



**Seniorenhuisvesting:
woningtoewijzing
als sleutel tot vitale
gemeenschappen**

Inhoud

A. Inleiding 3

Achtergrond: de opgave 4

Sturingsmogelijkheden 6

B. De sectoren uitgelicht 14

Sociale huursector 15

Middenhuursector 19

Vrije huursector 21

Koopsector 23

C. Verdieping wet- en regelgeving 26

Huisvestingsverordening 27

Woningbouw 29

Koppeling wonen en zorg 30



A. Inleiding



De komende jaren worden er tal van woningen voor senioren ontwikkeld. Maar hoe zorg je als gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaar of zorgorganisatie dat deze woningen inderdaad door senioren worden bewoond? En hoe zorg je dat zorggeschikte woningen bij de mensen terecht komen die dat echt nodig hebben? Deze publicatie laat zien hoe je kunt sturen op het geschikt wonen van senioren en welke keuzes je daarbij hebt. Het gaat daarbij niet alleen om het geschikt wonen, maar ook om het realiseren van vitale en zorgzame gemeenschappen, waarin senioren op een prettige manier oud kunnen worden.

Achtergrond: de opgave

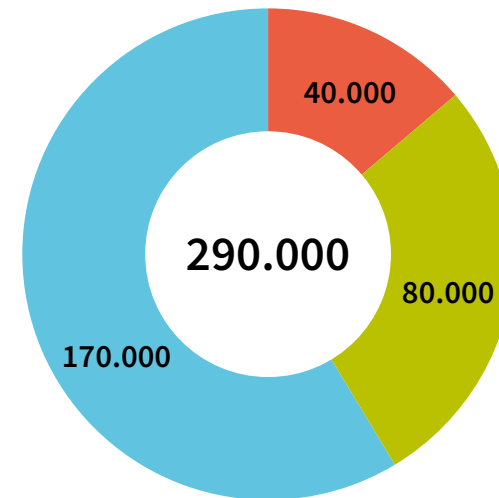
Naar verwachting zijn er in 2040 2,6 miljoen 75-plussers in Nederland. Tegelijkertijd neemt het aantal vrijwilligers en mantelzorgers in verhouding af en worden er tekorten op de arbeidsmarkt voor zorg en welzijn verwacht. Daarom is het zo belangrijk dat senioren met behulp van hun naasten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Realiseren woningen voor senioren

Voor het geschikt wonen van senioren zijn woningen nodig die aansluiten op de wensen en behoeften van senioren. De bouwopgave voor ouderen tot en met 2030 gaat over 40.000 zorggeschikte woningen, 80.000 geclusterde woningen en 170.000 nultredenwoningen.¹ Deze moeten voornamelijk binnen de nieuwbouw worden gerealiseerd; geclusterde (zorggeschikte) woningen kunnen ook binnen de bestaande bouw worden ontwikkeld.

In alle woondealregio's zijn (soms nog in concept) afspraken gemaakt over de opgave per gemeente. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zorgen ervoor dat deze opgaven worden vertaald naar lokale prestatieafspraken.

Figuur 1 Landelijke ambitie ouderenhuisvesting



Definities ouderenhuisvesting

1. Zorggeschikte woning

Definitie: Dit woningtype behoort tot de subgebruiksfunctie ‘woonfunctie zorggeschikt’ binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat om een woonfunctie die geschikt is voor personen met een functiebeperking en het verlenen van zorg aan deze personen.

Zelfstandige nultredenwoningen waarin extramuraal Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Deze wooneenheden en de woonvorm moeten rolstoelgeschikt zijn, met voldoende ruimte bieden om zorg te verlenen. Woningen in categorie BAT score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Het is wenselijk om complexen met zorggeschikte

woningen uit te rusten met een brancardlift. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

2. Geclusterde woonvorm

Definitie: Woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte aanwezig zijn, inpandig of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 meter). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. In de monitor ouderenhuisvesting wordt uitgegaan van een schaal van minimaal twaalf woningen. Het Rijk beveelt aan dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

3. Nultredenwoning

Definitie: Deze woning valt onder de 'woonfunctie nultreden' binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit is een woonfunctie die zonder het gebruik van een trap kan worden betreden en waarin ruimten (keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer) liggen die zonder trap kunnen worden betreden.

Intramuraal is een ander verhaal

Bij intramuraal zorgvastgoed ontvangen de bewoners een integraal pakket van zorg met verblijf in een beschermde omgeving, zoals in een verpleeghuis. De bewoners hebben geen huurcontract en er is dus geen sprake van toewijzing van woonruimte. Dit betekent dat de regels voor inkomenstoetsing en passend toewijzen (geldend voor woningcorporaties) niet van toepassing zijn.

In de monitoring van ouderenhuisvesting gelden alleen woningen als nultredenwoning als er bij oplevering van de nieuwbouwwoning of na een transformatie van een gebouw naar woningen geen aanpassing meer nodig zijn.

Inzet op zorgzame woongemeenschappen

In heel het land zetten partijen zich in om van de geclusterde (zorggeschikte) wooncomplexen (in ontwikkeling) zorgzame gemeenschappen te maken. Het idee is dat wanneer senioren dichtbij huis aanspraak hebben en samen activiteiten kunnen ondernemen, dit eenzaamheid tegengaat en bijdraagt aan hun gezondheid en vitaliteit. Dat geldt ook voor het luisterend oor en de helpende hand die burens elkaar in dit soort woongemeenschappen kunnen bieden. Zo vergroot wonen in een vitale, zorgzame woongemeenschap de kans dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen en zij minder snel zorg nodig hebben.

Een zorgzame woongemeenschap ontstaat niet vanzelf. In de afgelopen decennia is veel zorg- en welzijnsondersteuning geprofessionaliseerd, waardoor het eigen initiatief van burgers niet altijd gestimuleerd is. Om de onderlinge informele hulp op gang te krijgen is het nodig dat mensen elkaar kennen, een klik met elkaar hebben en dat zij ook een gedeelde geschiedenis hebben. In complexen waar veel sociale continuïteit is, dus weinig mutaties, zijn mensen meer geneigd om voor elkaar te zorgen. Denk aan boodschappen doen bij ziekte, een bordje eten aanreiken, of het aanbieden van een autorijtje naar de dokter of het ziekenhuis. Dit soort informele hulp versterkt niet alleen de sociale context, maar ontlast ook de professionele hulp, waardoor deze zich kan richten op de intensievere zorgvragen.

Zoeken naar balans

Om te zorgen dat senioren in een geschikte woning komen te wonen en dat vitale zorgzame gemeenschappen ontstaan, willen met name gemeenten,

woningcorporaties en zorgorganisaties sturen op wie waar komt te wonen – zowel binnen de bestaande bouw als de nieuwbouw. Het streven is het vitaal houden van de woongemeenschap door een goede balans te vinden tussen bewoners die ondersteuning nodig hebben, en bewoners die steun kunnen bieden. Er spelen daarbij meerdere belangen mee:

- **Bewoners** willen in een complex wonen dat niet als zorginstelling te boek staat, maar waar zij wel kunnen blijven wonen, ook als hun behoefte aan zorg en ondersteuning toeneemt, of wanneer de zorgbehoevende partner wegvalt.
- **Woningcorporaties** willen snel nieuwe huurders vinden om zo huurder-ving (zoveel mogelijk) te voorkomen en (schaarse) woonruimte niet lang leeg te laten staan.
- **Zorgorganisaties** willen voldoende cliënten hebben, zodat het financieel haalbaar is om een vast zorgteam te koppelen aan een specifiek complex. Dit maakt het mogelijk om efficiënt zorg te leveren én zorgbehoeften eerder te signaleren.

Sturingsmogelijkheden

Gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en marktpartijen hebben een aantal mogelijkheden die kunnen bijdragen aan het geschikt wonen van senioren – de juiste doelgroep in de juiste woning – en het stimuleren van vitale zorgzame woongemeenschappen.

In deze publicatie focussen we op het (waar nodig) opstellen van toewijzings-regels door gemeenten en/of corporaties, om zo schaarste eerlijk te verdelen en voorrang te bieden aan senioren met en zonder zorgvraag. Bij de toewij-zing is onderscheid te maken tussen eerste toewijzing (bij nieuwbouw) of de toewijzingen daarna (in de bestaande bouw). Naast de bestaande regels

Praktijkvoorbeeld: de Kastanjetuin in Zwolle

In een energiezuinige nieuwbouwwijk is de Kastanjetuin ontwikkeld.

Dit is een meergeneratiewoonconcept met 11 huurwoningen, 21 zorg-appartementen voor cliënten van de J.P. van der Bent Stichting en 18 koopwoningen. Woningcorporatie Deltawonen is eigenaar van de huur-woningen en –appartementen. De huurwoningen zijn voor alle leef-tijden, maar woningzoekenden vanaf 55 jaar krijgen voorrang.

De Kastanjetuin ligt aan de rand van Stadshagen in het buitenge-bied van Zwolle. De woningen zijn gebouwd in de bouwstijl van een boerenerf, als verwijzing naar de boerderij die eerder op de locatie stond. De Kastanjetuin is een Waaranders-project van marktpartijen Ter Steege Bouw Vastgoed in samenwerking met Cittanova. Het concept Waaranders staat voor kleinschalige buurtschappen. Zorg en wonen gaan samen in dit project. Hier worden voorzieningen en ruimten met elkaar gedeeld.

is het mogelijk om experimenten te starten die het (passend) toewijzen van woningen aan de gewenste doelgroep mogelijk maken, en het wonen in vitale zorgzame woongemeenschappen bevorderen.

De mogelijkheden om te sturen op woningtoewijzing verschillen per woning-marktsector. Er gelden meer regels binnen de sociale huisvesting dan binnen de andere sectoren. Overzicht 1 toont de instrumenten per sector.

