

Beleidsnota seniorenwoningen gemeente Wageningen 2026

Ingangsdatum: 1 augustus 2026

Inleiding

De gemeente Wageningen werkt samen met Woningstichting Wageningen, Welsaam, Vilente, Zinzia en Opella aan de **Woonzorgvisie 2024-2034**. Het doel van deze visie is: zorgen dat mensen zo lang mogelijk gezond kunnen meedoen en dat zorg beschikbaar blijft. Om dit te bereiken willen we verschillende woonvormen ontwikkelen die aansluiten bij de veranderende behoeften van onze inwoners.

In 2023 hebben we in de **Woondeal van Regio Foodvalley** afspraken gemaakt met de provincies Gelderland en Utrecht en het Rijk over woningbouw tot 2030. Bij de herziening van deze Woondeal is afgesproken ook aandacht te besteden aan huisvesting voor ouderen. Daarom is er in 2024 een **Afsprakenkader ouderenhuisvesting** opgesteld. Hierin staan regionale afspraken om voldoende woningen te realiseren die geschikt zijn voor ouderen:



Nultredenwoningen



Geclusterde woningen



Zorggeschikte woningen

Levensloopbestendige woningen vallen niet onder deze regionale afspraken. Daarom gaat deze beleidsnotitie alleen over de hierboven genoemde typen seniorenwoningen.

Definities

De definities nultreden, geclusterd en zorggeschikt komen voort uit de Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW) (juni 2024) en zijn vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Herijkte Woondeal, juni 2025). Op basis van deze definities heeft de regio Foodvalley het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Regio Foodvalley 2024 opgesteld.

Dementievriendelijk wonen als norm voor geclusterde en zorggeschikte woningen

De Woonzorgvisie 2024-2034 stelt **dementievriendelijk wonen** als norm voor geclusterde en zorggeschikte woningen. In **bijlage 1** bij deze notitie staat waar een dementievriendelijke woning aan moet voldoen. Voor nieuwbouw van geclusterde en zorggeschikte woningen is het toepassen van dementievriendelijke eisen verplicht.

Voor de uitwerking van dementievriendelijke eisen is gebruikt gemaakt van de Woonzorgvisie 2024-2034 van de gemeente Wageningen, Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw (KAW in samenwerking met Alzheimer Nederland, Aedes, ActiZ en de DEEL academy van TU Eindhoven).

Waar willen we seniorenwoningen realiseren?

- ✓ In de **Visie bebouwde kom** zijn zoekgebieden aangewezen waar we woningen voor senioren willen realiseren. Dit gaat om de volgende gebieden: Binnenstad, Haven en Nude, Kortenoord en omgeving, Wageningen Midden, Noordwest, Veluvia/Hamelakkers.
- ✓ We werken aan een **sturingskader ontmoetingsruimte geclusterde woonvormen**. Dit kader stellen we uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 vast. We beschrijven daarin waar we ontmoetingsruimte willen toevoegen en ook waar we bestaande ontmoetingsruimten beter willen benutten voor geclusterde woonvormen.
- ✓ Op basis van de **Woningmarktstrategie** geldt dat bij nieuwbouwontwikkelingen in en direct nabij het centrumgebied, en op locaties in nabijheid van voorzieningen, 60% van het woningbouwprogramma bestaat uit woningen die geschikt zijn voor senioren*.

***Aanvulling woningmarktstrategie**

In het omgevingsplan instructieregels woningbouwcategorieën (2026)¹ is geen definitie van seniorenwoningen meer opgenomen. Deze beleidsnota geeft invulling aan de definitie van seniorenwoningen. De bepaling in woningmarktstrategie kan dus gelezen worden als: *Ten minste 60% van het woningbouwprogramma bestaat uit één of meer van de 3 typen seniorenwoningen (nultreden, geclusterd en zorggeschikt).*



De nultredenwoningen realiseren we voornamelijk in de nieuwbouw. Vanwege de schaarse ruimte in Wageningen is in de Visie Bebouwde Kom het uitgangspunt voor compact en hoger bouwen vastgelegd. Dit betekent dat in de nieuwbouw de focus ligt op appartementen (voor zowel senioren als starters), waarbij nultreden het uitgangspunt is.



