

Stappenplan: beslissing tot transformatie tot ouderenwoningen.

Het stappenplan is bedoeld als gesprekshulpmiddel om samen te beoordelen of het vastgoed getransformeerd kan worden tot geschikte, vitale ouderenwoningen die aansluiten bij de woonwensen en behoeften van deze doelgroep. Dit stappenplan is geïnspireerd door de Transformatiemeter kantoren van het boek 'Transformatie naar woningen' van Remøy et al. (2024). Waar de Transformatiemeter zich richt op van kantoor naar woningtransformaties, is dit stappenplan specifiek aangepast en uitgebreid voor de transformatie naar ouderenhuisvesting. Anders dan bij de Transformatiemeter, waarin mogelijke risico's aan het eind van het stappenplan worden besproken, zijn in dit stappenplan reeds in stap 2 en 3 de obstakels en bijbehorende oplossing strategieën voor ouderenhuisvesting opgenomen. Hierdoor kunnen deze al vroeg in het proces worden meegenomen in de afweging, wat bijdraagt aan een betere beoordeling van de haalbaarheid tot transformatie voor de doelgroep vitale ouderen. Dit stappenplan richt zich specifiek op de transformatie naar ouderenwoningen en laat daarmee aantal algemene aspecten van woningtransformatie buiten beschouwing. De Transformatiemeter is daarom een waardevol hulpmiddel, omdat het inzicht biedt in algemene aspecten van transformatie tot woningen, zoals juridische kwesties, bestemmingsplanwijzigingen en procedures.

Voor het stappenplan naar transformatie tot ouderenwoningen wordt er in stap 1 tot en met 3 onderzocht of het gebouw geschikt is voor transformatie naar woningen in het algemeen. Deze stappen gaan in op het eigendom en de bereidheid tot transformatie, de technische haalbaarheid en de financiële haalbaarheid. Hoewel in deze fase ook al aandacht kan zijn voor ouderenhuisvesting, zoals indicatie van mogelijke obstakels van transformatie tot ouderenwoningen en manieren om die aan te pakken, ligt de focus nog op de algemene woningtransformatie. Deze eerste verkenning is bedoeld om te kijken of transformatie naar woningen in het algemeen realistisch is, voordat er wordt ingezoomd op de mogelijkheden voor ouderen. Vanaf stap 4 gaat het specifiek over de vraag of het gebouw geschikt is voor transformatie naar ouderenwoningen die aansluiten bij de wensen en behoeften van deze doelgroep. Het stappenplan vervolgt met een verdiepende analyse aan de hand van het raamwerk, waarmee er onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om het pand te transformeren naar vitale ouderenwoningen. De uitkomst hiervan is een transformatieklasse: een indicatief advies over de potentie van het gebouw voor transformatie naar ouderenhuisvesting.

Het raamwerk biedt inzicht in welke wensen en behoeften wel of niet kunnen worden ingepast binnen het transformatieproject. Het geeft een indicatie van de haalbaarheid, maar is geen definitief meetinstrument voor succes. Het raamwerk is vooral bedoeld om het gesprek te ondersteunen over de keuze voor transformatie en in welke maten de woonwensen en behoefte ingepast kunnen worden tijdens de transformatie.

Het raamwerk is bedoeld voor vitale ouderen: mensen van 65 jaar en ouder die nog fysiek en mentaal zelfstandig zijn, en op zoek zijn naar een toekomstbestendige woning. Bijvoorbeeld: *Kees is 76 jaar en woont nog in een eengezinswoning. Hij wil graag verhuizen naar een appartement waar hij zelfstandig kan blijven wonen, ook als zijn vitaliteit langzaam achteruitgaat. Zijn wens is een woning waarin hij kan blijven tot het moment dat zelfstandig wonen echt niet meer mogelijk is.*

STAP 1: Bereidheid tot transformatie naar woningen

Als het gebouw in eigen bezit is (of van een samenwerkende partij), wordt er gekeken of het pand uiteindelijk getransformeerd zal worden, gesloopt wordt en er nieuwbouw komt, leeg blijft staan, een andere functie krijgt of verkocht zal worden. Als het gebouw niet in eigen bezit is, wordt eerst onderzocht van wie het pand is en of er bereidheid bestaat om het gezamenlijk te ontwikkelen of te verkopen. *Factoren die van invloed zijn op de bereidheid tot transformatie of verkoop:*

Duur van de leegstand: hoe langer een pand leegstaat, hoe groter de kans dat de huidige eigenaar bereid is om het te verkopen (onderhandelingen verlopen dan vaak soepeler) of om zelf tot ontwikkeling over te gaan.

Redenen voor leegstand: een pand kan leegstaan vanwege de verwachting dat de marktwaarde zal stijgen, of omdat men verwacht dat de vraag naar de huidige functie weer zal toenemen. Als deze verwachtingen ontbreken, is de bereidheid tot verkoop of zelfontwikkeling vaak groter.