Overzicht 1 Sturingsmogelijkheden van de verschillende partijen bestaande bouw

Mogelijkheden	Huursectoren			Koopsector
	Sociaal	Midden	Vrij	
Huisvestingsverordening: hierin kunnen gemeenten verdelingsregels opnemen bij (aantoonbare) schaarste van bepaalde woningcategorieën	V	V	V	V*
Eigen beleid verhuurder (corporatie, particuliere verhuurder, zorgorganisatie) / verkoper. NB. Eigen beleid woningcorporaties moet wel passen binnen de wettelijke toewijzingsregels (Woningwet en Huisvestingswet).	V	V	V	V
Passend toewijzen: corporaties moeten woningen zo toewijzen dat deze passen bij hun inkomen (Woningwet)	V			
(Wettelijke) urgentie en voorrangsregelingen	V	V	V	
Voorrang op grond van een voorrangsregeling of een verhuisadvies vanuit de Wmo, wanneer woningaanpassing hoger is dan een bepaald bedrag	V			
Doelgroepenverordening gemeente (Gedurende instandhoudingstermijn)	V	V	V	V
Experimenteerregel Woningwet voor woningcorporaties	V			
Experiment op basis van de huisvestingsverordening	V	V	V	V
Marketing door woningcorporaties, zorg- en marktpartijen	V	V	V	V

*alleen bij betaalbare koop

Praktijkvoorbeeld: SAAM, samen zelfstandig wonen

SAAM in Leiden is een wooncomplex voor 55-plussers waarin vanaf het begin bewust is gestuurd op het ontstaan van een hechte gemeenschap. De bewoners zijn niet alleen geselecteerd op basis van leeftijd of inkomen, maar vooral op motivatie: geïnteresseerden moesten laten zien dat zij actief willen bijdragen aan nabuurschap en gemeenschapelijkheid. Voor zowel de sociale huurwoningen (via woningcorporatie Ons Doel) als de koopwoningen (via ontwikkelaar VORM) vond een intensief selectie- en kennismakingsproces plaats, met gesprekken over verwachtingen en betrokkenheid. De toewijzing van woningen is zo ingericht dat huurders en kopers gemengd in het gebouw wonen en gebruikmaken van dezelfde voorzieningen. Daarmee is SAAM niet alleen een woonproject, maar een zorgvuldig samengestelde woongemeenschap waarin samen zelfstandig wonen centraal staat.

Handelingsvrijheid

Gemeenten kunnen bij (aantoonbare) schaarste van bepaalde woningcategorieën een huisvestingsverordening opstellen, waarin zij regels kunnen opnemen voor bijvoorbeeld urgentie, voorrang en de toewijzing van schaarse, zorggeschikte woningen.² Deze toewijzingsregels zijn generiek. De regels gelden voor iedereen en bieden daardoor beperkt sturingsmogelijkheden om te bouwen aan vitale gemeenschappen.

Wanneer gemeenten geen huisvestingsverordening hebben, kunnen woningcorporaties, zorg- en marktpartijen (binnen de kader van landelijke wet- en regelgeving) zelf keuzes maken bij het toewijzen van woningen. Dit vergroot

Mogelijkheden om voorrang te bieden

Gemeenten en woningcorporaties hanteren verschillende maatregelen om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Een van de instrumenten die zij kunnen inzetten, is het bieden van voorrang aan specifieke doelgroepen, zoals senioren. Door senioren de mogelijkheid te geven te verhuizen naar een gelijkvloerse woning of een seniorencomplex, komen grotere woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen. Door te sturen op doorstroming kan de verhuisketen worden verlengd. Dit draagt bij aan een betere verdeling van woonruimte. In [deze publicatie](#) lees je welke mogelijkheden gemeenten en woningcorporaties hebben om voorrang te regelen. Voor inzicht in andere instrumenten die doorstroming van senioren op de woningmarkt bevorderen, verwijzen we naar de publicatie '[Een nieuw \(t\)huis](#)'.

de mogelijkheden om te bouwen aan vitale gemeenschappen, door bijvoorbeeld toe te wijzen op basis van motivatie, of bij een leeggekomen woning via maatwerk-labeling een juiste mix tussen jongeren en senioren te kunnen realiseren.

Zodra de Wet versterking regie volkshuisvesting ingaat, moeten alle gemeenten een (regionaal afgestemde) huisvestingsverordening met urgentieregeling hebben.^{3,4} In deze urgentieregeling nemen gemeenten de wettelijke urgentiecategorieën op en de wijze waarop verdeling van deze groepen over de regio vorm krijgt. Gemeenten zijn niet verplicht om in de huisvestingsverordeningen andere toewijzingsregels dan de urgentieregeling op te nemen.

Ruimte om te experimenteren

Gemeenten mogen een experimenteerregel in hun huisvestingsverordening opnemen, zodat ze nieuwe vormen van toewijzing kunnen uitproberen. Deze experimenten moeten passen binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014, die bepaalt welke regels voor woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad mogen worden gesteld. De wet stelt duidelijke inhoudelijke en procedurele eisen aan het vaststellen of wijzigen van een huisvestingsverordening. Gemeenten kunnen binnen de landelijke kaders keuzes maken: zo mogen experimenten in de regio Utrecht een jaar duren en kiest Amsterdam voor een periode van maximaal de duur van de huisvestingsverordening.

Praktijkvoorbeeld: voorrang voor oudere buurtbewoners

De gemeente Utrecht gebruikte de experimenteerimte in de huisvestingsverordening door senioren uit de directe omgeving van twee nieuwbouwcomplexen bij de eerste toewijzing voorrang te geven op alle andere woningzoekenden. Het experiment liep van juni 2021 tot juni 2022 en werd juridisch mogelijk gemaakt via een nadere regel op basis van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019.

De gemeente Utrecht had vooraf bepaald dat het experiment geslaagd was als 6 van de 12 voorrangswoningen per complex via buurtvoorrang zou worden toegewezen. Dit resultaat is in één van de twee nieuwbouwcomplexen gehaald, in de andere niet. De gemeente concludeerde dat buurtvoorrang op zichzelf niet doorslaggevend was voor verhuizing⁵, en dat een integrale aanpak met persoonlijke ondersteuning en financiële maatregelen effectiever is.

Naast de lokale experimenteerimte, is er ook de experimenteerbepaling in de Woningwet (artikel 61u) die woningcorporaties de mogelijkheid geeft om tijdelijk af te wijken van bestaande regelgeving. Het doel is om te onderzoeken of nieuwe werkwijzen of beleidsvormen beter werken. Zie voor meer informatie deel B. Sociale huursector.

Kansen bij nieuwbouw

Een van de manieren om meer senioren passend te laten wonen, is het ontwikkelen van passende woningen en woonvormen voor senioren. Bij geclusterde woonvormen voor senioren is daarbij veel aandacht voor het vormgeven van de woongemeenschap, zodat bewoners elkaar leren kennen, en de kans groter is dat zij ook samen activiteiten ondernemen en elkaar tot steun zijn.

Gemeenten kunnen met woningcorporaties in prestatieafspraken vastleggen dat er een specifieke woonvorm of voor een specifieke groep wordt gebouwd. Ook kunnen ze hierover in een anterieure overeenkomst voorwaarden over opnemen. Door de manier waarop de nieuwe woonvormen in de markt worden gezet, ook door corporaties, zal een specifieke groep zich wel of niet aangesproken voelen tot de woonvorm. In het onderdeel Woningbouw wordt kort ingegaan op de instrumenten voor het (her)ontwikkelen van woningen en woonconcepten.

Overzicht 2 Sturingsmogelijkheden van de verschillende partijen bij woningbouw

Sectoren	Huur			Koop
	Sociaal	Midden	Vrij	
Doelgroepenverordening gemeente	V	V	V	V
Ontwikkelen nieuwe woonvormen (voor senioren) door woningcorporaties en projectontwikkelaars	V	V	V	V
Prestatieafspraken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties (over aantal, type, woonconcepten)	V	V		
Anterieure overeenkomsten gemeenten en ontwikkelaars (doelgroep opnemen)	V	V	V	V
Gedragcodes voor woningverkoop geven richting aan marktpartijen				V



Wijze van toewijzing

Overzicht 3 op pagina 11 toont de verschillende opties waarop een woning kan worden toegewezen binnen de huursectoren. Verschillende varianten van toewijzen kunnen ook binnen één complex worden toegepast.

Overzicht 3 Wijzen van toewijzing

Wijze	Uitleg
Reguliere route (via woonruimte-verdeelsysteem)	Sociale huur / middenhuur / vrije sector Geïnteresseerden kunnen reageren op woningen die worden aangeboden via het woonruimteverdeelsysteem of via het systeem van de particuliere verhuurder. Het huishouden dat voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals de langste wachttijd of meeste punten (of wie het snelst reageert), krijgt de woning aangeboden.
Urgentie en voorrang	Sociale huur / middenhuur Woningzoekende krijgt op basis van een urgentieverklaring eerste rechten op een specifieke woning of krijgt voorrang op andere geïnteresseerden dankzij een voorrangregeling, zoals ‘Van groot naar beter’. Na inwerkingtreding van de wet versterking regie volkshuisvesting mag voorrang verleend worden aan doorstromers boven wettelijk urgenten, op voorwaarde dat aan de regionale afspraken over het huisvesten van wettelijk urgenten wordt voldaan.
Optiemodel	Sociale huur / middenhuur / vrije sector De woning wordt niet aangeboden op een website, maar direct aan een kandidaat-huurder die zich als woningzoekende voor een specifiek (senioren)complex heeft ingeschreven. Onder senioren is er vaak bereidheid om te wachten op specifieke woningen die aan hun woonwens voldoen. Het optiemodel wordt toegepast door woningcorporaties, particuliere verhuurders en zorgorganisaties.
Directe bemiddeling	Sociale huur / middenhuur / vrije sector De woning wordt niet aangeboden op een website, maar direct aan een kandidaat-huurder. Deze huurder krijgt van de woningcorporatie, particuliere verhuurder of zorgorganisatie (op basis van een Wlz-/Zvw-/Wmo-indicatie) een woning toegewezen. Deze toewijzingsmethode wordt vaak toegepast bij huurders met een behoefte aan zorg of begeleiding, en bijzorggeschikte woningen.
Coöptatie	Sociale huur / middenhuur / vrije sector / koop Huidige bewoners kiezen bij mutatie zelf een nieuwe bewoner. Er is geen wettelijke, huurrechtelijke bepaling die het recht van coöptatie regelt. Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening een vrijstelling opnemen waarbij ze in afwijking van de geldende voorrangregels coöptatie toe staan. Om willekeur te voorkomen, is het generiek toepassen van coöptatie niet wenselijk.
Op basis van motivatie	Sociale huur / middenhuur / vrije sector Senior kan reageren op een woning door het schrijven van een motivatiebrief waarin de senior aangeeft wat hij/zij kan betekenen voor de gemeenschap van het complex waar de woning wordt aangeboden. De bewonersgroep en/of verhuurder bepalen samen welke senior de woning krijgt toegewezen. In het woonruimteverdeelsysteem kan een module worden opgenomen waarmee op basis van motivatie kan worden toegewezen. Voor deze vorm van toewijzing is geen wettelijke grondslag, en deze wordt vooral ingezet bij gemengde woonvormen, met bijvoorbeeld studenten en statushouders of met uitstromers uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Om op basis van motivatie toe te kunnen wijzen, moet deze toewijzingsmethode zijn opgenomen in de huisvestingsverordening.