De geclusterde en zorggeschikte woningen realiseren we voor een deel in de bestaande woningvoorraad, maar ook in de nieuwbouw. In het sturingskader ontmoetingsruimte geclusterde woonvormen leggen we vast waar we per gebied op inzetten (nieuwbouw en/of beter benutten bestaande ontmoetingsplekken).



- ✓ We werken samen met corporaties, zorgorganisaties en inwonerinitiatieven om geclusterde woonvormen te realiseren. Het is belangrijk om op tijd een gezamenlijke visie te ontwikkelen en samen te werken met zorginstellingen bij nieuwe woningbouwprojecten. Dit geldt voor alle soorten woningen. Woonzorginitiatieven moeten voldoen aan het toetsingskader voor woonzorginitiatieven (onderdeel van de Woningmarktstrategie). Bij het ontwikkelen van seniorenwoningen verplichten we ontwikkelaars om af te stemmen met VVT-organisaties (Verpleging, Verzorging en Thuiszorg), huisartsen en het zorgkantoor.
- ✓ Met corporaties maken we prestatieafspraken om de benodigde sociale aantallen te behalen.

Hoeveel woningen zijn er nodig?

In de Woonzorgvisie is benoemd hoeveel nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen er voor 2030 en voor 2040 moeten worden gebouwd. Deze aantallen maken onderdeel uit van het Regionale afsprakenkader Ouderenhuisvesting Foodvalley. Dit kader is onderdeel van de Woondeal Regio Foodvalley. In een verdiepend onderzoek naar de bestaande woningvoorraad (Companen 2025) zijn deze aantallen aangescherpt.

Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Foodvalley

In onderstaande tabel staan de afgesproken aantallen en de nieuwbouwplannen tot 2030 en 2040. We liggen op koers om de aantallen uit het afsprakenkader te behalen.

Type	Afsprakenkader Ouderenhuisvesting	Projectplannen tot 2030	Projectplannen tot 2040
Nultreden	150	66 (-84)	578 (+428)

1) Voorheen was dit de doelgroepenverordening

			
Geclusterd 	166	190 (+24)	384 (+118)
Zorggeschikt** 	70	0 (-70)	20 (-50)

**In de ontwikkeling Lawickse Allee komen 80-120 geclusterde woningen waarvan een deel ook zorggeschikt zal zijn. De exacte verdeling geclusterd/zorggeschikt is nog niet duidelijk.

Aanvullende opgave onderzoek bestaande woningvoorraad

In 2025 hebben wij een verdiepend onderzoek laten doen naar de bestaande woningvoorraad². Per type woning beschrijven we hieronder de analyse, lange-termijnopgave en ambitie. De lange termijn opgave verwerken we in het Volkshuisvestingsprogramma als onderdeel van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Type	Analyse	Opgave	Ambitie
Nultreden 	Het (toekomstige) aanbod tot 2040 is kwantitatief voldoende. Woningen komen nog onvoldoende bij ouderen terecht.	Betere positionering en toewijzing.	Inzetten op bewustwording rondom toekomstbestendig wonen en doorstroommogelijkheden.
Geclusterd – Sociale huur 	Tot 2040 zijn 229 geclusterde sociale huurwoningen nodig.	Beter benutten van de bestaande voorraad van Woningstichting Wageningen.	- Toevoegen, verbeteren en verbinden van bestaande ontmoetingsruimten - gericht labelen/toewijzen aan ouderen.
Geclusterd – Vrije sector huur/koop 	Tot 2040 zijn 440 geclusterde vrije huur/koop woningen nodig.	Vergroten geschikt geclusterd aanbod in de koopsector.	Verkenning sturingsinstrumenten zoals meer eigen grondpositie en subsidies.
Zorggeschikt 	245 zorggeschikte woningen nodig tot 2040. Helft voorraad potentieel geschikt; meeste potentie in koopsegment.	Geschikt maken woningen met potentie; zorgen dat ouderen deze bewonen via positionering/stimulering/toewijzing.	Verkenning sturingsinstrumenten zoals meer eigen grondpositie en subsidies.

Eisen voor seniorenwoningen

Nultredenwoning

Reguliere zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn voor een bewoner met een lichte mobiliteitsbeperking.

- ✓ Minimaal 65 m² gebruiksoppervlak³
- ✓ Woning is extern toegankelijk zonder trap te lopen. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een lift.
- ✓ Woning is intern toegankelijk. Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer bevinden zich op één verdieping en zijn zonder traplopen te bereiken.

