



# Hoe bouw je een zorggeschikt woongebouw? Een kijkje in de praktijk

Deelsessie 11



Ministerie van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport



Ministerie van Volkshuisvesting en  
Ruimtelijke Ordening



An illustration of a construction site. In the foreground, a teal crane is positioned on a teal trailer. The crane's arm extends upwards and to the right, ending in a hook that is suspended from a large red sun in the sky. In the background, there are several stylized houses in shades of red and orange. The sky is a light, textured blue, and the ground is a solid teal color. The overall style is flat and modern.

# Stichting Netwerk Conceptueel Bouwen

## Woningconcepten Zorggeschikt Wonen

Een oplossing voor een grote maatschappelijke opgave

1 april 2026

Olga Görts-van de pas NCB

Nora van de Water

Aedes

# Inhoud sessie

- Introductie NCB & Conceptueel Bouwen
- Project Wonen met Zorg
- So You Think You Can Build Challenge 2.0
- Nora van de Water - Aedes

# Over het netwerk

*Kennisnetwerk voor systeemverandering in de woningbouw*



**Missie:** NCB heeft als missie partijen werkzaam in de woningbouwmarkt bij elkaar te brengen om conceptueel ontwikkelen en bouwen te stimuleren



Wij geloven dat met het gebruik van herhaalbare oplossingen (woningconcepten) de maximale klantwaarde wordt behaald in tijd en (organisatie)kosten