Praktijkvoorbeeld: pilot innovatieve toewijzing wooncomplex Het Coornhert

In Den Haag hebben Centrum Groepswonen, Woonzorg Nederland, Sociale Verhuurders Haaglanden en de gemeente Den Haag in de periode februari - oktober 2025 een pilot met afwijkend voorrangsbepaald toewijzing uitgevoerd. Dit had tot doel nieuwe bewoners te kunnen selecteren op basis van hun motivatie, namelijk: mensen die willen omzien naar elkaar en graag bijdragen aan gezamenlijke activiteiten. Om dit te realiseren is aan de software van Woonnet een motivatietool toegevoegd. Deze is getest tijdens de zoektocht naar betrokken bewoners voor seniorencomplex Het Coornhert. Geïnteresseerden dienden bij de reactie via Woonnet een motivatiebrief mee te sturen en deel te nemen aan de kennismakingsprocedure. Deze bestond uit een rondleiding door het gebouw en gesprekken met verhuurder Woonzorg Nederland en vertegenwoordigers van de huidige bewoners. Zo werd bepaald welke personen in het complex konden komen wonen. De pilot is gevolgd vanuit het onderzoek Versnelde Actie in Wonen en Zorg van De Haagse Hogeschool. De resultaten worden in 2026 gepubliceerd. Om af kunnen te wijken van de standaardtoewijzingsprocedures is voor deze pilot toestemming door het college van B&W verleend.

Koppeling wonen en zorg

Om senioren passend te laten wonen, is het soms nodig om wonen en zorg (juridisch) te koppelen. Zo kan bijvoorbeeld een vast zorgteam in een wooncomplex, onderdeel van het woonconcept, worden gegarandeerd. Deze koppeling is geen vorm van toewijzing, maar door de geboden ondersteuning

en zorg heeft het naar verwachting wel effect op welke senior waar wil of kan (blijven) wonen. Ook kan het bieden van een passend arrangement aan bewoners bijdragen aan de vitaliteit van een woongemeenschap. De keuzevrijheid van de cliënt is een belangrijk uitgangspunt in het zorgrecht. Er gelden dan ook voorwaarden voor een juridische koppeling tussen wonen, welzijn en zorg.

Overzicht 5 (Juridische) koppelingen tussen wonen en zorg

Sectoren	Huur			Koop
	Sociaal	Midden	Vrij	
Voorkeursaanbieder voor de zorg. Verhuurder, zorgorganisatie en/of bewoners bepalen samen welke organisatie deze positie krijgt. Geen contractuele verplichting.	V	V	V	V*
Arrangement of pakket (aanvullend op servicekosten)**		V	V	
Driepartijenovereenkomst	V	V	V	
Intermediaire verhuur				

* In de koopsector is een juridische koppeling in principe niet mogelijk. Burgerinitiatieven, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO's), kunnen er wel voor kiezen om zelf de zorg te organiseren en deze bij een bepaalde aanbieder in te kopen.

** Deze optie is ook mogelijk binnen de sociale huisvesting, maar komt vrijwel niet voor. De reden daarvoor is dat huurders in dit huursegment over het algemeen niet in staat zijn om aanvullend op servicekosten voor een arrangement te betalen.

De verschillende mogelijkheden, zoals de driepartijencontracten en intermediaire verhuur, worden uitgelegd in de 'Verdieping koppeling wonen en zorg'.

Welke kosten mogen onderdeel zijn van de servicekosten?

In 2025 is de Wet modernisering servicekosten door de Tweede en Eerste Kamer aangenomen. De wet is per 1 januari 2026 in werking getreden. De uitwerking in nadere regelgeving gaat naar verwachting per 1 juli 2026 in.

De wet benadrukt dat servicekosten uitsluitend een vergoeding mogen zijn voor:

- daadwerkelijk gemaakte kosten;
- die direct verband houden met de bewoning;
- en niet bedoeld zijn voor diensten buiten het woongebouw.

Kosten voor zorg, begeleiding of welzijn vallen daar duidelijk buiten, omdat deze geen 'woongebonden dienst' zijn maar een aparte dienstverlening met eigen financieringsstromen (Wet maatschappelijke ondersteuning, Zorgverzekeringswet en Wet langdurige zorg).



B. De sectoren uitgelicht



Sociale huursector

Ruim zes op de tien 55-plus-huishoudens hebben een jaarinkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning. Dat zijn er 2,3 miljoen in totaal.⁶ De meeste senioren die actief een huurwoning zoeken, zoeken een sociale huurwoning. Niet alle senioren willen verhuizen naar een huurwoning, maar naarmate senioren ouder worden, zijn dat er wel meer.⁷

Onder de senioren die een huurwoning zoeken, zijn 'duurdere' sociale huurwoningen het meest gewenst, blijkt uit cijfers van het WoON 2024. 46 procent van de alleenstaande 65-plussers die actief een huurwoning zoeken, heeft een woonwens voor een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens (713,02 euro, prijspeil 2026) en de sociale huurprijsgrens (932,93 euro, prijspeil 2026). Dat geldt ook voor 48 procent van de stellen van 65 en ouder, die actief een huurwoning zoeken. 18 procent van de 65-plus-stellen en 31 procent van de alleenstaande 65-plussers die actief op zoek naar een huurwoning zijn, wil een woning tot de eerste aftoppingsgrens. Een kleine groep senioren wil een woning met een huurprijs lager dan 477,20 euro (prijspeil 2025): 3 procent van de alleenstaanden en 2 procent van de 65-plus-stellen.⁸

Sturen op wie waar woont

De sociale huursector kent relatief veel regels over het toewijzen van woningen. In principe moeten corporaties 92,5 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. In 2026 geldt voor eenpersoonshuishoudens een grens van 51.537 euro, en voor meerpersoonshuishoudens 56.910 euro.⁹

De Woningwet biedt woningcorporaties een zogenaamde vrije toewijzingsruimte: 7,5 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen. Dit percentage kunnen ze eventueel verhogen naar

maximaal 15 procent. De corporatie moet hierover dan afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en vastleggen in de prestatieafspraken. Het inzetten van deze vrije toewijzingsruimte biedt corporaties de mogelijkheid om in seniorencomplexen (woongemeenschappen) een mix van inkomens te huisvesten.

Passend toewijzen: zorgen dat de woning past bij laag inkomen

Om ervoor te zorgen dat mensen een woning huren die past bij hun inkomen, gelden regels voor passend toewijzen. De inkomensgrenzen voor passend toewijzen zijn in 2026: 28.775 euro voor een eenpersoons ouderenhuishouden en 38.650 euro voor een meerpersoons ouderenhuishouden.¹⁰

Bij ten minste 95 procent van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens onder de inkomensgrens van passend toewijzen, moet de kale huur onder de aftoppingsgrens liggen van 713,02 euro (prijspeil 2026) voor alleenstaanden en stellen.¹¹ Er is een marge van 5 procent voor uitzonderings-situaties. Een overschrijding van de 5-procentnorm kan de corporatie het jaar erop compenseren. De Woningwet hanteert een tweede aftoppingsgrens voor gezinnen (764,14 euro; prijspeil 2026). Voor senioren is die grens in de praktijk vrijwel nooit van toepassing.

Uitzondering voor AOW-ers met een hoog vermogen

Het passend toewijzen geldt ook voor AOW-ers. Wel is er sinds 2022 een uitzondering voor AOW-ers met een laag inkomen en een hoog vermogen, bijvoorbeeld voor senioren die hun woning verkochten. Als deze senioren daarom vragen, hoeft de corporatie hen niet passend toe te wijzen. Een vermogenstoets volstaat dan.¹² Zo kunnen AOW-ers met vermogen ook een seniorenwoning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens (713,02 euro, prijspeil 2026) huren, en ontvangt de corporatie de normale (niet afgetopte) huurprijs. De regeling is gericht op senioren met een vermogen gelijk aan

of hoger dan de vermogensgrens van de zorgtoeslag. Deze zijn voor 2026 146.011 euro voor een eenpersoonshuishouden en 184.633 voor een meerpersoonshuishouden¹³.

Woningcorporaties mogen het vermogen toetsen op basis van de meest recente definitieve aanslag inkomstenbelasting. Als deze niet toereikend blijkt door een wijziging van het vermogen (bijvoorbeeld bij de verkoop van een woning), kunnen andere bewijsstukken worden opgevraagd. Dit aanvullend onderzoek mag de corporatie alleen uitvoeren als een oudere zelf een verzoek indient om een duurder woning te huren, bijvoorbeeld omdat die woning zorgvoorzieningen heeft.

Uitzondering voor mensen met een hoger inkomen én aantoonbare zorgvraag

De Woningwet staat het corporaties toe om (zorggeschikte) sociale huurwoningen te verhuren aan senioren met een hoger of middeninkomen én een aantoonbare zorgvraag. Deze doelgroep behoort, ondanks hun hogere inkomen, ook tot de doelgroep van corporaties. Deze potentiële huurders moeten aan één van de volgende drie eisen voldoen:

- de persoon heeft recht ten minste 10 uur verpleging en verzorging per week gedurende ten minste een jaar (o.g.v. de Zorgverzekeringswet (ZvW), ook wel thuiszorgindicatie genoemd; óf
- de persoon heeft een indicatie voor een zorgzwaartepakket (ZZP) o.g.v. de Wet langdurige zorg; of
- de persoon heeft een indicatie voor ADL-assistentie o.g.v. de Wet langdurige zorg.

