voor dezelfde zaken. Wees alert op deze verschillen, benoem ze en maak ze bespreekbaar. Een eenvoudige begrippenlijst of een korte toelichting vooraf voorkomt misverstanden en bevordert het wederzijdse begrip. Denk bijvoorbeeld aan definities van zorggeschikte woningen of Volledig Pakket Thuis (VPT). Maar ook een antwoord op de vraag: wat zijn nou eigenlijk sociale en middenhuur woningen?
- **Schets de context en inspireer met een voorbeeld**
Breng het belang van ouderenhuisvesting tot leven door relevante data te delen over demografie, zorgvraag en woningvoorraad. Een inspirerend praktijkvoorbeeld - bijvoorbeeld een vernieuwend woonconcept waar de domeinen wonen, welzijn en zorg samenkomen - helpt om de blik te verruimen en mogelijkheden te verkennen. Neem hiervoor een kijkje op de inspiratiekaart voor voorbeelden.



- **Nodig 'frisse blikken' uit**

Externe experts, zoals onderzoekers, ontwerpers of onafhankelijke adviseurs, kunnen het gesprek verrijken met nieuwe perspectieven en out-of-the-box ideeën. Denk bijvoorbeeld aan iemand van een kennisinstelling of architectenbureau die laat zien hoe je dementievriendelijk kunt ontwerpen of de nieuwste inzichten deelt over het gebruik van domotica.

- **Werk in twee rondes**

Ronde 1: Boven de kaart hangen en breed ophalen

In de eerste ronde draait het om het breed ophalen van kansen ideeën en locaties. Werk vanuit een concrete vraag binnen een afgebakend gebied, zoals:

- "Wat zijn geschikte locaties voor ouderenhuisvesting binnen wijk A, op basis van loopafstand tot voorzieningen?"
- "Welke geplande nieuwbouwprojecten in dorp B zijn (potentieel) geschikt voor ouderen?"
- "Welke wooncomplexen in buurt C met een groot aandeel ouderen zijn er en wat is nodig om deze complexen door te ontwikkelen naar vitale zorgzame gemeenschappen?"
- "Welk maatschappelijk vastgoed in gemeente D is te transformeren naar ouderenhuisvesting?"

Laat alle ideeën toe, zonder te filteren. Door in kleine groepen te werken, benut je de aanwezige kennis en stimuleer je kruisbestuiving. Moedig deelnemers aan om ruim te denken en nog niet te focussen op beperkingen. In de eerste ronde mag je dromen!

Ronde 2 - Selecteren en prioriteren aan de hand van criteria

Bespreek en orden de verzamelde locaties uit ronde 1 op basis van vooraf gekozen criteria.

Voorbeelden van criteria zijn:

- Meest kansrijk: bijvoorbeeld locaties in eigendom van een deelnemende partij.
- Meest geschikt: zoals plekken met goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.
- Meest impactvol: locaties waar veel ouderenhuisvesting gerealiseerd kan worden.

Deze stap helpt om gezamenlijk richting te bepalen en keuzes te onderbouwen.

- **Werk eventueel in meerdere rondes**

Afhankelijk van de omvang van de opgave en beschikbare tijd, kun je meerdere rondes organiseren. Bijvoorbeeld om verschillende gebieden te behandelen of om eerst bestaande bouw en daarna nieuwbouw te verkennen.

- **Sluit af met duidelijke actiepunten**

Eindig de sessie met het benoemen van concrete vervolgstappen, zoals toegelicht in routekaart 3. Wie pakt wat op, en wanneer wordt de volgende stap gezet? Zo zorg je ervoor dat de sessie leidt tot vervolg en resultaat.



Voorbeelden

Er zijn meerdere GIS-applicatie aanbieders:

- WoonZorgwijzer: [Interactieve GIS-tool met zorgvraagprognoses tot 2040 op wijkniveau.](#)
- Waarstaatjegemeente.nl: [Dashboard met sociaaleconomische data per gemeente, inclusief wonen en zorg.](#)
- Volkshuisvestingsdashboard: [Inzicht in woningvoorraad en -behoefte; veel gebruikt voor beleidsvorming.](#)
- Zorgkansenkaart (PBL): [Kaart van toekomstige zorgbehoefte op wijkniveau, met nadruk op ouderenzorg.](#)
- Vektis Open Data & Zorgatlas: [Zorggebruik op wijkniveau, waaronder Wmo, wijkverpleging en ggz.](#)
- Regionale woonzorgkaarten: [Zuid-Kennemerland & IJmond; koppeling vraag-aanbod op regionaal niveau.](#)
- Springco Woonprofielen van senioren: [10 gedifferentieerde woonprofielen van senioren gebaseerd op onderzoek door Springco en Platform31.](#)
- Springco Urban Analytics: [Aanbieder van diverse dashboards zoals het Senioren Dashboard en Woningmarkt Dashboard.](#)

Voorbeelden:

- Een voorbeeld van een [regionale woonzorganalyse](#) verwerkt in een GIS tool.
- [Podcast van het Juiste Thuis over spraakverwarring in wonen en zorg](#)

Dit is een voorbeeld van een GIS-applicatie waarin je gebruik kan maken van verschillende kaartlagen. In dit geval de WoonZorgwijzer Plus van de regio Waardenland & Hoeksche Waard.