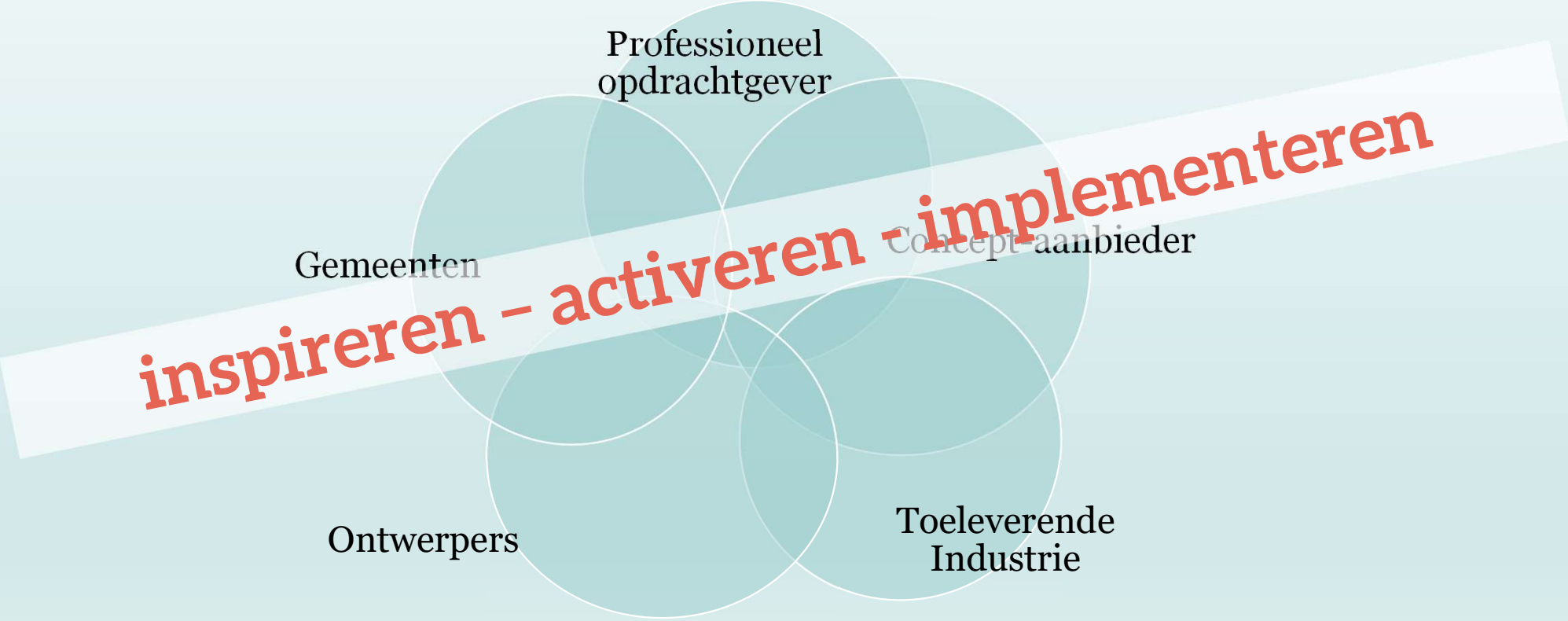


Slimmer-snelser-schoner bouwen voor een scherpe prijs/kwaliteit



Om de toepasbaarheid en de effectiviteit te vergroten hebben we elkaar nodig

# Stichting Netwerk conceptueel bouwen





# NCB Vrienden

WIJ WERKEN SAMEN MET

**pioneering**  
MILIEU & WERK

vereniging van  
woningcorporaties  
**aēdss**

**TU Delft**

**PlanGarant**  
Maakt Kapital & Zichtbaar

gettingto**we**

**Lente Akkoord 2.0**

**BOUWLAB**

**Cirkelstad**  
BETTER. SMARTER. GREENER.

igg bouwconomie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**PLATFORM31**  
Sociale stad en regio

**BOUWQ**

**City Deal**  
Stedelijk Circulair en Conceptueel Bouwen

**EE**  
Expertisecentrum **Flexwonen**

**CorporatieNL**

federatie ruimtelijke kwaliteit

**VTW**  
vereniging van woningbouwverenigingen in de woningbouwsector

**dirkzwager**

**BouwendNederland**

**BOUWKWALITEITPLUS**

# Woningconcepten zijn:

“Project overstijgende,  
integrale,  
innovatieve,

opschaalbare,

*In meer of mindere mate industrieel geproduceerd*

flexibele en herhaalbare  
oplossingen van bouwers”

*Vanuit verschillende invalshoeken:*

Gestandaardiseerd  
proces



Gestandaardiseerd  
product



# Conceptueel ontwikkelen en bouwen

## DE 7 P'S

- ✓ **POEN** ... - 22% (IGG BOUWECONOMIE)
- ✓ **PERIODE** ... - 40% (IGG BOUWECONOMIE)
- ✓ **PRESTATIE** ...INTEGRAAL/LEREN&VERBETEREN
- ✓ **PLEZIER** ... EFFECTIEVERE PROCESSEN
- ✓ **PERSONEEL** ... MEER MET HETZELFDE
- ✓ **PLANEET** ... CIRCULAIR EN BIOBASED
- ✓ **PERIKELLEN** ...MINDER RISICO EN GEDOE

# Organisatie- en cultuurverandering

- Voor opdrachtgevers:

Van product ontwikkelen naar **inkopen en bestellen**

- Voor bouwers:

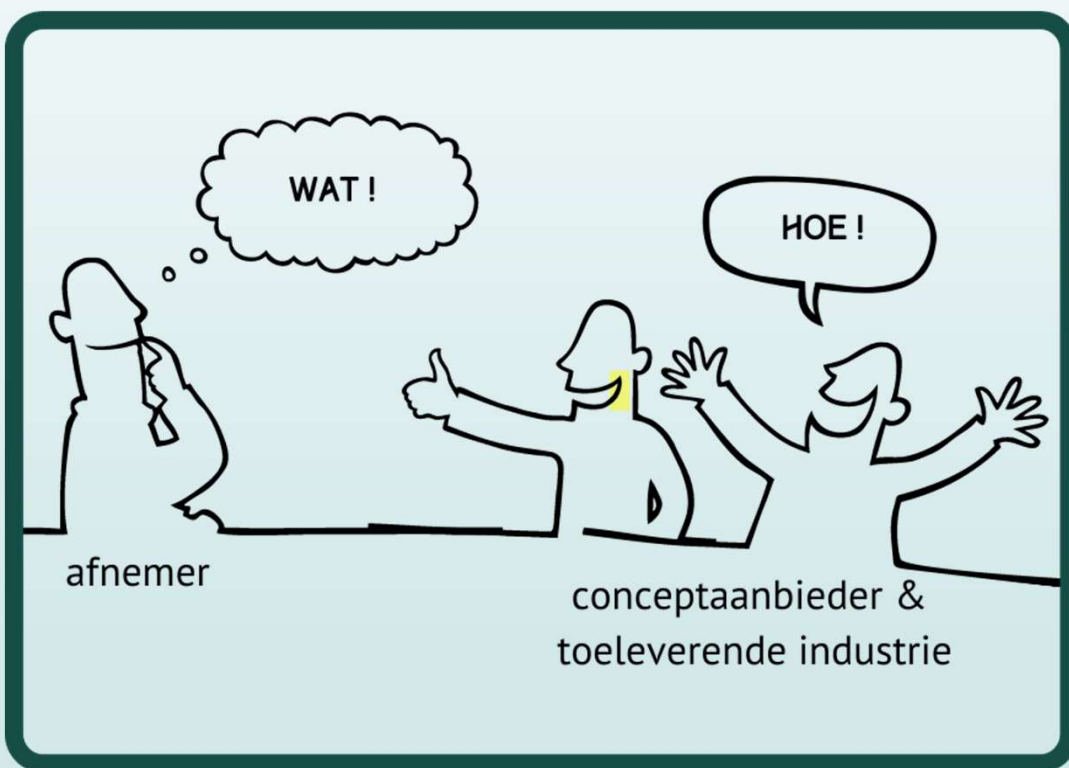
Van aannemen naar **ontwikkelen van en investeren in oplossingen**