Soms kan een persoon met een Wmo-indicatie en een hoger of middeninkomen, ook binnen de sociale huisvesting een woning huren. Dit kan wanneer de gemeente in de huisvestingsverordening gezondheid of zorg als

urgentiecategorie heeft benoemd, en iemand een zware Wmo-indicatie (bijv. structurele woningaanpassing, intensieve begeleiding) heeft. De toewijzing vindt dan plaats via urgentie. De corporaties benutten hiervoor dan hun vrije toewijzingsruimte.



Overzicht 6 Toewijzing in combinatie met een indicatie voor zorg

Groep	95%-norm?*	Inkomensverklaring	Toelichting
Mensen met indicatie zware zorg (Verblijf en/of ADL assistentie vanuit de Wlz)	Ja	Niet voor toewijzing van woning. Wel voor passend toewijzen, via inkomensverklaring.	Geen inzage in zorgplan vereist
Mensen met indicatie zware zorg (meer dan 10 uur verzorging en/of verpleging vanuit de Zvw)	Ja	Niet voor toewijzing van woning. Wel voor passend toewijzen, via inkomensverklaring.	Inzage in zorgplan vereist; toewijzingen worden toegerekend aan de (tijdelijk) 85 procent toewijzingen aan de doelgroep (staatssteunregeling)
Mensen met woning via intermediaire verhuur	Ja	Ja, via inkomensverklaring door intermediaire verhuurder.	Corporatie legt verantwoording af over passend toewijzen door intermediaire verhuurder

*Telt mee voor de 95%-norm van passend toewijzen

Bron: Handreiking toewijzen door woningcorporaties (ministerie van BZK, VNG, Woonbond, VTW, Aedes, Autoriteit woningcorporaties, mei 2022)

Handelingsvrijheid corporaties

Wanneer er geen huisvestingsverordening is, hebben corporaties de vrijheid om zelf (toewijzings)beleid op te stellen. Hierbij moeten zij wel rekening houden met de landelijk wet- en regelgeving, hun maatschappelijke taakstelling en de [Aedes governancecode 2025](#) (principe 1). Corporaties mogen niet zomaar afwijken van hun eigen beleid. Wanneer zij bijvoorbeeld meer maatwerk willen in het toewijzen van woningen, dan moeten zij daarvoor eerst hun beleid aanpassen en dat communiceren.

Bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting moeten alle gemeenten een (regionaal afgestemde) huisvestingsverordening met urgentieregeling hebben. Gemeenten zijn niet verplicht om in de huisvestingsverordeningen andere toewijzingsregels dan de urgentieregeling op te nemen (zie [Sturingsmogelijkheden](#)).

Experimenteerbepaling Woningwet

De experimenteerbepaling in de Woningwet (artikel 61u) geeft woningcorporaties de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van bestaande regelgeving. Het doel is te onderzoeken of nieuwe werkwijzen of beleidsvormen beter bijdragen aan de volkshuisvesting. Op grond hiervan kunnen corporaties en gemeenten experimenteren met nieuwe wijzen van toewijzen die mogelijk bijdragen aan het creëren van vitale woongemeenschappen.

De experimenteerbepaling geldt niet voor de gehele Woningwet: afwijken kan alleen van enkele bepalingen over wooncoöperaties en toegelaten instellingen (hoofdstuk IIIa en IV). Om te kunnen afwijken is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) of ministeriële regeling nodig.

Voor de experimenten gelden enkele voorwaarden¹⁴:

- Ze moeten een duidelijk omschreven doel, duur en reikwijdte hebben.
- Het doel moet sectorbreed relevant zijn, en mag niet bedoeld zijn om regels voor een individueel geval buiten werking te stellen.
- Het moet helder zijn binnen welke termijn de beoogde effecten meetbaar zijn.
- Een experiment mag maximaal vijf jaar duren; verlenging met twee jaar is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk.
- Na afloop worden experimenten geëvalueerd en wordt bepaald of aanpassing van wet- en regelgeving wenselijk is.

Sturen op koppeling wonen en zorg

Ondanks dat de keuzevrijheid van de cliënt een belangrijk uitgangspunt is in het zorgrecht, wordt wonen en zorg in de sociale huisvesting soms gekoppeld. Dit is alleen mogelijk wanneer de zorg aantoonbaar overheersend (voorliggend) is, en dit op voorhand helder is uitgelegd aan de huurder. Bij woonzorgvormen voor senioren vindt koppeling vooral plaats door een koppelbeding, zoals vormgegeven in een driepartijenovereenkomst. Ook is intermediaire verhuur mogelijk, maar dit komt weinig voor bij woonzorgcomplexen voor senioren.

Een alternatief is het werken met een voorkeursaanbieder. Bewoners zijn dan niet verplicht om zorg af te nemen van deze partij, maar worden daar wel toe aangemoedigd. Steeds meer gemeenten ontwikkelen samen met hun samenwerkingspartners binnen de bestaande bouw Wonen-met-een-plus-concepten, ook wel Lang Leven Thuisflats of Thuisplusflats genoemd. Hierbij maken woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties onder regie van de gemeente afspraken over hoe zij gezamenlijk tot een arrangement voor de bewoners komen. Zo'n arrangement bestaat onder meer uit een vast team van medewerkers uit de drie domeinen (wonen, zorg en welzijn), het facili-

teren van activiteiten voor en door bewoners, en de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte. Wanneer het complex zorggeschikte woningen omvat, vindt vaak directe bemiddeling van cliënten met een zorgvraag plaats. Dit draagt eraan bij dat de betrokken zorgorganisatie voldoende cliënten heeft om een vast team aan medewerkers te kunnen bieden. Dit maakt het voor de zorgaanbieder mogelijk om een vast team aan medewerkers te garanderen, zorg in nabijheid te organiseren en bepaalde voorzieningen in het complex aan te bieden.

Praktijkvoorbeeld Thuisplusflats van MaasWonen: combinatie van Wens- en wachtmodel en voorrang op zorgindicatie

Bij het Rotterdamse concept Thuisplusflat werken een zorgaanbieder en corporatie samen in een bestaand seniorencomplex waar een gemeenschappelijke ruimte aanwezig is en op maximaal 500 meter een supermarkt en OV. Woningcorporatie MaasWonen heeft in de afgelopen jaren vijf Thuisplusflats ontwikkeld, waarvan vier in samenwerking met zorgorganisatie Laurens en één met Aafje. In totaal heeft deze corporatie daarmee 876 woningen 'met een plus' gerealiseerd. De toewijzing verloopt bij mutatie via Woonnet Rijnmond op basis van het Wens- en wachtmodel. Daarnaast kunnen woningzoekenden met een Wmo/Wlz of thuiszorg-indicatie o.g.v. Zvw met voorrang in aanmerking komen voor een woning in de Thuisplusflats. Daarnaast kunnen zorgorganisaties voor de woning mensen aandragen die in het bezit zijn van de juiste zorgindicatie en aan de overige voorwaarden voor een sociale huurwoning voldoen.

Middenhuursector

Middenhuur is een interessant huursegment voor senioren. Ruim een derde van alle 55-plus-huishoudens heeft een inkomen dat hoger is dan de inkomensgrens voor sociale huur. Middenhuur loont ook voor AOW-ers die hun koopwoning verkopen. Ook als hun inkomen recht geeft op een sociale huurwoning, zijn de woonlasten van een middenhuurwoning meestal goed op te brengen.¹⁵ Van de alleenstaanden van 65 jaar of ouder die een huurwoning wenst, wil 12 procent graag een middenhuurwoning net als 22 procent van de 65-plus-stellen, blijkt uit cijfers van het WoON 2024.¹⁶

Wanneer behoort een huurwoning tot de middenhuur?

Een huurwoning behoort tot de middenhuur als een woning volgens het puntensysteem 144 tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) heeft. De kale huurprijs van een middenhuurwoning ligt tussen de sociale huurprijsgrens van 932,93 euro en de liberalisatiegrens van 1.228,07 euro per maand (prijspeil 2026).¹⁷ Bestaande huurcontracten voor woningen met minder dan 144 punten van voor 1 juli 2024 blijven gerespecteerd. Na opzegging gelden voor deze woningen wel de nieuwe bovenstaande regels van de Wet betaalbare huur. Tot 2039 moeten minimaal 150.000 middenhuurwoningen worden gebouwd¹⁸. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA 2025-2035) is vastgelegd dat woningcorporaties de komende twee à drie jaar fors meer middenhuur gaan programmeren, zodat vanaf 2029 jaarlijks circa 5.000 middenhuurwoningen worden opgeleverd. Dit is een grote stap ten opzichte van de huidige bouw van gemiddeld 500 woningen per jaar.

Toch blijft de realisatie van middenhuurwoningen door corporaties en private investeerders sterk achter. De invoering van de Wet betaalbare huur in 2024 heeft geleid tot terughoudendheid bij de kleinere en particuliere beleggers. Veel van hen kiezen ervoor om woningen te verkopen of niet meer te verhuren in het gereguleerde segment, waardoor het aanbod in het middensegment afneemt.

Woningcorporaties en middenhuurwoningen

Sinds de herziene Woningwet (2015) valt het ontwikkelen en beheren van middenhuurwoningen door corporaties onder de niet-DAEB-activiteiten: diensten die niet van Algemeen Economisch Belang zijn. Corporaties mogen middenhuurwoningen alleen realiseren tegen marktconforme voorwaarden in plaats van geborgde leningen. De verplichte markttoets werd in 2021 opgeschort en is in 2024 komen te vervallen.

De Europese Commissie heeft in december 2025 nieuwe staatssteunregels gepubliceerd. Woningcorporaties kunnen daarmee goedkoper geld lenen om middenhuurwoningen te bouwen. Ze doen dit door onderling voor elkaar garant te staan (borging) via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Europese regels moeten nog worden uitgewerkt in Nederlandse wetgeving.

Sturen op wie waar woont

Gemeenten kunnen via de huisvestingsverordening toewijzingsregels stellen aan gereguleerde middenhuurwoningen. Ze mogen bijvoorbeeld opnemen dat middenhuur moet worden toegewezen aan middeninkomens. De inkomensgrenzen hiervoor zijn in 2026 70.149 euro voor een eenpersoonshuishouden en 93.531 euro voor een meerpersoonshuishouden¹⁹. Voor het gereguleerd toewijzen van geclusterde, zorggeschikte en nultreden middenhuurwoningen biedt dat perspectief om deze woningen te labelen voor senioren en/of woningzoekenden met een zorgbehoefte. De gemeente kan de regels van toepassing verklaren voor corporaties en private verhuurders. Voor het huren van deze woningen is dan een huisvestingsvergunning verplicht. Dit betekent dat de gemeente een aanvraag- en toekenningsprocedure moet inrichten en moet controleren op naleving. In de huisvestingsverordening moet de gemeente ook aangeven of deze woningen via Woningnet aangeboden moeten worden, via een ander platform, of dat verhuurders dit zelf mogen bepalen.