2) Onderzoek 'Beter benutten bestaande voorraad voor ouderen' Woningstichting Wageningen & gemeente Wageningen, Companen 2025

3) Voor corporatiewoningen geldt dat we voor het gebruiksoppervlak aansluiten bij de bestaande regionale PMC (product-marktcombinatie) -systematiek in de regio Foodvalley. Daarnaast maken we in de prestatieafspraken afspraken over het beter benutten van de bestaande sociale woningvoorraad en benodigde nieuwbouw.

- ✓ Bij oplevering van nieuwbouw zijn deze woningen direct toegankelijk en behoeven geen toepassingen meer. *Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.*

Geclusterde woning

Woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm.

- ✓ Minimaal 55m² gebruiksoppervlak exclusief ontmoetingsruimte³. *Vanwege de verplichte ontmoetingsruimte is het minimale gebruiksoppervlak kleiner dan bij nultredenwoningen.*
- ✓ Clustering van minimaal 12 woningen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte in pandig (woongebonden) of op loopafstand (op maximaal 100 m).
- ✓ De ontmoetingsruimte is:
 - Minimaal 25m² bij 12-25 woningen
 - Minimaal 50 m² bij 25 woningen of meer
 - Bij een bestaande ontmoetingsruimte op loopafstand levert ontwikkelaar een plan aan bij de gemeente. Daarin staat:
 - hoe de verbinding met de bestaande ontmoetingsruimte wordt vormgegeven;
 - bevestiging van dat er ruimte is voor extra gebruik door toekomstige bewoners
- ✓ Woningen in een geclusterde woonvorm worden voor minimaal 50% bestemd voor of met voorrang toegewezen aan 55+ers
- ✓ Onder voorwaarden kan in deze woonvorm (Wlz) zorg geleverd worden. Dit kan bijvoorbeeld door gezamenlijk ingekochte welzijns- en zorgarrangementen. Een andere mogelijkheid is de nabijheid van (zorg)voorzieningen
- ✓ Dementievriendelijk ingericht conform bijlage 1.

Conform de Woonzorgvisie draagt de ontmoetingsruimte bij aan de volgende doelen:

- **dat inwoners elkaar weten te vinden:** Het is van belang dat in het ontwerp de ontmoetingsruimte 'in de loop' ligt. Doordat mensen zien dat anderen aanwezig zijn of dat activiteiten bezig zijn, komen mensen sneller binnen stappen.
- **versterken van samenredzaamheid van buurten**, dat wil zeggen: *het vermogen van mensen om zich, vaak met ondersteuning van hun sociale netwerk (familie, burens, vrienden) en vrijwilligers, zo goed mogelijk te redden, met minder directe inzet van professionele zorg.*
- **tegengaan van eenzaamheid**
- **faciliteren en versterken van community building**, dat wil zeggen: *het proces van het opbouwen en versterken van een groep mensen met een gemeenschappelijke interesse, doel of waarde.* De ontmoetingsruimte in het woongebouw kan ook ingezet worden voor een buurtfunctie, zoals voor zorgaanbod in de plint, dagbesteding of cursusaanbod.

Zorggeschikte woning

Zelfstandige nultredenwoning waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners. De woning is onderdeel van een geclusterde woonvorm.

- ✓ Minimaal 55m² gebruiksoppervlak
- ✓ Rolstoelgeschikt, met voldoende ruimte om alle vormen van zorg te kunnen verlenen.
- ✓ Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen de definitie*
- ✓ Infrastructuur voor domotica is aanwezig in de woning
- ✓ Brandveilige (gezamenlijke) scootmobielstalling
 - 1 stallingsplaats per 7 woningen. Rekening houdend met stijgende mobiliteitsbeperkingen, de stalling uit te kunnen uitbreiden naar 1 stallingsplaats per 5 woningen.
 - Opstelplaats scootmobiel:
 - Per scootmobiel een aansluitpunt t.b.v. laadstroom.
 - Laadpunt in afsluitbare veiligheidskast t.b.v. diefstalbeveiliging oplader.
 - Opstelvak scootmobiel naast elkaar: 1,0 x 1,5m (inclusief uitstapplaats).
 - Opstelvak scootmobiel achter elkaar: 0,75 x 1,5m.
 - Opstelvak is zichtbaar gemarkeerd.
- ✓ Dementievriendelijk ingericht zoals beschreven in bijlage 1.