Gemeentelijkbeleid: transformatie is beter haalbaar wanneer het pand zich bevindt in een gemeentelijk prioriteitsgebied voor woningbouw, omdat dit aansluit bij de belangen van de lokale overheid. Dan is herbestemming naar woningen kansrijk.

Als het gebouw eigendom is van de gemeente, onderzoek dan wat de visie van de gemeente is. Gaat het om een historisch pand met culturele of maatschappelijke betekenis, dan is de gemeente zelfs soms ook bereid een lagere verkoopprijs te hanteren, mits het gebouw behouden blijft en in goede staat wordt gehouden.

Flexibelheid van het gebouw: als het gebouw kan worden getransformeerd naar woningen en bovendien flexibel is om in de toekomst aangepast te worden voor een andere doelgroep of functie, is de bereidheid om te transformeren groter.

Ga in gesprek met de betreffende partij en onderzoek wat de gezamenlijke belangen zijn, om te beoordelen of er bereidheid is tot ontwikkeling of bereidheid tot verkoop aan jullie.

STAP 2: Technische QuickScan:

Vervolgens wordt een technische en financiële quickscan uitgevoerd om globaal te beoordelen of het project haalbaar is. Deze twee quickscans hangen nauw met elkaar samen: als er technisch gezien veel aangepast moet worden aan het gebouw, brengt dit extra kosten met zich mee, wat weer invloed heeft op de financiële haalbaarheid. Daarom wordt in de technische quickscan gekeken naar technische aspecten die het makkelijker of juist moeilijker maken om het gebouw te transformeren tot woningen. Vanaf stap 4 wordt er specifiek gekeken of het ook haalbaar is voor het creëren van geschikte ouderenwoningen die aansluiten bij de woonwensen en behoefte. Grote ingrepen brengen doorgaans ook hoge kosten met zich mee. In deze stap moet daarom naar de volgende aspecten worden gekeken:

Onderhoudsconditie: De staat van het gebouw is cruciaal voor het bepalen van de transformatiekosten. Slecht onderhoud kan een transformatie financieel onaantrekkelijk maken. Als de staat van het gebouw echt slecht is, moet hierin worden geïnvesteerd, terwijl je die investering juist wilt inzetten voor het inpassen van de woonwensen en behoeften van ouderen. Ook is het belangrijk dat het gebouw onderhoudsvriendelijk is voor ouderen.

Historische of monumentale status: Als het pand een historische of monumentale status heeft, kunnen aanpassingen beperkt zijn, wat het transformatieproces bemoeilijkt. Monumentale gebouwen kunnen daarom een obstakel vormen voor het realiseren van levensloopbestendige woningen. Er moet worden gekeken in hoeverre de bestaande indeling al geschikt is voor woningcreatie, of in hoeverre aanpassingen überhaupt mogelijk zijn.

Structuur, stramien en hoogtes: Het aanpassen van constructieve elementen, zoals verdiepingshoogtes en stramienmaten, kan extreem kostbaar zijn. Daarom is het belangrijk om na te gaan in hoeverre de bestaande structuur al geschikt is voor de indeling van (ouderen) woningen.

Bestaande trappenhuizen: Bij functiewijziging moet het gebouw voldoen aan het Bouwbesluit. Aanpassingen zijn vaak lastig en kostbaar. Ook de eisen voor brandveiligheid veranderen bij een

andere functie. Trappenhuizen moeten geschikt te maken zijn voor ouderen, bijvoorbeeld met een stevige leuning. Daarnaast moet het mogelijk zijn een lift of traplift te realiseren.

Comfort: Isolatie, akoestiek, daglicht, elektra, verwarming en ventilatie: Deze voorzieningen moeten per individuele woning gerealiseerd kunnen worden. Er moet voldoende isolatie aangebracht kunnen worden (zowel aan de buitenzijde als tussen de woningen), geluidsisolatie tussen de woningen, voldoende daglicht toetreding, individueel regelbare verwarmingssystemen en elektra, en een goed ventilatiesysteem.

Sanitaire voorzieningen: Hoe meer sanitaire voorzieningen al op logische plekken aanwezig zijn, hoe voordeliger. Het aanbrengen van nieuwe sanitaire voorzieningen is kostbaar, evenals de aansluiting op het riool tot aan de openbare weg. Deze kosten wil je bij voorkeur vooraf inzichtelijk hebben.

De genoemde elementen kunnen bij grotere aanpassingen aanzienlijke obstakels vormen binnen het project. Het is daarom essentieel om deze belemmeringen in een vroeg stadium te signaleren en te beoordelen of er passende oplossingen mogelijk zijn. Vroegtijdige betrokkenheid van de aannemer en andere technische experts is daarbij essentieel om technische knelpunten tijdig te signaleren en aan te pakken. Deze professionals beschikken over kennis en ervaring met vergelijkbare transformatieprojecten en kunnen risico's vroegtijdig inschatten en aanpakken.