- Voor toeleverende industrie:

Aanjager van **innovatie** en ontwikkeling **integrale industriële modules**

*Van bouwen op de bouwplaats naar productie van complete woningen of delen daarvan in de fabriek*

# Conceptueel ontwikkelen en bouwen:



# NCB tools: bij elkaar brengen van vraag en aanbod

✓ Bouwend NL  
✓ Aedes



  
**NCB Academy**  
Dé opleider in Conceptueel Bouwen






  
**Conceptenboulevard.nl**

# Conceptueel: hoe dan?!

## Kiezen uit oplossingen

### PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)



		Grondgebonden	Gestapeld	Tijdelijk	Grondgebonden levensloopbestendig
	Kwaliteitskortingsgrens	PMC 1	PMC 6 PMC 6 LLB	PMC 11	PMC 16
	Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7 PMC 7 LLB	PMC 12	
	Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	
	Liberalisatiegrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	
	Vrije sector	PMC 5	PMC 10	PMC 15	

## DE WOONSTANDAARD

Basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen per product-marktcombinatie



### Handleiding voor ordening vraag en aanbod

netwerk conceptueel bouwen - in samenwerking met Aedes

# Behoefte Wonen met Zorg

## Te realiseren tot 2030

- Nultredenwoningen 170.000
- Geclusterde woonvormen ( geschikt voor zorg)  
80.0000
- Woonplekken tussen thuis en het verpleeghuis

<b>Te realiseren tot in 2030:</b>	
Nultredenwoningen	170.000
Geclusterde woonvormen	80.000 (waarvan 40.000 in sociale huur)
Verpleegzorgplekken	40.000 (waarvan 20.000 in sociale huur)
<b>Totaal</b>	<b>290.000</b>

Bron: Actiz

# Project Wonen met Zorg – 2 fasen

## Initiatiefnemers



## Werkgroep o.a.:


- Woonzorg Nederland
- Habion
- Syntrus Achmea
- Parteon
- Welzijnsorganisaties
- Ministerie BZK
- Ministerie VWS
- VNG
- Alzheimer NL
- Visio






# Wat is 'zorggeschikt'?

- **Altijd nultreden:** volledig drempelloos.
- **Toegankelijk sanitair:** toilet en badkamer bruikbaar met rolstoel en hulpmiddelen.
- **Voldoende verkeersruimte:** draaicirkels en brede doorgangen.
- **Voorbereid op zorg aan huis:** ruimte voor zorgbed en hulpmiddelen.
- **Nabij voorzieningen:** algemene of gedeelde ruimten en functies in het gebouw én in de omgeving van het gebouw.

# FASE 1 - project Wonen met Zorg

## PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)



		Grondgebonden	Gestapeld	Tijdelijk (Bbl)	Nultreden Gestapeld of grondgebonden	Zorggeschikt wonen Gestapeld of grondgebonden
	Kwaliteitskortingsgrens	PMC 1	PMC 6	PMC 11	PMC 15 Gestapeld	
	Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7	PMC 12	PMC 16 Gestapeld PMC 17 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd
	Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	PMC 17 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd
	Sociale huurgrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	PMC 17 PMC 18 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd
	Geliberaliseerde huur (middenhuur en vrije sector)	PMC 5	PMC 10		PMC 18 Grondgebonden	PMC 19 Individueel PMC 20 Geclusterd

## Fase 1: formuleren van prestatie-eisen voor zorggeschikte woningen

*Met de basis prestatie-eisen wordt de minimale kwaliteit vastgelegd; aanvullende eisen maken hogere kwaliteit mogelijk.*

- Vaststellen van **basis prestatie-eisen** en **aanvullende eisen** voor PMC 19 (individueel) en PMC 20 (geclusterd).
- Eisen op drie niveaus: **woningconcept | gebouw | omgeving**.
- Prestatie-eisen omvatten o.a. nultreden toegang, toegankelijk sanitair, verkeersruimte, gedeelde ruimten en nabijheid voorzieningen.
- **Betrokken partijen:** afnemers, zorgorganisaties, conceptaanbieders, toeleveranciers, overheden.
- **Doel:** helder kader scheppen zodat betrokken partijen ontwerpen en aanbiedingen kunnen doen met zekerheid over wat wordt gevraagd.