* Als Woonkeur 6 (certificaat D), BAT 3 of BAT 4 ontbreekt, dient woning voor dat aspect ten minste te voldoen aan de toegankelijkheidseisen vanuit het Rijk voor de subsidieregeling stimulerende zorggeschikte woningen (SZGW).

Bijlage 1. Programma van eisen Dementievriendelijke woningen

Dit programma van eisen geldt voor de ontwikkeling van geclusterde en zorggeschikte woningen in de sociale huur, vrije sector huur en koop.

In dit document is gebruikt gemaakt van de Woonzorgvisie 2024-2034 van de gemeente Wageningen, Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), en de Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw (KAW in samenwerking met Alzheimer Nederland, Aedes, ActiZ en de DEEL academy van TU Eindhoven).

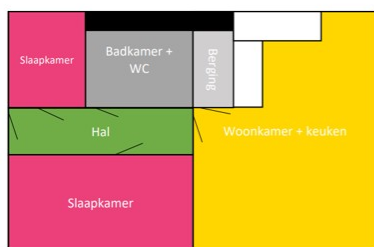
Hieronder staan de eisen waaraan een woning verder dient te voldoen om dementievriendelijk te zijn. Extra tips voor ontwikkelaar, beheerder en huurder/bewoner zijn terug te vinden in de *Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw* op de [website van Alzheimer Nederland](#).

Woningtype en toegankelijkheid

- Geclusterde of zorggeschikte woning conform 'Beleidsnota seniorenwoningen 2026'
- Voorkeur voor extra slaapkamer voor naaste/mantelzorger
- Toiletbril in contrasterende kleur ten opzichte van muur en rest van het toilet.
- Keuken:
 - Gebruik materialen voor keukenkastjes en deuren die geschikt zijn om stickers op te plakken. Dit helpt bewoners om de inhoud van de kasten gemakkelijk te identificeren.
 - Zorg voor contrast in kleuren tussen achterwand en keukenblad.

(Voorbeeldindeling dementievriendelijke woning Alzheimer Nederland)

Indeling overzichtelijk appartement - VOORBEELD



Entree buiten

- **Hoofdingang:** duidelijk herkenbaar, voorzien van heldere bewegwijzing op ooghoogte of lager.
- **Drempelvrij:** entree zonder hoogteverschillen, geschikt voor rolstoel en rollator.
- **Maak gebruik van borstwering:** bij glazen entree
- **Overkapping:** bij de entree voor beschutting tegen weersinvloeden.
- **Verlichting:** buitenlamp bij de deur zodat de buitentree goed verlicht is.
- **Bewegwijzing:** iconen naast tekst, geen overmatige informatie.
- **Leesbaarheid:** namen of huisnummers extra groot, afgestemd op leesafstand.
- **Markeringen:** duidelijke markeringen en bewegwijzing rondom entree.
- **Omgeving:** ontwerp met natuurlijke, rustgevende elementen (groen, planten).
- **Herkenbaarheid:** opvallend element bij de entree (bijv. kleuraccent, kunstobject).
- **Looplijnen:** inrichting die spontane ontmoeting mogelijk maakt.
- **Rustpunten:** voldoende zitplekken in de buitenruimte nabij entree



Entree binnen

- **Herkenbare voordeuren:** duidelijke huisnummers en visuele herkenning
- **Drempelvrij:** entree zonder hoogteverschillen, geschikt voor rolstoel en rollator.
- **Bewegwijzering** op ooghoogte of lager.
- **Glasstrook in de voordeur:** om bezoekers te zien en herkennen
- **Voldoende ruimte voor zitgelegenheden,** bijvoorbeeld om te wachten op vervoer.



Bewegwijzering algemeen

- **Verdiepingsaanduiding:** bij lift en op elke verdieping duidelijk aangeven waar men zich bevindt.
- **Plaatsing borden:** op de deuren waar ze naar verwijzen, niet op aangrenzende oppervlakken.
- **Hoogte en zichtbaarheid:** op ooghoogte, goed verlicht, rekening houdend met rolstoelgebruikers.
- **Iconen:** vermijd gestileerde of abstracte iconen.
- **Navigatiehulpmiddelen:** gebruik iconen gecombineerd met woorden om verwarring te voorkomen.
- **Glazen deuren duidelijk markeren'**(bijv.
- **Pijlen:** richting gemeenschappelijke ruimtes.
- **Leesbaarheid:** grote letters, hoog contrast tussen tekst en achtergrond, en tussen bord en muur.
- **Uniforme kleur en lettertype:** primaire/secondaire kleuren, één lettertype op alle borden.