Woningcorporaties wijzen middenhuurwoningen in de regel toe aan huishoudens met een middeninkomen. Het actueel jaarinkomen kan per corporatie verschillen. Afhankelijk van de plaatselijke huisvestingsverordening mogen corporaties de middenhuurwoningen alleen (met voorrang) toewijzen aan de aangewezen huishoudens. Bij zorggeschikte woningen is ook een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) nodig om voor toewijzing in aanmerking te komen.

Is er geen huisvestingsverordening, dan geldt contractvrijheid. Dat geeft corporaties de ruimte om nultreden- en geclusterde woningen aan senioren toe te wijzen, en om aan vitale en zorgzame gemeenschappen te bouwen door bijvoorbeeld toe te wijzen op basis van coöptatie.

Private verhuurders moeten zich aan de gemeentelijke toewijzingsregels houden als de gemeente die in de huisvestingsverordening ook op hen van toepassing verklaart. Een deel van deze partijen staat hier ook voor open.²⁰

Zorgorganisaties die zelfstandige middenhuurwoningen bezitten, mogen zelf bepalen aan wie zij de woningen verhuren, als de huisvestingsverordening geen regelt stelt voor private verhuurders. In regel verhuren zij alleen woningen aan mensen met een WLZ-indicatie.

Koppeling wonen en zorg

Ook in de middenhuur zijn er voorbeelden van een juridische koppeling tussen wonen, welzijn en zorg. Deze koppeling is alleen mogelijk wanneer de zorg aantoonbaar voorliggend is, en dit op voorhand helder is uitgelegd aan de huurder. Bij woonzorgvormen voor senioren vindt koppeling vooral plaats door een koppelbeding, zoals vormgegeven in een driepartijenovereenkomst.

Ook kan er gewerkt worden met een voorkeursaanbieder voor de zorg, waarbij aan huurders wordt gevraagd om zorg van een specifieke organisatie af te nemen. Soms wordt dit ook als bepaling in het huurcontract opgenomen. Ook komt het voor dat een arrangement van zorg- en welzijnsvoorzieningen wordt aangeboden, en hiervoor (naast de servicekosten) een aparte vergoeding wordt gevraagd, zoals het voorbeeld van Hofstede (zie kader op pagina 21) laat zien.

Praktijkvoorbeeld: Irishof en Hofstede in Hillegom

In Hillegom zijn in de zomer van 2025 twee appartementengebouwen voor senioren opgeleverd: Irishof en Hofstede. De complexen zijn tot stand gebracht door de inzet van gebiedsontwikkelaar AM, institutionele investeerder Bouwinvest, zorgorganisatie HOZO, bouwer BAM Wonen en de gemeente Hillegom.

- Irishof bestaat uit 35 appartementen voor vitale senioren. De appartementen variëren in grootte van 63 m² tot en met 77 m². De prijzen liggen rond 1.100 euro per maand, exclusief servicekosten. Deze appartementen zijn ontworpen om zelfstandig wonen te ondersteunen, met voorzieningen die passen bij actieve ouderen. In het toewijzingsproces geldt dat kandidaat huurders minimaal 55 jaar zijn en voldoen aan het inkomenscriterium.
- Hofstede richt zich op ouderen met een zorgvraag. Het complex bestaat uit 41 woonzorgappartementen die qua grootte en prijs vergelijkbaar zijn met Irishof. Wel betalen bewoners een extra bijdrage voor aanvullende activiteiten en ontmoeting (het 'comfort arrangement'). HOZO biedt als preferente zorgaanbieder de benodigde zorg en ondersteuning en creëert ook ruimte voor ontmoeting en activiteiten. Voor Hofstede is naast voldoende inkomen een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg nodig.

Vrije huursector

Het aantal senioren dat in de vrije sector huurt, is beperkt; 3 procent van alle alleenstaande 65-plussers huurde in 2024 een vrijesectorwoning én 7 procent van de 65-plus-stellen.²¹ Door de toenemende vergrijzing neemt het aantal senioren dat in de vrije sector wil huren vermoedelijk toe: 10 procent van alle 65-plus-stellen die een huurwoning zoeken, wil een huurwoning in de vrije sector. Dat geldt ook voor 8 procent van de alleenstaande 65-plussers.²² Senioren waarvan het inkomen hoger is dan de DAEB-inkomensgrens voor sociale huur, zijn in principe op de vrije sector aangewezen.

Wanneer behoort een huurwoning tot de vrije sector?

Een huurwoning behoort tot de vrije sector als de huurprijs op of na 1 januari 2025 hoger is dan 1228,07 euro (prijsspeil 2026) en de woning volgens het puntensysteem 187 of meer punten heeft. Voor 1 juli 2024 bepaalde de aanvangshuur of een woning tot de vrije sector behoorde. Lag de aanvangshuur boven de liberalisatiegrens dan is het een vrije sector huurwoning.²³ Bestaande geliberaliseerde huurcontracten van voor 1 juli 2024 worden gerespecteerd. Voor nieuwe verhuringen gelden sinds 2024 de nieuwe regels.²⁴

Verhuurders (ook corporaties) hanteren meestal een minimum inkomenseis om voor een vrije sector huurwoning in aanmerking te komen: meestal vier keer de maandhuur als bruto maandloon.²⁵ Vermogen (uit de verkoop van een woning) kan ook meetellen.

Het merendeel van de vrijesectorwoningen wordt in de private markt aangeboden. Woningcorporaties mogen ook vrijesectorwoningen met een huurprijs hoger dan 1.228 euro ontwikkelen. Dit is dan een zogenaamde niet-DAEB activiteit; woningen die niet onder Diensten van Algemeen Economisch Belang vallen.

Sturen op wie waar woont

Verhuurders mogen in de vrije huursector zelf bepalen aan wie zij een woning willen verhuren. Er bestaan geen landelijke regels voor het minimale of maximale inkomen van de huurder. Verhuurders mogen dit zelf bepalen. De meeste verhuurders hanteren eigen inkomenseisen. Vaak moet het inkomen ongeveer 3,5 tot 4 keer de maandhuur zijn. Soms tellen ook vaste toelagen of het inkomen van een partner mee. Ook rekenen sommige verhuurders een hogere borg bij een lager of minder zeker inkomen.

Als de gemeente schaarste kan aantonen, kan zij via de huisvestingsverordening ook in dit segment sturen op wie waar komt te wonen. De meeste gemeenten hebben nu nog geen verordening voor het geliberaliseerde huursegment. Sommige gemeenten overwegen dat wel.²⁶ Lastig daarbij is dat vrije sectorhuurwoningen meestal in handen van private partijen zijn. Er bestaan geen registraties die inzicht geven in de verhurende partijen, de omvang van hun portefeuille en de precieze huurprijs. Hierdoor kunnen gemeenten moeilijk op deze sector sturen.

Koppeling wonen en zorg

Net als in de andere huursectoren geldt voor de vrije sector dat een juridische koppeling tussen wonen, welzijn en zorg mogelijk is, wanneer de zorg aantoonbaar voorliggend is en dit aan de voorkant helder is uitgelegd aan de huurder. In dit woningmarktsegment is een juridische koppeling op basis van een driepartijenovereenkomst het meest gebruikelijk. In het woonzorg-

centrum Onderwatershof in Rijswijk (zie kader) wordt gewerkt met reguliere huurcontracten.

Praktijkvoorbeeld: woonzorgcentrum Onderwatershof in Rijswijk

In het centrum van Rijswijk staat woonzorgcentrum Onderwatershof. Woningstichting Rijswijk Wonen is eigenaar van dit complex, bestaande uit 23 vrije sector huurwoningen, een restaurant en een medisch dienstencentrum. Alle woningen zijn een twee- of driekamerappartement met een oppervlakte variërend van 80 tot 130 m². De woningen zijn bedoeld voor ouderen met een zorgbehoefte. Dit kan een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) of een thuiszorgindicatie (o.b.v. Zorgverzekeringswet) zijn. Er is sprake van directe bemiddeling: zorgorganisatie Cardia selecteert de kandidaten voor een vrijgekomen woning op basis van zorgbehoefte. Rijswijk Wonen verhuurt de woning vervolgens aan de door Cardia voorgedragen kandidaat met een regulier huurcontract. Cardia levert de zorg in het complex.



Koopsector

De koopsector is een belangrijke sector voor senioren. Zes op de tien 55-plussers wonen in een koopwoning²⁷. Het merendeel van de senioren woningeigenaren verhuizen opnieuw naar een koopwoning; in 2020 ging het om 64 procent. Oudere senioren, vanaf 75 jaar en vooral vanaf 85 jaar, verhuizen vaker naar de huur.²⁸ Van alle alleenstaande 65-plussers in een stedelijke omgeving wil 20 procent weer een koopwoning, voornamelijk een koopappartement. In een niet stedelijke omgeving gaat het om 30 procent van de alleenstaande 65-plussers. Bij 65-plus-stellen is dat respectievelijk 48 procent en 59 procent²⁹.

Landelijk zijn er geen afspraken gemaakt over de realisatie van een minimaal aantal seniorenwoningen binnen de koopmarkt. Voorgaande cijfers laten zien dat er animo is voor seniorenwoningen in de koopsector, en dergelijke woningen worden wel gerealiseerd. Het gaat dan vooral om appartementencomplexen (nultredenwoningen) en geclusterde woonvormen voor senioren. De geclusterde woningen bestaan vooral uit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en woongroepen.

Sturen op wie waar woont

In de koopsector mogen eigenaren zelf bepalen aan wie zij de woning willen verkopen. De verkoop en toewijzing van woningen dient wel eerlijk, duidelijk en navolgbaar te gebeuren. Om hier richtlijnen voor te geven heeft de NVM een Erecode en VBO een beroeps- en gedragscode voor de makelaardij ontwikkeld. De NEPROM heeft een gedragscode voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen opgesteld.