Constructieve en levensloopbestendige maken belemmeringen kunnen het best worden aangepakt met creatieve en adaptieve ontwerpmaatregelen, zoals compacte liftsystemen, alternatieve entrees en het kiezen van units die het meest geschikt zijn voor transformatie tot ouderenwoningen. Overgebleven units kunnen dan benut worden voor een andere doelgroep. Functionele beperkingen van de gebouwindeling kunnen worden opgelost met creatieve architectonische oplossingen en het herbestemmen van onderbenutte ruimtes tot bijvoorbeeld gemeenschappelijke voorzieningen.

Naast de aspecten van het gebouw, moet ook worden gekeken of de omgeving een geschikte woonomgeving biedt. Daarbij is het belangrijk dat er geen overlast is van verkeer, geen gevaarlijke situaties, en geen hinder door stank of geluid. Verder is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Hoewel locatie gerelateerde beperkingen vaak buiten eigen invloed vallen, kan het integreren van voorzieningen in het project een oplossing bieden. Voor andere situaties kan er contact opgenomen worden met de gemeente om te kijken wat de mogelijkheden zijn.

Door deze aspecten in een vroeg stadium te onderzoeken, geeft de technische en financiële quickscan een eerste indicatie van de haalbaarheid van de transformatie. Dit helpt om realistische keuzes te maken in het verdere ontwerpproces en voorkomt onverwachte kosten of vertragingen. Een goede afstemming tussen technische mogelijkheden en financiële randvoorwaarden is daarmee essentieel voor een succesvolle herontwikkeling tot ouderenwoningen.

STAP 3: Financiële QuickScan

De financiële quickscan is bedoeld om globaal te kijken of het project financieel rendabel is. Hierbij moeten de kosten (aanschaf en verwachte verbouwkosten) vergeleken worden met de opbrengsten. Voor de opbrengsten is het bepalend hoeveel woningen er van een bepaald type en prijsniveau voor ouderen gerealiseerd kunnen worden. Het is hierbij belangrijk om een globaal schetsontwerp te maken in de bestaande plattegrond van het vastgoed om zo een indicatie van het aantal mogelijk in te passen woningen te krijgen. De verkoop- en huurprijs is afhankelijk van

de doelgroep binnen de ouderen; bijvoorbeeld bij sociale huurwoningen zal de sociale huurgrens genomen worden voor de berekening

Uit het WoOn21, blijkt dat de maximale verkoopprijs die huishoudens in de doelgroep bereid zijn te betalen voor een koopwoning tussen de €200.000 en €300.000 ligt, prijspeil 2020. Gevolgd door een verkoopprijs (prijspeil 2020) tussen €300.000 en €400.000, dan tussen €100.000 en €200.000, en vervolgens tussen €400.000 en €500.000. Eenpersoonshuishoudens zijn over het algemeen minder bereid te betalen dan tweepersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens zijn meestal bereid om maximaal €300.000 te betalen voor een koopwoning. Als het prijspeil van 2020 wordt omgerekend naar het prijspeil van 2024, dan ligt de maximale bereidheid tot betalen, die in 2020 tussen de €200.000 en €300.000 lag, prijspeil 2024 tussen de €275.200 en €412.800. Deze berekening is gebaseerd op de woningprijsindex zoals verstrekt door het CBS.

Ook uit het WoOn21 blijkt dat de maximale huurprijs die huishoudens bereid zijn te betalen tussen de €432 en €737 ligt, prijspeil 2020. Gevolgd door een huurprijs (prijspeil 2020) tussen €737 en €986, en vervolgens €986 of meer. De grens van €432 tot €737 is gebaseerd op de 'kwaliteitskortingsgrens' en de 'liberalisatiegrens' van 2020, in 2024 liggen deze grenzen respectievelijk op €454 en €880. Als we kijken naar de grootte van het huishouden, zijn eenpersoonshuishoudens bereid minder huur te betalen dan meerpersoonshuishoudens.

Uit het WoOn21 blijkt dat de meeste ouderen willen wonen in een driekamerappartement. Volgens Remøy et al. (2024) is de indicatie voor de woningoppervlakte van een driekamerappartement 45-75 m². Gevolgd door een vierkamerappartement en daarna een een- of tweekamerappartement. Als er alleen naar eenpersoonshuishoudens wordt gekeken, is nog steeds een driekamerappartement het meest gewild, gevolgd door een een- of tweekamerappartement en vervolgens een vierkamerappartement. Ook geldt, hoe hoger de leeftijd van de ouderen, hoe minder kamers ze willen.