Verlichting

- Voldoende daglichttoetreding, aangevuld met warme kunstverlichting.
- Geen extreem felle lichten of juist donkere schaduwen.



Kleurgebruik

- **Voldoende contrast:** tussen muren, vloeren en deuren (bijv. lichte muren met donkere plinten).
- **Functionele kleurcodering:** verschillende kleuren voor verschillende ruimtes

- **Warme, rustige kleuren:** aardetinten, pastelkleuren en warme kleuren (zoals zacht geel, lichtgroen, beige) bevorderen rust en herkenning.
- **Herkenbare accenten:** kleuraccenten op belangrijke elementen zoals deurklinken, lichtschakelaars en trapleuningen.



Vloeren

- **Geen tapijten of vloeren met drukke prints.** Die kunnen worden geïnterpreteerd als obstakels of gaten door mensen met dementie.
- **Geen weerspiegelende en glanzende vloeren.** Die kunnen verwarren of verblinden.



Buitenruimte en mobiliteit (in afstemming met gemeente)

- **Wandelpaden:** breed, vlak en niet-glanzend (min. 1,20 m breed)
- **Wandelroute:** duidelijk begin- en eindpunt
- **Paden in de tuin zijn goed toegankelijk** voor hulpmiddelen zoals rollators en rolstoelen.
- **Veilige oversteekplaatsen** met voldoende zicht en rustpunten
- **Goede verlichting:** langs looproutes en bij entrees
- **Rustplekken** met bankjes op logische plekken
- **Looproutes:** sluiten aan op ontmoetingsruimten
- **Voldoende contrast:** om objecten en overgangen te herkennen.
- **Natuurlijke materialen:** bijvoorbeeld houten bankjes
- **Wens:** seizoensgebonden beplanting voor herkenbaarheid



Eisen veiligheid en comfort

- **Domotica:** voorbereid op zorgtechnologie (alarmering, sensoren).
- **Brandveiligheid:** conform Besluit bouwwerken leefomgeving⁴
- **Vluchtroutes zonder obstakels.**
- **Lift:** geschikt voor brancard
- **Thermisch comfort:** goede isolatie, regelbare verwarming.
- **Akoestiek:** geluidsabsorberende materialen in gemeenschappelijke ruimten.

De volgende onderdelen dienen in samenwerking met bewoners, gemeente, zorg en welzijn gerealiseerd te worden.

4) Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is leidraad voor vereisten brandveiligheid. De nieuwe woonvormen passen niet in alle gevallen eenduidig in de bestaande regelgeving. In de factsheet Brandveiligheid bij zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen (ministerie van BZK, april 2024) wordt geadviseerd dat zorgaanbieders en vastgoedeigenaren in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning een brandveiligheidsplan opstellen, dat zij met het bevoegd gezag, de gemeente, afstemmen.



Sociale interactie en gemeenschapsvorming (in afstemming met bewoner, gemeente en welzijn)

- **Gemeenschappelijke ontmoetingsruimte(n)** bij voorkeur nabij hoofdentree
- **Gemengde woonvormen** (jong/oud, met/zonder zorgvraag)
- **Activiteitenaanbod** afgestemd op verschillende doelgroepen
- **Samenwerking met welzijnsorganisaties en vrijwilligers**
- **Betrekken van bewoners** bij inrichting en beheer
- **Training en bewustwording** voor buurtbewoners en beheerders



Zorg en Ondersteuning (in afstemming met gemeente, zorg en welzijn)

- **Zorg op afroep:** aansluiting op wijkverpleging of thuiszorg.
- **Casemanagement dementie:** beschikbaarheid in de wijk.
- **Zorgcirkel:** afspraken met zorgaanbieders over inzet en bereikbaarheid.
- **Toegang tot Wmo-ondersteuning** zoals huishoudelijke ondersteuning en begeleiding.
- **Ruimte voor zorgverleners:** mogelijkheid tot tijdelijke aanwezigheid van zorgprofessionals.