# SO YOU THINK YOU CAN BUILD CHALLENGE 2.0

## WAAROM MEEDOEN?



Bekijk de  
spelregels hier

so you think \_ \_ \_ \_ \_  
you can **BUILD**

## Fase 2

- **Uitgangspunt:** PMC 19 (zorggeschikt individueel) en PMC 20 (zorggeschikt geclusterd).
- **Afnemers** (opdrachtgevers) dienen locaties aan voor een locatiespecifieke uitvraag.
- **Conceptaanbieders** ontwikkelen en bieden woningconcepten aan die voldoen aan de basis prestatie-eisen en aanvullende eisen.
- **Na toetsing** worden woningconcepten geplaatst op Conceptenboulevard.nl.
- Vervolgens kunnen conceptaanbieders een **locatiespecifieke aanbieding** doen op de ingediende locaties.

## Fase 2:

- Conceptaanbieders plaatsen hun woningconcept op [Conceptenboulevard.nl](https://conceptenboulevard.nl)
  - Op twee locaties wordt een locatiespecifieke uitvraag gedaan
  - De meest waardevolle aanbidding wordt geselecteerd
-

Zo op een  
presenteerblaadje



# Impressie nieuwe woningconcepten PMC 19 en 20

## SYTYCB Challenge

De So You Think You Can Build Challenge is een initiatief van Stichting Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB). NCB is een landelijk kennisnetwerk van partijen die werken aan betaalbare, schaalbare en kwalitatieve woningbouw. Dat doen we door te werken met herhaalbare woningconcepten – gestandaardiseerde woningen die snel en efficiënt gerealiseerd kunnen worden. Deze woningconcepten worden ontwikkeld en aangeboden door zogeheten conceptaanbieders en zijn gebundeld in De Woonstandaard.

[Bekijk de concepten](#)



## Wat houdt de challenge in?

De challenge kent twee routes. Afhankelijk van jouw rol in de bouw- of zorgketen, kun je op verschillende manieren deelnemen:

### Route 1 – Voor opdrachtgevers met een locatie

Ben jij een gemeente, woningcorporatie of zorgpartij met een geschikte locatie voor zorggeschikte woningbouw? Dan dagen we je uit om die locatie beschikbaar te stellen binnen dit traject.

### Route 2 – Voor conceptaanbieders met een woningconcept

# WOONconcepten

## versus

# WONINGconcepten

**OUDER WORDEN 2040**  
Samen wonen, samen leven

## SAMEN WONEN, SAMEN LEVEN

Van idealen naar doorbraken.  
Vitaal, inclusief en duurzaam  
in 17 initiatieven

**TRANSFORMATIEAGENDA OUDER WORDEN 2040**

**Auteurs:**  
Michel van Rooijen  
Dieke van Ewijk  
Sylvie Boermans

**Redactieraad:**  
Philip Idenburg  
Hans Adriani  
Suzanne van Hoeve

**OUDER WORDEN 2040**

# Maar met bouwen alleen zijn we er niet...



# Van toegankelijke woning naar zorgzame gemeenschappen – wat doen we dit jaar?

- Zorgzame gemeenschappen: Hoe gaan we aan de slag? (i.s.m. DVS)
  - Inventarisatie verschillende typen
  - Concrete handvatten
- Samenwerking tussen corporaties en zorgpartijen
  - Stappenplan: waar begin je?
  - Model samenwerkingsovereenkomst/checklist
- Publicatie toewijzing in seniorencomplexen (door Platform31)
- We zetten ons in coalitie in voor domeinoverstijgende financiering
- Kennisdeling met collega's van corporaties in Netwerk Wonen en Zorg
- Vragen? Stel ze in de Community wonen en zorg.

## Waar gaan we mee aan de slag?

- Wil je meedoen aan één van de trajecten?
- Of heb je een goed idee waar we (evt. in samenwerking met andere partijen) meer aan de slag kunnen?
- Mail dan naar [n.vandewater@aedes.nl](mailto:n.vandewater@aedes.nl)



An illustration of a construction site. In the foreground, a teal-colored truck with a long crane arm is positioned on a light blue ground. The crane arm is extended upwards and to the right, with a hook and pulley system. In the background, there are several stylized houses in shades of red and orange, with some having white roofs. A large, solid red circle representing the sun is in the upper right corner. The sky is a light, textured blue. The overall style is flat and modern.

**Vragen?**

[www.conceptueelbouwen.nl](http://www.conceptueelbouwen.nl)

[\*\*Roos@netwerkconceptueelbouwen.nl\*\*](mailto:Roos@netwerkconceptueelbouwen.nl)