WONINGTYPE	Indicatief Woning-oppervlak
Kamer	15-25 m ²
Studio	25-35 m ²
2-kamerwoning	35-45 m ²
3-kamerwoning	45-75 m ²
4-kamerwoning	75-95 m ²

Figuur 1: Woning type met indicatie van woning-oppervlakte (Remøy et al. 2024)

De financiële en technische haalbaarheid hangen sterk samen, ook met het inpassen van de woonwensen en de behoeften van ouderen. Dus in het begin wordt er een quickscan gedaan, en na het invullen van het raamwerk en het maken van de ontwerpkeuzes wordt er gekeken of het haalbaar is. De financiële haalbaarheid kan nog worden verbeterd door te onderzoeken of er op het terrein uitbreidingsmogelijkheden zijn, zoals het plaatsen van nieuwbouw, het toevoegen van een extra verdieping, of het realiseren van woonfunctie in het gebouw in combinatie met commerciële functies. Verder bleken vaste budgetprijs met aannemers en architecten effectief om de betaalbaarheid te behouden. Aangezien er bij transformatieprojecten vaak sprake is van

onzekerheden voorafgaand aan het proces, wordt tevens geadviseerd om een ruime post voor onvoorziene kosten op te nemen in de begroting. Dit voorkomt dat er tijdens het proces bezuinigd moet worden op onderdelen die juist belangrijk zijn voor het realiseren van de woonwensen en behoeften van ouderen.

Verder is het raadzaam om ouderen al in een vroeg stadium van het proces te betrekken. Zo ontstaat er een duidelijk beeld van welke wensen en behoeften prioriteit hebben voor de toekomstige bewoners. Deze informatie is waardevol wanneer er later in het proces bezuinigd moet worden: er kan dan gerichter gekozen worden welke elementen behouden blijven en welke eventueel komen te vervallen. Verder door toekomstige bewoners te betrekken, kunnen niet alleen de prioriteiten beter worden afgestemd, maar kunnen ook kosten worden bespaard als de bewoners bereid zijn om zelfwerkzaamheden te verrichten voor het project. Bovendien draagt dit bij aan het versterken van de sociale samenhang in het toekomstige woongebouw.

STAP 4: Invullen raamwerk ouderen wensen en behoefte

In het raamwerk zijn de woonwensen en -behoeften van de vitale 65+ ouderen opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden tijdens de transformatie. De vitale 65+er is iemand die verhuis geneigd is, nu nog vitaal is en na verhuizing op die plek oud worden. Het raamwerk dient als hulpmiddel om het gesprek te begeleiden bij de afweging of een gebouw wel of niet getransformeerd kan worden tot geschikte ouderenwoningen die aansluiten bij deze woonwensen en -behoeften. Het raamwerk geeft inzicht in welke wensen en behoeften wel of niet inpasbaar zijn binnen het transformatieproject. Het biedt een indicatie van de haalbaarheid, maar is geen definitief meetinstrument voor succes.

Zoals te zien is in figuur 2, is het raamwerk opgedeeld in drie niveaus: de woning, het woongebouw en de woonomgeving. Voor elk van deze niveaus zijn variabelen vastgesteld die van invloed zijn op de woonwensen en -behoeften van de vitale 65-plusser. Bij elke variabele wordt aangegeven welk niveau bereikt moet worden om aan de wensen en behoeften te voldoen. Gebruikers van het raamwerk kunnen hiervoor een score toekennen van 0 tot 5 (zie de betekenis van de scores in het raamwerk). Omdat sommige variabelen zwaarder wegen dan andere, zijn er wegingsfactoren toegevoegd. Binnen de levels wordt onderscheid gemaakt tussen variabelen die voor vrijwel alle ouderen van toepassing zijn en variabelen die juist afhangen van individuele voorkeuren binnen de 65+ doelgroep.

	Meting	Score (0-5)	Weging (1-10)	Punten	Uitleg
Woning level					
• Aantal kamers •	• 3 kamer appartement •	•	•	•	•
Totaal score level					
Woongebouw level					
• Toegankelijkheid •	• Gelijkvloerse toegang of lift •	•	•	•	•
Totale score level					
Woonomgeving level					
• Voorzieningen ◦ Huisarts •	• Minder dan 500 meter afstand • •	•	•	•	•
Totale score level					
Totaal score project					

Figuur 2: Opbouw raamwerk (eigen werk, 2025)

De wegingen in het raamwerk zijn gebaseerd op de literatuurstudie en casestudies (interviews met ouderen en betrokken partijen) die zijn uitgevoerd in het kader van dit afstudeeronderzoek. Om de exacte waarden van deze wegingsfactoren vast te stellen, is aanvullend kwalitatief onderzoek nodig. De literatuur- en casestudyresultaten geven een algemene inschatting van de wegingen voor de vitale 65-plus doelgroep. Binnen deze groep bestaan echter onderlinge verschillen. Verder onderzoek is nodig om het raamwerk specifiek af te stemmen op subgroepen binnen deze doelgroep. De volgende aspecten kunnen hierop van invloed zijn: leeftijd, huishoudensgrootte: een- of tweepersoonshuishoudens, sociaaleconomische status, woonstatus: huur of koop, woonlocatie, voorkeur voor woonvorm en beleving van eigen vitaliteit in de toekomst.

