

Gemeenten, geef bouwen voor ouderen voorrang

7 juli 2026

Door Peter Linders

Het kabinet trekt de komende twee jaar 420 miljoen euro extra uit voor de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen die niet langer volledig zelfstandig thuis kunnen wonen. Een goed en broodnodig signaal. Maar als projectontwikkelaar die dagelijks met dit vraagstuk bezig is, weet ik: geld alleen is niet genoeg. Willen we in Nederland echt voldoende passende woningen voor ouderen realiseren, dan moeten ook gemeenten hun rol pakken - en wel nu.

‘de vraag is er, de locaties zijn er soms ook, maar het tempo waarin we kunnen schakelen met gemeenten is te laag’.

Het probleem is bekend, maar wordt nog te weinig doorleefd. Het aantal ouderen dat wil verhuizen groeit hard, maar zij kunnen nu vaak nergens terecht. Complexen waar bewoners zelfstandig wonen, maar wél kunnen rekenen op een gemeenschappelijke ruimte of zorg op afroep, komen nauwelijks van de grond. De bouw van dit soort wooncomplexen blijft ver achter bij de vraag, en het rendabel maken ervan is voor ontwikkelaars vaak een groot knelpunt. Dat merken wij ook in onze eigen projecten.

De cijfers liegen er niet om

Dat het menens is, blijkt ook uit het recente NVM-rapport *Bouwen voor ouderen*. Nederland vergrijsd in een tempo dat we nog niet gewend zijn: het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder groeit tot 2040 met meer dan 550.000 — evenveel als heel Amsterdam erbij. En die groei stopt niet in 2040: ook daarna blijft het aantal ouderen decennialang toenemen. Kijken we specifiek naar de groep 70-plussers, dan is de verwachting dat die in 2040 zomaar honderd procent groter kan zijn dan nu. Dat is geen verre toekomstmuziek, dat is een opgave voor morgen — en voor de sector waarin ik werk, een opgave voor vandaag.

Ondertussen woont het grootste deel van de huidige ouderen straks nog steeds in een woning die niet aan de basisvoorwaarden voor prettig ouder worden voldoet: geen slaapkamer en badkamer op de begane grond, geen woning zonder trappen. Zolang zij niet kunnen verhuizen, blijven ook eengezinswoningen en betaalbare woningen bezet — met alle gevolgen van dien voor starters en gezinnen die wél willen doorstromen.

Niet zomaar een kleiner huis

Uit hetzelfde onderzoek blijkt bovendien dat ouderen niet zitten te wachten op de standaard kleine startersappartementen die nu vooral worden gebouwd. Zij willen kleiner wonen, maar niet té klein: ruim, comfortabel en met voldoende slaapkamers voor bezoek of kleinkinderen. Minstens zo belangrijk is de locatie. Ouderen willen in hun vertrouwde omgeving blijven, dicht bij winkels, huisarts en apotheek. Alleen wanneer een nieuwe woning een duidelijke verbetering is ten opzichte van de huidige, komen zij daadwerkelijk in beweging.

Dat is precies waarom kleinschalige woonvormen binnen bestaande wijken en dorpen — hofjes, zoals de bekende knarrenhofjes, of goed ontworpen appartementencomplexen — zo'n groot verschil kunnen maken. Ze bieden ouderen wat ze zoeken: zelfstandigheid, gemeenschap en nabijheid van voorzieningen, zonder dat ze hun sociale netwerk hoeven op te geven. Dit zijn projecten die vragen om maatwerk, geen standaardoplossingen. Het is precies dit type woonvorm waar wij ons bij Linders & Linders op richten.

Aan de slag, met elkaar

Het geld van het kabinet is een stap, maar de uitvoering hapert vaak niet bij de financiering, maar bij de procedures. Vergunningstrajecten voor dit soort bijzondere woonvormen duren te lang en sluiten onvoldoende aan bij wat deze projecten nodig hebben. Een hofje met gedeelde voorzieningen of een levensloopbestendig complex vraagt om maatwerk, niet om een standaardtoetsing die is ingericht op reguliere nieuwbouw.

"Bouwen voor ouderen brengt de langste verhuisketens op gang — en zet zo de hele woningmarkt in beweging. Voor starters, voor gezinnen, en voor ouderen zelf." — Peter Linders, Linders & Linders

Daarom pleit ik ervoor dat gemeenten samen met ontwikkelaars — waaronder wijzelf bij Linders & Linders — actief op zoek gaan naar oplossingen die recht doen aan de bijzondere aard van deze projecten. En dat gemeenten in hun woningbouwprogrammering voorrang geven aan vergunningverlening voor woningen voor ouderen. Niet omdat andere doelgroepen minder belangrijk zijn, maar omdat bouwen voor ouderen — dat laat het NVM-onderzoek overtuigend zien — de langste verhuisketens op gang brengt en zo de hele woningmarkt in beweging krijgt. Voor starters, voor gezinnen, en voor ouderen zelf.

Het aantal ouderen dat wil verhuizen groeit razendsnel. Zij kunnen nu vaak nergens terecht. Bij Linders & Linders werken we dagelijks aan woonvormen die daar wél in voorzien. Laten we er samen met gemeenten voor zorgen dat dat over een paar jaar de norm is — met geld van het Rijk, denkkraft en lef van ontwikkelaars, en de bereidheid van gemeenten om vergunningen sneller en gericht te verlenen.

Neem contact op met Peter Linders

peter@linders-linders.nl

linders-linders.nl

Linders & Linders bv | Maximiliaan de Manstraat 1 | gebouw B Generaal de Bonskazerne - 5363VN Velp (NB)

Volg ook andere blogs via linders-linders.nl/updates/

Over de auteur

Peter Linders is projectontwikkelaar biobased wijkjes bij Linders & Linders, gedetacheerd als expert woningbouwversnelling bij provincie Drenthe in opdracht van gedeputeerde Yvonne Turenhout, en lid van het team Innovatieplan Wonen bij gemeente Eindhoven.