Initiatiefnemers van CPO-projecten willen hun woningen voor de doelgroep, bijvoorbeeld senioren, behouden en niet verliezen aan de hoogsteieder. In de Handreiking voor toewijzing van Katalys en Dirkwager legal & tax staan juridische handvatten voor bewonersgroepen die hen helpen om als gemeenschap eigenaar te blijven van de woningen.

Gemeenten hebben bij de nieuwbouw van woningen enkele mogelijkheden om te stimuleren dat er senioren komen te wonen. Zo kunnen ze in de huisvestingsverordening een bepaling opnemen waarmee voorrang mogelijk wordt voor specifieke groepen. Dit geldt alleen voor nieuwbouw-koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (420.000 euro, prijspeil 2026). Ongeveer de helft van alle Nederlandse gemeenten heeft een huisvestingsverordening. Bijna de helft (45 procent) daarvan bevat regels voor koopwoningen³⁰.

In hun omgevingsplan kunnen gemeenten *sturen op de ontwikkeling van ouderenhuusvesting*, zolang het om fysieke kenmerken gaat. Een gemeenten kan dus 'zorggeschikte woningen' opnemen in het omgevingsplan, maar geen leeftijdseis stellen zoals 'woningen voor 55-plussers'.

Beleggers en projectontwikkelaars kunnen sturen door bij de verkoop van nieuwbouwwoningen de marketing te richten op senioren. Dat voorkomt niet dat er andere doelgroepen komen te wonen, maar zorgt er wel voor dat senioren zich eerder aangesproken voelen dan andere huishoudens.

Praktijkvoorbeeld: De Hof van Zutphen

Sinds 2022 staat in Zutphen de Hof van Zutphen. Dit is een hof voor 55-plussers waar bewoners naar elkaar omkijken en elkaar met raad en daad bijstaan. Dit 'naoberschap' is vastgelegd in een sociaal statuut dat door de bewoners is ondertekend. Naast elkaar helpen door bijvoorbeeld boodschappen te doen, zijn in het sociaal statuut omgangsnormen opgenomen. Dan gaat het over elkaar aanspreken en laten aanspreken, elkaars privacy respecteren en over dat iedereen welkom is.

Het hof heeft 51 koopwoningen, waarvan 38 appartementen in twee tegenover elkaar liggende vierlaagse gebouwen, met daar tussenin 11 in twee rijen gelegen grondgebonden woningen. Daarnaast zijn er nog 2 zogeheten 'loods woningen' (appartementen boven bergingen en garage). De goedkoopste woning is rond de 272.000 euro (ca. 88 m²) en de duurste ongeveer 370.000 euro (ca. 130 m²). Samen met het gemeenschappelijke Hofhuis omsluiten deze gebouwen de gemeenschappelijke binnentuin.

Om in aanmerking te komen voor een woning in de Hof van Zutphen dienen geïnteresseerden zich in te schrijven bij de landelijke stichting Knarrenhof, met Zutphen als voorkeursplaats. Er is een toewijzingsprocedure die de doelstellingen van de Knarrenhof waarborgt, een evenwichtige leeftijdssamenstelling (vanaf 50 jaar) nastreeft en rekening houdt met de volgorde op de wachtlijst.

Koppeling wonen en zorg

Net zoals er in de koopsector maar beperkt gestuurd kan worden op wie waar komt te wonen, is ook maar beperkt een koppeling mogelijk tussen wonen en welzijns- en zorgvoorzieningen. Bewoners mogen zelf kiezen van welke organisatie zij zorg afnemen.

Wel organiseren woningeigenaren op steeds meer plekken in het land samen de inkoop van zorg en welzijn. Dit doen zij in de vorm van zorgcoöperaties: een vereniging met leden die samen eigenaar zijn van de coöperatie. Een zorgcoöperatie levert diensten aan de leden en werkt vaak samen met zorgorganisaties, gemeente en vrijwilligers. Zorgcoöperaties komen voor op wijk, buurt, dorp of complexniveau. Soms, zoals in het geval van Vledder, wordt de zorgcoöperatie gestart vanwege een nieuwbouwcomplex, maar zoals Stadsdorp Zuid laat zien, kan een dergelijk initiatief – in dit voorbeeld gericht op welzijn – ook in bestaande buurten worden gerealiseerd.

Praktijkvoorbeeld: dorpsinitiatief in Vledder

In het Drentse Vledder ontwikkelde Vereniging Dorpsbelang Vledder de woonvoorziening De Borgstee op een locatie waar aanvankelijk een zorgcentrum zou komen. De Borgstee telt zestien huurappartementen binnen de sociale huisvesting, waarvoor een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) nodig is en zestien koopappartementen waarvoor géén Wlz-indicatie nodig is. Daarnaast is er, zowel op de begane grond als op de eerste verdieping, een gedeelde huiskamer met keuken. Op de zolder zijn er drie logeerkamers, voor een kortdurend verblijf voor mensen die bijvoorbeeld moeten herstellen na een ziekenhuisopname. De vereniging heeft een overeenkomst gesloten met een zorgorganisatie die 24/7 zorg biedt.



Praktijkvoorbeeld: Stadsdorp Zuid in Amsterdam

Met dit burgerinitiatief willen bewoners uit de Amsterdamse Apollobuurt, Irenebuurt en de Zuidas een dorp in de stad vormgeven. Wederkerigheid vormt hiervoor de basis. Bewoners kunnen lid worden van het Stadsdorp Zuid. Per buurt worden er elk jaar een paar activiteiten georganiseerd om elkaar beter te leren kennen en zo de lokale gemeenschap te versterken. Daarnaast zijn er activiteiten gericht op specifieke interesses, zoals sport, cultuur of gezamenlijke hobby's. Het Stadsdorp stimuleert ook 'noaberschap' waarbij leden elkaar onderling helpen.

C. Verdieping wet- en regelgeving



Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Zo maakt de wet het mogelijk om nultredenwoningen, geclusterde en/of zorggeschikte woningen te labelen of met voorrang te verhuren aan senioren (en/of andere woningzoekenden) met fysieke beperkingen of een zorgbehoefte.

Gemeenten kunnen bij aantoonbare schaarste van bepaalde woning-categorieën een huisvestingsverordening opstellen.³¹ De gemeenteraad stelt de huisvestingsverordening vast. In de *huisvestingsverordening* mogen gemeenten regels opnemen over:

- de verdeling van woonruimte;
- urgentie en voorrang;
- vergunningplicht voor bewoning;
- wijziging van woonruimte;
- en toewijzing van zorggeschikte woningen.

De gemeente kan voorrangs- en urgentieregels van toepassing verklaren voor corporaties én private partijen, zowel in de sociale huur, middenhuur, vrije sectorhuur als in de betaalbare koop (nieuwbouw).³² De aangewezen woning-categorieën moeten wel schaars zijn.

De toewijzingsregels vanuit de huisvestingsverordening zijn generiek van aard. Ze bieden daardoor minder sturingsmogelijkheden om te bouwen aan vitale gemeenschappen. Hierbij gaat het vaak om het huisvesten van een juiste mix van verschillende doelgroepen in een complex.

In de huisvestingsverordening kunnen gemeenten een experimenteerregel opnemen. Woningcorporaties kunnen dan binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014 een experiment uitvoeren, dat dient bij te dragen aan een betere verdeling van de woningvoorraad. Bij het aanvragen van het experiment bij de gemeente moet de aanvrager onderbouwen dat er sprake is van schaarste en dat het experiment noodzakelijk is. Het experiment moet voldoen aan de procedurele eisen uit de verordening.

Het is gemeenten niet toegestaan om in plaats van de huisvestingsverordening verdeelafspraken te maken met bijvoorbeeld corporaties via de prestatieafspraken, convenanten, omgevingsplanregels of andersoortige afsprakenkaders.

Sturen via de huisvestingsverordening

Ongeveer de helft van alle Nederlandse gemeenten heeft een huisvestingsverordening. Bijna de helft (45 procent) daarvan bevat regels voor private huurwoningen en koopwoningen.³³ Het betekent niet dat de regels voor particulieren altijd nageleefd worden; soms werkt de gemeente de regels niet uit met private partijen, soms ontbreekt de capaciteit en/of het overzicht. Steeds meer gemeenten overwegen om de regels ook voor private partijen van toepassing te maken en te gaan sturen op de woningtoewijzing van private gereguleerde huurwoningen (en woningen in de middenhuur, vrije sector en nieuwbouw betaalbare koopwoningen), zodat er een gelijk speelveld ontstaat.

Contractvrijheid

Is er geen huisvestingsverordening van kracht die urgentie of voorrang regelt, dan kan de woningcorporatie, zorgaanbieder of private verhuurder dankzij contractvrijheid zelf toewijzingsregels bepalen. Zij kunnen dan bijvoorbeeld toewijzen op basis van motivatie, of via maatwerk-labeling een juiste mix tussen jongeren en senioren realiseren.

Corporaties moeten bij het toewijzen van sociale huurwoningen zich wel aan de wettelijke regels houden: de DAEB-inkomsgrenzen en het financieel passend toewijzen (zie: paragraaf Sociale huursector).

Zorggeschikte woningen toewijzen aan senioren met een zorgvraag

Het is op grond van de Huisvestingswet 2014 mogelijk om, bij schaarste, een urgentieregeling op te nemen waarin medisch of sociaal urgenten als categorie staan opgenomen. Zij komen dan, bijvoorbeeld met een Wlz- of Wmo-indicatie, met absolute voorrang in aanmerking voor specifiek geschikte woonruimte. Met het in werking treden van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (zie hieronder) behoren woningzoekenden met een Wlz-indicatie tot de wettelijke urgentiecategorieën.

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening ook zorggeschikte woningen uitsluiten van de vergunningsplicht. Dat kan door in de begrippenlijst op te nemen dat voor zorggeschikte woningen een (Wlz-)indicatie nodig is. De gemeente kan in de verordening ook een aantal complexen of instellingen benoemen waarvoor de vergunningplicht niet geldt. Zorggeschikte woningen kunnen dan met voorrang aan woningzoekenden met een Wlz-indicatie worden toegewezen.