De gebruiker van het raamwerk kan zelf de wegingsfactoren aanpassen en bepalen welke variabelen wel of niet worden meegenomen in het transformatieproces. Het raamwerk kan direct ingevuld worden voor een specifieke doelgroep, of gebruikt worden om op basis van de uitkomsten een passende doelgroep te bepalen. Het wordt geadviseerd om toekomstige bewoners van het project vroegtijdig te betrekken bij het project zodat het raamwerk echt de woonwensen en behoefte van de toekomstige bewoners reflecteert.

De wegingen vallen tussen de 0 en 5, waarbij 0 het niet gewenst is en 5 het zeer gewenst is. Bij het invullen van 0 zal de variabelen niet meewegen in het raamwerk. Het raamwerk is een gespreksinstrument om gezamenlijk te beoordelen of een gebouw geschikt is voor transformatie tot ouderenwoningen die aansluiten bij de relevante woonwensen en -behoeften. Het gebruik ervan is niet lineair, maar bedoeld om het gesprek te faciliteren over wat belangrijk is voor de doelgroep en wat de haalbaarheid van het project is. Op basis daarvan kunnen onderbouwde ontwerpkeuzes worden gemaakt.

STAP 5: Bepaling van transformatie klassen en keuze ontwerpbeslissingen.

Wanneer het raamwerk is ingevuld, komt er per level én voor het gehele raamwerk een score uit. De score per level wordt berekend door de som van de punten te delen door de som van de wegingsfactoren. Dit levert per level een score op tussen de 0 en 5, die een indicatie geeft van de transformatieklasse op dat level. Om de totaalscore voor het project te berekenen, worden eerst de scores per level vermenigvuldigd met de weging van elk level. De uitkomsten hiervan worden bij elkaar opgeteld en vervolgens gedeeld door de som van de level-wegingsfactoren. Ook deze totaalscore ligt tussen de 0 en 5. Dit is weergegeven in afbeelding 3.

	Score (0-5)	Weging (0-5)	Punten
Woning level			
Woongebouw level			
Woonomgeving level			
Totaal score raamwerk = som van de punten / som van de wegingen			
Totaal score raamwerk heeft dus ook een score tussen 0-5			

Figuur 3: Berekening totaalscore raamwerk (eigen werk, 2025)

Op basis hiervan wordt een advies gegeven over in welke transformatieklasse het project valt met betrekking tot ouderenwoningen. Dit advies kan vervolgens dienen als basis voor de beslissing

om wel of niet tot transformatie over te gaan. Het raamwerk is geschikt om inzicht te geven in welke wensen en behoeften wel of niet inpasbaar zijn binnen het transformatieproject. De transformatieklasse biedt een indicatie van de haalbaarheid, maar is geen definitief meetinstrument voor succes.

Gewogen totaalscore woning, woongebouw en woonomgeving levels	Transformatieklasse
Gewogen totaalscore < 1	Klasse 1: niet transformeerbaar
Gewogen totaalscore 1 - 2	Klasse 2: nauwelijks transformeerbaar
Gewogen totaalscore 2 - 3	Klasse 3: beperkt transformeerbaar
Gewogen totaalscore 3 - 4	Klasse 4: transformeerbaar
Gewogen totaalscore > 4	Klasse 5: goed transformeerbaar

Figuur 4: Transformatie klasse bepalen tot vitale ouderenwoningen. Gebaseerd op Remøy et al. (2024), eigen bewerking

De totaalscore per level en voor het totale raamwerk ligt tussen 0-5. Het wordt geadviseerd om naar de scores van alle levels te kijken en naar de totaalscore tijdens de keuze om wel of niet tot transformatie over te gaan.

Score defenition:
0 - Niet geschikt
1 - Zeer lastig inpasbaar, grote structurele beperkingen.
2 - Beperkt inpasbaar, aanzienlijke knelpunten
3 - Matig inpasbaar, haalbaar met significante ingrepen.
4 - Goed inpasbaar, kan met beperkte aanpassingen geschikt worden gemaakt.
5 - Zeer geschikt, direct of met minimale aanpassingen te transformeren.
Opmerking: Sommige variabelen zijn gewoon, het is geschikt of niet geschikt dan is het 5 of 0