Stap 3: Van sessie naar actie – de opvolging

Een *Van bod naar plot*-sessie is geen losstaand moment, maar maakt deel uit van een bredere, integrale aanpak rondom ouderenhuisvesting. De kracht zit in de opvolging: het vertalen van de inzichten en kansen uit de sessie naar concrete vervolgstappen om samen locatievoorstellen of gebiedsplannen uit te werken.

Een belangrijke vervolgstap is het spiegelen van de uitkomsten aan de bestaande beleidskaders en afspraken. Denk aan een regionaal afsprakenkader ouderenhuisvesting, de Woondeal, de prestatieafspraken of de regiovisies op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Daarnaast biedt de opvolging een kans om rollen, verantwoordelijkheden en eigenaarschap te verduidelijken: wie pakt welke locatie of actie op? Wie is regiehouder? En wanneer volgt een terugkoppeling?

Tot slot is het waardevol om te reflecteren: wat ging goed in de sessie, wat vraagt om bijstelling, en hoe zorgen we voor borging in beleid én praktijk? Zo groeit *Van bod naar plot* uit tot een aanpak waar iedereen van kan leren en die bijdraagt aan toekomstbestendige en zorgzame woonomgevingen voor ouderen.

Suggesties en aandachtspunten

- **Confronteer uitkomst sessie(s) met de opgave**

Een belangrijke eerste stap is het spiegelen van de uitkomsten aan bestaande beleidskaders en afspraken. Denk aan het lokale afsprakenkader ouderenhuisvesting, de Woondeal, prestatieafspraken of regiovisies op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Wanneer er afwijkingen zijn, moeten er vervolgacties worden vastgesteld om ervoor te zorgen dat het proces op koers blijft en dat de uitkomsten in lijn komen met de doelstellingen. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot aanpassing van het traject of de het organiseren van aanvullende sessies.

- **Visualiseer de resultaten en maak ze aantrekkelijk**

Een belangrijk onderdeel van de opvolging is het vastleggen van de resultaten op een toegankelijke en visueel aansprekende manier. Denk hierbij aan een kaartvorm of andere visuele representaties die het proces en de bevindingen op een heldere en aantrekkelijke manier laten zien.

Het is cruciaal om de resultaten niet alleen met de deelnemers van de sessie te delen, maar deze ook breder te verspreiden. Overweeg bijvoorbeeld om de resultaten te presenteren bij bestuurlijke en ambtelijke tafels in gemeente of regio, zodat de betrokken partijen geïnformeerd blijven. Zorg er wel voor dat de verslaglegging vertrouwelijke informatie respecteert en waar nodig afschermt.

- **Zorg voor opvolging van actiepunten en plan vervolgsessies**

Zorg ervoor dat actiepunten duidelijk worden geformuleerd en opgevolgd, en plan indien nodig vervolgsessies om verdere stappen te zetten. Het is belangrijk om de voortgang regelmatig te evalueren en de betrokken partijen tijdig in te schakelen bij de uitvoering.



- **Integreer de resultaten in het volkshuisvestingsprogramma**

De resultaten van Van bod naar plot kunnen als bouwsteen dienen voor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. De Wet Versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen waarin onder andere de behoefte aan ouderenhuisvesting in kaart is gebracht.

Door de uitkomsten van de sessie hiervoor te gebruiken, dragen de bevindingen direct bij aan het realiseren van woningen die voldoen aan de behoeften van ouderen, in lijn met de wettelijke eisen en lokale beleidsdoelen. Zo wordt het volkshuisvestingsprogramma niet alleen een instrument voor algemene woningbouw, maar ook voor het creëren van een toekomstbestendige woonomgeving voor ouderen.

- **Zorg voor blijvende betrokkenheid**

Tot slot is het van belang om de betrokkenheid van alle relevante stakeholders gedurende het vervolgproces te borgen. Dit kan door het opzetten van een open communicatielijn tussen de betrokken partijen. Zorg dat er ruimte is voor het delen van feedback en nieuwe inzichten. Betrek zowel de gemeente, regionale partijen als andere relevante organisaties in de voortgang en zorg ervoor dat er ruimte is voor bijsturing als dat nodig is.

Door deze stappen zorgvuldig uit te voeren wordt niet alleen de waarde van de sessie behouden, maar wordt er ook daadwerkelijk gewerkt aan duurzame en effectieve oplossingen voor volkshuisvesting in de regio.

Voorbeelden

- [Actieprogramma wonen en zorg Haarlem](#)
- [Wet versterking regie volkshuisvesting](#)