Woningcorporaties en zorgpartijen kunnen gebruikmaken van doelgroepcontracten om bij verhuizen of overlijden van de zorgbehoefte partner met een Wlz-indicatie, de woning op te eisen voor nieuwe huurders met een zorgbehoefte³⁴. In de praktijk gebeurt dat opeisen niet altijd en blijft de achterblijvende partner in de zorggeschikte woning wonen.

Wijziging na komst wet Versterking regie volkshuisvesting

Bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting moeten alle gemeenten een (regionaal afgestemde) huisvestingsverordening met urgentieregeling hebben³⁵. In de urgentieregeling moeten gemeenten vastleggen dat huishoudens die behoren tot de wettelijk urgentiecategorieën voorrang krijgen. Tot deze wettelijke urgentiecategorieën behoren onder meer mantelzorgverleners of -ontvangers en personen met ernstige chronische medische of psychische problemen. Senioren die op grond van medische urgentie een (zorggeschikte) woning nodig hebben, krijgen op grond van deze wet urgentie.

Gemeenten mogen ook lokale urgentiecategorieën in de huisvestingsverordening opnemen. Het rijk adviseert gemeenten hier terughoudend mee te zijn, omdat het toevoegen van categorieën zorgt voor een langere wachttijd op een woning, ook voor de urgent woningzoekenden zelf. Daarnaast is in de wet een rangorde opgenomen. Bij het toekennen van sociale huurwoningen dienen mensen die behoren tot een van de wettelijke urgentiecategorieën voor te gaan op lokaal toegevoegde urgentiecategorieën.

Woningbouw

Een van de manieren om meer senioren passend te laten wonen, is het ontwikkelen van nieuwe woningen en woonvormen voor senioren. Daar ligt een opgave voor woningcorporaties, zorg- en marktpartijen. Enkele ontwikkelaars experimenteren al met het betrekken van senioren bij het ontwerp van een woonconcept. De opbouw van de woongemeenschap start dan al in de ontwerpfase en dit zorgt er ook voor dat het woonconcept aansluit op de behoeften en wensen van senioren. Zij kiezen dan bijvoorbeeld zelf het aantal en typen gemeenschappelijke ruimten.

Gemeenten kunnen het ontwikkelen van passende woonconcepten stimuleren door ambities te formuleren in de woonvisie en de omgevingsvisie. De gemeente kan ook afspraken maken met woningcorporaties over de gewenste aantallen, het prijssegment, woningtypen (nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen) en/of gewenste woonconcepten. Dit kunnen ze vastleggen in prestatieafspraken (met corporaties) of in anterieure overeenkomsten (met private ontwikkelaars, zorgpartijen en corporaties). Gemeenten mogen ook financiële ondersteuning bieden voor het ontwikkelen van woonconcepten die bijdragen aan vitale, duurzame gemeenschappen. Meer informatie is te vinden in de [Handreiking Collectief bouwen en wonen voor gemeenten](#) (RVO, 2025).

Instrumenten

- Bepaling over voorrang opnemen in de huisvestingsverordening, zodat voorrang mogelijk wordt voor specifieke groepen. Dit geldt alleen voor nieuwbouw-koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (420.000 euro, prijspeil 2026).
 - Als er erfpachtgronden zijn: in erfpachtvoorwaarden eisen opnemen over bepaalde doelgroepen (senioren).
- Gemeenten met grondbezit: in tender specifieke uitvraag doen voor woonvormen voor senioren (met/zonder zorgvraag) en/of verzoeken om uitwerken van een marketing- en communicatiestrategie gericht op senioren. Ook kunnen in een anterieure overeenkomst afspraken worden vastgelegd over het percentage woningen waarbij voorrang wordt verleend aan senioren uit de gemeente. Het is belangrijk hiervoor een goede basis te leggen in de omgevingsvisie.
 - Gemeenten zonder grondbezit: in het geval van transformatieprojecten van derden kunnen gemeenten in anterieure overeenkomsten afspraken maken over het percentage woningen waarbij voorrang wordt verleend aan inwoners uit de gemeente, het hanteren van een marketingstrategie gericht op senioren en richtlijnen hiervoor opnemen in het omgevingsplan.
 - Faciliteren van initiatieven van collectief particulier opdrachtgeverschap binnen de koop, die gericht zijn op het ontwikkelen van een woongemeenschap.
 - Gemeenschappelijk wonen (voor senioren): gemeenten kunnen woongroepen officieel registreren als 'woongroep' of 'woongemeenschap' door hiervoor ruimte te bieden in de huisvestingsverordening. Op deze manier blijft coöptatie mogelijk. Ook kunnen gemeenten gemeenschappelijk wonen, waaronder ook wooncoöperaties, in ontwikkeling faciliteren door bijvoorbeeld een vaste contactpersoon aan te wijzen of te helpen bij het vinden van een locatie.
 - Prestatieafspraken sluiten met woningcorporaties over aantallen en typen seniorenwoning en/of het ontwikkelen van woonconcepten.

Koppeling wonen en zorg

Binnen geclusterde woonvormen (met zorggeschikte) woningen werken complexeigenaren samen met zorg- en welzijnsorganisaties om een wonen-, welzijn- en zorgarrangement te bieden aan de bewoners. Dergelijke arrangementen ondersteunen het zelfstandig wonen van senioren, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Maar deze arrangementen vergen ook investeringen in veiligheidsmaatregelen, algemene ruimtes, zoals een ontmoetingsruimte, en eventueel de realisatie van collectief aanbod.

Om het arrangement (financieel en organisatorisch) mogelijk te maken is een juridische koppeling van de woning aan het arrangement (inclusief de zorgafname) vaak noodzakelijk. Keuzevrijheid van de cliënt blijft wel een belangrijk uitgangspunt in het zorgrecht. Binnen de koopsector is er geen koppeling mogelijk tussen de woning en zorglevering. Binnen de huursectoren zijn er wel beperkt mogelijkheden om wonen, welzijn en zorg juridisch aan elkaar te koppelen.

Drie varianten

Wonen en zorg kunnen binnen de huursector op drie manieren aan elkaar worden gekoppeld:

- Bij een **driepartijencontract** sluit de bewoner een huurcontract met de woningcorporatie (of andere verhuurder) en een zorgovereenkomst met de zorgorganisatie. Beide documenten worden door op correcte wijze naar elkaar te verwijzen juridisch aan elkaar gekoppeld.
- Bij **intermediaire verhuur** huurt de zorgorganisatie wooneenheden of complexen van woningcorporaties, en verhuren zij deze weer door aan cliënten. Zorgorganisaties kunnen bijvoorbeeld een 'gang' in een complex huren en deze woningen als intermediair verhuren aan ouderen met een Wlz-indicatie. De bewoner sluit een huur- en zorgovereenkomst met de

zorgorganisatie. Als de bewoner toch van een andere organisatie zorg wil hebben, dan is dit door het integrale arrangement niet mogelijk en zal deze dan moeten verhuizen.

- De woning is **eigendom van de zorgorganisatie** en deze organisatie verhuurt de woning ook. Als een bewoner (op termijn) zorg wil ontvangen van een andere organisatie, dan kan dat niet in de huidige woning en is een verhuizing noodzakelijk.

Deze drie varianten zijn mogelijk binnen de vrije sectorhuur, middenhuur en sociale huisvesting. In de praktijk komen ze het meest voor binnen de sociale huisvesting.

Driepartijencontracten

Driepartijencontracten, ook wel tripartiteovereenkomsten genoemd, bestaan uit een zorgverleningsovereenkomst en een huurovereenkomst. In beide overeenkomsten is een koppelbeding opgenomen waaruit volgt dat de huurovereenkomst en zorgverleningsovereenkomst juridisch gekoppeld zijn. In de jurisprudentie is nader uitgewerkt wanneer een rechtsgeldig beroep op het koppelbeding gedaan kan worden. Een aantal zaken is van belang:

- **Praktisch:** De huur- en de zorgovereenkomst moeten op dezelfde dag ingaan, en de verwijzing moet correct worden gemaakt. Dit betekent in de praktijk dat de naam van het document waarnaar wordt gewezen, correct moet zijn.
- **Inhoudelijk:** Het moet helder zijn dat het zorgelement in de overeenkomst overheerst, en dat de woning alleen ter beschikking wordt gesteld aan de persoon vanwege de door hem of haar benodigde zorg. De omvang van de zorg, de zorggerelateerde leveringen en diensten (maaltijdverstrekking, dagbesteding), de hoogte van de zorgindicatie en de kosten van de zorg in relatie tot de huur bepalen of het zorgelement daadwerkelijk overheerst.

→ **Proces/communicatie:** Het is belangrijk dat de huurder op de hoogte is van de koppeling tussen de huur en de zorg, en de redenen die daaraan ten grondslag liggen.

Driepartijencontracten worden vooral veel gebruikt bij tijdelijke huurcontracten. Sinds de komst van de Wet vaste huurcontracten zijn deze tijdelijke huurcontracten enkel nog mogelijk bij enkele specifieke doelgroepen. Ouderen vallen daar niet onder, tenzij er bijvoorbeeld ook sprake is van dakloosheid.

Een koppeling met een huurcontract voor onbepaalde tijd is ook mogelijk. Wettelijk is er geen grens gesteld aan de maximale duur van een koppeling met de zorgovereenkomst. Juridisch is van belang of de zorg gedurende de hele periode leidend zal zijn. Als de zorg gaandeweg wordt afgeschaald, kan de rechter (achteraf) bepalen dat de zorgcomponent niet langer leidend is en er sprake is van een reguliere huurovereenkomst, inclusief de bijbehorende huurbescherming.

Bij driepartijencontracten maken woningcorporaties en zorgorganisaties afspraken met elkaar over de wijze van selecteren van nieuwe bewoners, het verhuurproces (start en beëindiging), verhuur van kantoorruimte of algemene ruimten aan de zorgorganisatie en de taak- en verantwoordelijkheidsverdeling.

Intermediaire verhuur

Intermediaire verhuur komt relatief weinig voor binnen de ouderenzorg. Bij deze variant huurt de zorgorganisatie de woningen of een complex van een verhuurder, vaak een woningcorporatie. Dit gebeurt op basis van het hoofdhuurcontract. De zorgorganisatie verhuurt de woningen vervolgens door aan senioren met een zorgvraag. Dit mag alleen met expliciete toestemming van

de woningcorporatie. Deze toestemming moet schriftelijk worden vastgelegd, vaak in een raamovereenkomst of huurovereenkomst met doorverhuurclausule. Voor potentiële huurders moet duidelijk zijn dat het zorgement in het huurcontract overheerst.