Level Woning					
	Meting	Scoren 0-5	Weging 0-5	Punten	Uitleg/opmerkingen
Variabelen vitale 65+-ers					
Betaalbaarheid:					Naarmate personen ouder zijn hebben ze een hogere voorkeur voor huur. Bij alleenstaanden is dit nog versterkt zichtbaar
	Afhankelijk van doelgroep (Prijsbereidheid algemeen ouderen vanuit WoOn21: €200.000-300.000)		5		Prijs is afhankelijk van de doelgroep. Bijvoorbeeld sociale woningcorporaties zullen de sociale huur grens nemen als grens.
	Afhankelijk van doelgroep (Prijsbereidheid algemeen ouderen vanuit WoOn21: €432-737)		5		Prijs is afhankelijk van de doelgroep, Als doel is het creeren van betaalbare woningen dan kan de NAG grens genomen als grens.
Woning type	Appartementen kunnen ontwikkeld worden in het woongebouw		4		Ouderen willen liever verhuizen naar appartementen dan rijtjeshuizen en (half)vrijstaande woningen. (WoOn21)
De primaire ruimtes op dezelfde verdieping	De primaire ruimtes (woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer) kunnen op dezelfde verdieping gemaakt worden		5		Deze eigenschap hoeft niet direct in de woning gemaakt te worden maak het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
Aantal kamers	Drie kamer appartementen kunnen ontwikkeld worden in het gebouw		4		De woonkamer wordt meegenomen in het aantal kamers. Uit literatuur meest gewenste aantal kamer is 3 en hoe hoger de leeftijd de meer de wens naar minder dan 3 kamer toeneemt. (WoOn21)
Toegankelijkheid/Levensloopbestendigheid	Er zijn geen trappen of verhogingen aanwezig. Of er kan een trap lift ingebouwd worden of een lift naar gelijkvloerse verdieping		5		Het zodanig inrichten van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (blijven) maken. Deze eigenschap hoeft niet direct in de woning gemaakt te worden maak het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	De woning kan drempelloos gemaakt worden		5		Het zodanig inrichten van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (blijven) maken. Deze eigenschap hoeft niet direct in de woning gemaakt te worden maak het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	Er kunnen bredere deuren in de woning gemaakt worden		4		Het zodanig inrichten van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (blijven) maken. Deze eigenschap hoeft niet direct in de woning gemaakt te worden maak het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
					Het zodanig inrichten van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (blijven) maken. Deze eigenschap hoeft niet direct in de woning gemaakt te worden maak het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	De woning kan rolstoelgankelijk gemaakt worden		5		Indien het huurappartementen betreft en niet alle appartementen zijn rolstoeltoegankelijk te maken (of heel kostbaar) zou het ook een mogelijk zijn om door te schuiven naar een rolstoeltoegankelijk appartement binnen het complex mocht dit noodzakelijk zijn voor de bewoner.
					Het zodanig inrichten van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (blijven) maken. Deze eigenschap hoeft niet direct in de woning gemaakt te worden maak het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
Veiligheid	Er kan een inloepdouche in de woning gemaakt worden		4		Het zodanig inrichten van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (blijven) maken. Deze eigenschap hoeft niet direct in de woning gemaakt te worden maak het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	Goede verlichting, brandveiligheid, veilig gevoel in huis, mogelijkheid tot op slot doen van deur		5		Alle aspecten van veiligheid moeten gerealiseerd worden in de woning.
Ramen openen	Ramen zijn makkelijk te openen		5		Soms bij de oude gebouwen zijn er alleen ramen boven in, deze kunnen niet (gemakkelijk) geopend worden door de ouderen.
Privacy	De woning is privé		4		Achter de voordeur van de woning is het prive, geen toegang voor anderen.
Variabelen vitale 65+ individuele voorkeur					
Buitenruimte	Eigen prive buitenruimte (balkon en/of tuin)		4		De ruimte moet weinig onderhoud zijn en moet groot genoeg zijn om met een stoel te zitten en ernaast nog genoeg beweegruimte is om te paseren.
Berging	Eigen berging		3		Binnen de woning of buiten.
Ramen hoogte	Ramen zijn te maken op zit ooghoogte voor ouderen		3		Ouderen vinden het fijn om als ze in de stoel zitten dat er naar buiten gekeken kan worden.
Uitzicht	Uitzicht op reuring en/of groen (natuur)		3		Persoonlijke voorkeur: veel terug komend thema's zijn hierin het uitzicht op groen of op reuring/levendigheid.
Optellen wegingen & punten					
Totaal score:	Som van de punten / Som van de wegingen				Hieruit komt dan een totaal level score uit van tussen de 0-5 van de woonomgeving

Level Woongebouw					
	Meting	Scoren 0-5	Weging 0-5	Punten	Uitleg/opmerkingen
Variabelen vitale 65+-ers					
Veiligheid	Het gebouw kan geheel afgesloten worden		5		Als het gebouw openbaar toegankelijk wordt moeten er afspraken gemaakt worden waneer het gebouw dicht en op slot gaat.
	Er kan genoeg verlichting binnen en rondom het gebouw geplaatst worden		5		Verlichting helpt bij het veilig voelen en fysiek veilig kunnen bewegen.
Sociale veiligheid	Toegang en zicht naar de woning en aanwezigheid van ontmoetingsplekken		5		Het gebouw moet een gemeenschapsvorming hebben zodat er sociale veiligheid ontstaat.
Brandveiligheid	Het gebouw kan brandveilig worden gemaakt met duidelijke looproutes		5		Voor ouderen is het belangrijk dat de looproutes duidelijk zijn en zo kort mogelijk.
Indeling functies gebouw	De indeling van het gebouw leent zich ervoor dat er logische looproutes zijn en functies op een logische plek geplaatst kunnen worden		3		Een logische ingang en volgorde van functies met bijhorende looproutes.
Toegankelijk Gebouw	Gelijkvloerse toegang of lift		5		De woningen en het gebouw hebben een gelijkvloerse toegang of dit is opgelost met een lif (of eventueel een korte hellingbaan).
	Rolstoeltoegankelijk		5		Oude gebouwen kunnen een hoofd entree hebben met alleen trappen waardoor deze niet rolstoeltoegankelijk is, optie is om een tweede gelijkvloerse ingang te maken of een hellingbaan.
	Geen drempels		5		Alles in het gebouw kan dempeloos gemaakt worden.
	Automatische deuren		3		Afhankelijk van de doelgroep.
Toegankelijk terrein	Geen hoogte verschillen		4		Hoogte verschillen kunnen ook opgelost worden door het creëren van een hellingbaan. Volg hiervoor de bouwbesluit normen.
	Terrein moet goed beloopbaar zijn dus geen mogelijkheden tot wegzakkingen		5		Het is vooral belangrijk dat de looproutes goed beloopbaar zijn en duidelijk.
	Brede paden (minstens 80 centimeter)		4		Zodat er genoeg ruimte is om elkaar ook te passeren.
Sociale interactie	De tuin kan onderhoudsvriendelijk worden ingedeeld		3		Het creëren van een onderhoudsvriendelijke tuin kan duurder zijn.
	Er kan een gemeenschappelijke ruimte gecreerd worden in het gebouw voor sociale interactie en activiteiten		4		Gemeenschappelijke ruimte: (de toegang tot) overdekte ruimte die toegankelijk is voor alle bewoners van het appartementencomplex, bijvoorbeeld een portiek, hal, galerij en/of ontmoetingsruimtes. De gemeenschappelijk ruimte kan uitnodigen tot sociale interactie, met eventueel bepaalde voorzieningen zoals een gemeenschappelijk keuken. De soorten voorziening en faciliteiten is afhankelijk van type bewoners.
	Er kan een gemeenschappelijke ruimte gecreerd worden buiten op het terrein voor sociale interactie en activiteiten		4		Een ruimte dat uitnodigd tot sociale interactie, zoals een gemeenschappelijke moestuin. De soorten voorziening en faciliteiten is afhankelijk van type bewoners.
	Prive en gemeenschappelijk kunnen gescheiden worden.		4		De scheiding tussen prive en gemeenschappelijk moet in balans zijn.
Variabelen vitale 65+ individuele voorkeur					
Uitstraling van het gebouw	Het pand heeft oude karakteristieken die behouden kunnen worden / het pand kan getransformeerd zodat het geen zorg uitstraling heeft		4		Het gebouw mag geen uitstraling hebben dat het een zorgfunctie heeft zoals het voormalige functie dan geweest was.
Optie om ook de trap te nemen	Trappen met ondersteunende leuning en antislip		4		Ouderen blijven hierdoor zichzelf trainen, om dit te faciliteren moet er wel goede ondersteuning zijn voor de ouderen. Er moet ook altijd naast deze optie een toegangelijke optie zijn zoals een lift of ramp/schuine hellingbaan
Ruimte gemeenschappelijke tuin	Er is genoeg ruimte voor het creëren van een gemeenschappelijke tuin		4		Ouderen vinden het fijn om genoeg groen om zich heen te hebben waar ze niet de eigen verantwoordelijkheid hebben om het te onderhouden.
Ruimte voor voorzieningen	Er is mogelijkheid tot het creëren van een flexible ruimte voor voorzieningen		2		De behoefte aan voorzieningen verschilt per buurt en kan door de jaren heen veranderen. Ook hangt het ervan af welke voorzieningen in de omgeving ontbreken.
Parkeerplaatsen auto's	Iedereen heeft tenminste een eigen parkeerplaats		4		Het is belangrijk voor ouderen om een parkeerplaats dicht bij de woning te hebben.
Fietsen	Er is mogelijkheid tot het overdekt stallen van fietsen		4		Ouderen vinden het fijn om de fiets (of driewieler afhankelijk van de doelgroep) overdekt te stallen dit mag ook gezamenlijk met elektrische fietsen worden gedaan.
Electrische fietsen	Er is ruimte voor het overdekt plaatsen en opladen van electrische fietsen dat voldoet aan de brandveiligheids normen		2		Hoe groot deze ruimte moet zijn is afhankelijk van de doelgroep.
Scoot mobiels	Overdekt en opladen mogelijkheid en moet voldoen aan de brandveiligheids normen		2		Hoe groot deze ruimte moet zijn is afhankelijk van de doelgroep.
Optellen wegingen & punten					
Totaal score:	Som van de punten / Som van de wegingen				Hieruit komt dan een totaal level score uit van tussen de 0-5 van de woonomgeving