De woningcorporatie en zorgorganisatie moeten in de hoofdhuurovereenkomst afspreken wie waarvoor verantwoordelijk is. Denk bijvoorbeeld aan het onderhoud en beheer van het complex. In vergelijking tot de driepartijenovereenkomsten liggen bij intermediaire verhuur meer taken en verantwoordelijkheden bij de zorgorganisatie. Ook moet helder zijn welk huurregime geldt wanneer de verhuurder de hoofdhuurovereenkomst wil opzeggen: op welke gronden mag de verhuurder dat doen en wat zijn de juridische consequenties hiervan.

Meerdere huurregimes van toepassing op een complex

Op een wooncomplex voor senioren kunnen meerdere huurregimes van toepassing zijn. Een zorgorganisatie kan zogeheten zorggeschikte woningen in een complex en nabijgelegen aanleunwoningen (op basis van het scheiden van wonen en zorg) onderverhuren aan bewoners. Bij de zorggeschikte woningen is de zorg overheersend, en betekent beëindiging van de zorgverlening ook beëindiging van het huurcontract. Bij de aanleunwoningen is de zorg niet leidend, en geldt de rechtsbescherming voor huurders.³⁶

Bij de verhuur van de woningen aan cliënten moeten zorgorganisaties zich houden aan de huurwetgeving, geldend voor de vrij sectorhuur, middenhuur en sociale huisvesting. Cruciaal is dat zorgorganisaties binnen de sociale huisvesting woningen ‘passend’ moeten toewijzen, dus rekening houden met het inkomen van de senior, en ze de hiervoor gebruikte inkomensinformatie ook moeten kunnen overleggen aan de woningcorporatie. Ook is het belangrijk dat zorgorganisaties in de huurprijs rekening houden met het recht op verkrijgen van huurtoeslag wanneer de woning hiervoor is aangewezen.

Verhuur door zorgorganisaties

Zorgorganisaties kunnen ook vastgoed in eigendom hebben. Naast intramuraal vastgoed gaat het om:

- zelfstandige woningen die worden verhuurd aan mensen die geen zorg afnemen, zoals service- of aanleunwoningen;
- zelfstandige woningen aan mensen die zorg afnemen, zoals het geval is bij sommige zorggeschikte en/of geclusterde woonconcepten of bij VPT-concepten.

De zorgorganisatie kan het verhuren op twee manieren inrichten: zelf een verhuurorganisatie opzetten of de verhuur uitbesteden aan een externe partij. Zelf verhuren vergroot de zichtbaarheid van de organisatie voor bewoners en er is meer controle over het proces. Het takenpakket is veelomvattend. Naast het verhuurbeleid en -proces vraagt het zelf verhuren van woningen onder meer om toewijzingsbeleid en -uitvoering, afrekening van de servicekosten, informatieverstrekking aan en een klachtenprocedure voor bewoners, een klussendienst, afspraken over de inrichting en het gebruik van de algemene ruimtes ende mogelijkheid voor bewoners om aanpassingen in hun woning door te voeren.

Juridische gevolgen van koppelbeding voor bewoners

Het koppelen van wonen en zorg, waarbij de zorgverlening duidelijk overheerst, kan grote gevolgen hebben voor bewoners. Zij kunnen namelijk geen beroep doen op de gebruikelijke huurbescherming. De koppeling tussen het huurcontract en de zorgovereenkomst betekent immers dat het einde van de zorgverlening een wettelijke grond biedt om het huurcontract te beëindigen. Daarnaast kunnen deze woningen door het koppelbeding, ervan uitgaande dat de zorg leidend is, buiten de standaard huurprijsregulering vallen zoals beoogt met de Wet betaalbare huren.³⁷ Gezien de volgen voor bewoners is het raadzaam dat huurdersorganisaties, bewonerscommissies en/of cliëntenraden meepraten bij het bepalen van de noodzaak van een koppelbeding binnen een bepaald complex.³⁸

Eindnoten

- 1 Voor definities van de verschillende vormen van seniorenhuisvesting verwijzen we naar het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- 2 Op grond van schaarste en/of leefbaarheidsproblemen mogen gemeenten in de huisvestingsverordening ook regels opnemen voor het splitsen of samenvoegen van woonruimte.
- 3 De besluitvorming over de wet vindt naar verwachting in de eerste helft van 2026 plaats. Het streven is dat de wet met ingang van 1 juli 2026 inwerking treedt.
- 4 De VNG heeft een handreiking over de huisvestingsverordening en een modelverordening laten opstellen. Publicatie vindt plaats na de behandeling van de novelle in de Tweede Kamer. Beide documenten worden verspreid via de ledenbrief van de VNG en een bericht op hun website.
- 5 Buurtvoorrang niet meest cruciale factor – Seniorenjournaal. <https://seniorenjournaal.nl/wonen/buurtvoorrang-niet-meest-cruciale-factor/>
- 6 Dirks, F en Van Klaveren, S (2022, 12 juli) Loont huren nog. Een quickscan naar de financiële gevolgen van doorstroming van koop naar huur onder senioren. Platform31. Gevonden op [Loont huren nog?](#) - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio
- 7 Dirks, F en Van Klaveren, S (2022, 12 juli) Loont huren nog. Een quickscan naar de financiële gevolgen van doorstroming van koop naar huur onder senioren. Platform31. Gevonden op [Loont huren nog?](#) - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio
- 8 Woononderzoek.nl (z.d.) Tussen wensen en wonen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024 (april 2025). Ministerie van VRO. Gevonden op [Woononderzoek Nederland](#) | WoonOnderzoek Nederland
- 9 <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/huurbeleid-2026>
- 10 <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/huurbeleid-2026>
- 11 Dirks, F en Van Klaveren, S (2022, 12 juli) Loont huren nog. Een quickscan naar de financiële gevolgen van doorstroming van koop naar huur onder senioren. Platform31. Gevonden op [Loont huren nog?](#) - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio
- 12 [Veelgestelde vragen over het \(passend\) toewijzen van woningen](#) | Dossier woningtoewijzing | Home | Volkshuisvesting Nederland
- 13 <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/zorgtoeslag/content/maximaal-vermogen-zorgtoeslag>
- 14 <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2021/12/6/kamerbrief-evaluatie-woningwet-hardheidsclausule-en-experimenteerbepaling-informatietraject-woningwet/Kamerbrief+TK+Evaluatie+Woningwet+hardheidsclausule+en+experimenteerbepaling+Informatietraject+Woningwet.pdf>
- 15 Dirks, F en Van Klaveren, S (2022, 12 juli) Loont huren nog. Een quickscan naar de financiële gevolgen van doorstroming van koop naar huur onder senioren. Platform31. Gevonden op [Loont huren nog?](#) - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio
- 16 Tussen wensen en wonen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024 (april 2025). Ministerie van VRO. Gevonden op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>
- 17 Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning, een middenhuurwoning en een huurwoning in de vrije sector? | [Rijksoverheid.nl](#)
- 18 <https://aedes.nl/middenhuur/ivbn-en-aedes-verbeter-investeringsklimaat-voor-middenhuurwoningen>
- 19 <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/huurbeleid-2026>
- 20 Stand van de woonruimteverdeling Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector (2025). RIGO. Gevonden via [Stand van de woonruimteverdeling • RIGO](#)
- 21 Tussen wensen en wonen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024 (april 2025). Ministerie van VRO. Gevonden op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>
- 22 Tussen wensen en wonen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024 (april 2025). Ministerie van VRO. Gevonden op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>
- 23 Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector? | [Rijksoverheid.nl](#)
- 24 [Regulering middenhuur](#) | [Wet betaalbare huur](#) | Home | Volkshuisvesting Nederland
- 25 <https://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/wat-kost-huren-in-2025/>
- 26 Stand van de woonruimteverdeling Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector (2025). RIGO. Gevonden via [Stand van de woonruimteverdeling • RIGO](#)
- 27 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/11/27/monitor-ouderenhuisvesting-2024>
- 28 [Loont huren nog?](#) - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio
- 29 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24;fig.4.15>
- 30 Stand van de woonruimteverdeling Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector (2025). RIGO. Gevonden via [Stand van de woonruimteverdeling • RIGO](#)
- 31 Op grond van leefbaarheidsproblemen mogen gemeenten in de huisvestingsverordening ook regels opnemen voor het splitsen of samenvoegen van woonruimte.
- 32 Stand van de woonruimteverdeling Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector (2025). RIGO. Gevonden via [Stand van de woonruimteverdeling • RIGO](#)
- 33 Stand van de woonruimteverdeling Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector (2025). RIGO. Gevonden via [Stand van de woonruimteverdeling • RIGO](#)
- 34 Welke regels gelden als ik een woning aan een bepaalde doelgroep verhuur? | [Rijksoverheid.nl](#)
- 35 De besluitvorming over de wet vindt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 plaats. Met ingang van 1 juli 2026 is de inwerkingtreding beoogd.
- 36 <https://www.service-studievereniging.nl/magazine/artikel/de-kwalificatie-van-huurovereenkomsten-bij-zorgvastgoed/>
- 37 <https://sociaalweb.nl/nieuws/wonen-of-zorg-de-juridische-scheidslijn-in-woonzorgvastgoed/>
- 38 <https://www.woonbond.nl/thema/huren-recht/koppeling-huur-en-zorgcontracten/>

Colofon

Dit is een uitgave van Platform31
Den Haag, april 2026

Auteurs: Susan van Klaveren en Frank Dirks (Platform31)

Redactie: Platform31

Fotografie: Alex Schröder en Rijswijk Wonen (pag. 22)

Opmaak: Gé grafische vormgeving

Met dank aan: Guus Crommelin (VNG), Penny Senior (ActiZ), Marte Sikkema (Ministerie van VRO) en Nora van de Water en Bart de Jonge (Aedes) voor het kritisch meelesen op deze publicatie.

Deze publicatie is een van de resultaten van het project 'Doorstroming van senioren op de woningmarkt', dat Platform31 in 2023-2025 heeft uitgevoerd. Voor het opstellen van deze publicatie heeft Platform31 een documentenstudie en websearch uitgevoerd.

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

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.