Level Woonomgeving					
	Meting	Scoren 0-5	Weging 0-5	Punten	Uitleg/opmerkingen
Variabelen vitale 65+-ers					
Bereikbaarheid	Het gebouw moet bereikbaarzijn met zowel de auto, fiets, openbaar vervoer of te voet		5		Het gebouw moet in al deze opzichten goed bereikbaar zijn.
Veiliheid	Het is een veilige omgeving voor ouderen en er is goede verlichting op straat		5		Informatie is te vinden op veiligheids monitor CBS.
Eigen buurt / vertrouwde omgeving	Het gebouw staat in een buurt waar momenteel ouderen niet passend wonen en/of verhuisgeneigd zijn.		5		Ouderen willen graag in hun eigen woonomgeving blijven.
Voorzieningen:					Let op: Indien minder dan 2 van deze voorzieningen op loopafstand wordt het als minder geschikt gezien.
	Supermarkt	Is op minder dan 500 meter van de woning	4		Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden

<i>Apotheek</i>	Is op minder dan 500 meter van de woning		4		Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden
<i>Huisarts</i>	Is op minder dan 500 meter van de woning		4		Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden
<i>Openbaar vervoer</i>	Is op minder dan 500 meter van de woning		4		Het openbaar vervoer moet efficient en betrouwbaar zijn. Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden
<i>Toegankelijkheid: (omgevings kenmerken)</i> <i>Voetgangervriendelijke kenmerken</i>	De buurt heeft een brede stoep		3		Voor al op de kortste route naar de voorzienen. Routes die dagelijks gebruikt worden.
	Heeft geen losse stoeptegels		3		Voor al op de kortste route naar de voorzienen. Routes die dagelijks gebruikt worden.
	Heeft veilige oversteekplekken zoals zeebrapaden en stoplichten		3		Het beste als deze oversteekplaatsen gesitueerd zijn op de kortste route richting de voorzieningen. Routes die dagelijks gebruikt worden.
	Zit mogelijkheden (bankje)		3		Zit plekken bij voorkeur steeds op de dezelfde afstand van elkaar.
<i>Variabelen vitale 65+ individuele voorkeur</i>					
<i>Secundaire voorzieningen</i>	Er zijn secundaire voorzieningen te bereiken op loopafstand (minder dan 500 meter) of met openbaarvervoer		2		Voorbeelden van secundaire voorzieningen zijn: cultuurvoorzieningen zoals een museum of bibliotheek, horecagelegenheden, recreatieve voorzieningen zoals een park, religieuze voorzieningen zoals een kerk, sportfaciliteiten zoals een zwembad, winkelcentra en speciaalzaken.
<i>Toegankelijkheid openbaren gebouwen</i>	Publieke plekken en gebouwen zijn toegankelijk		2		Zoals het park, de bibliotheek, winkelcentrum etc.
<i>Parkeer mogelijkheden</i>	Er zijn genoeg parkeer mogelijkheden in de buurt		3		Als er genoeg parkeerplaatsen op het terrein gemaakt kunnen worden is deze niet van toepassing
<i>Omgevingskenmerken</i>	Het is een groene omgeving en/of reuring.		4		Ouderen willen niet midden in de stad waar er 'te veel' reuring is. Ze willen dat er wel een vorm van reuring is maar niet te veel.
<i>Sociaal betrokken buurt</i>	Er zijn meerdere activiteiten per maand met de buurt.		3		Een sociaal betrokken buurt zorgt voor sociale veiligheid, activiteiten in de buurt en verminderen van eenzaamheid.
Optellen wegenen & punten					
Totaal score:		Som van de punten / Som van de wegenen			Hieruit komt dan een totaal level score uit van tussen de 0-5 van de woonomgeving

Berekening totaalscore raamwerk

Om de score voor het totale raamwerk te krijgen worden de totaal scores van de levels gemenigvuldigd met de bijhooorde weging.
Deze punten van de drie levels worden opgeteld en gedeeld door de som van de weging van totaal level score.

	Totaal score level	Weging 0-5	Punten raamwerk
Totaal punten woon level		3	
Totaal punten woongebouw level		3	
Totaal punten woonomgeving level		3	
Optellen wegenen & punten			

Totaalscore raamwerk	Som van de punten totaal raamwerk / som wegenen voor de levels	Hieruit komt dan een totaal score uit van tussen de 0-5 van het raamwerk
-----------------------------	---	--