



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

Samen wonen, samen leven

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

Copyright © 2025 BeBright

Redactieraad: Philip Idenburg, Hans Adriani, Suzanne van Hoeve

Auteurs: Michel van Rooijen, Dieke Ewijk, Sylvie Boermans

Productie en Coördinatie: Ina Smittenberg, BeBright

Ontwikkeling huisstijl: Blik Grafisch Ontwerp

Redactie: Ina Smittenberg, Viveka van de Vliet

Lay-out: Michèle Duquesnoy, www.mich-ele.nl

Vormgeving: Adwin Looije, Floor Looije, www.eigensmoel.nl

Druk en bindwerk: De Bink Opmeer, Leiden

ISBN nummer: 9789082697650

De publicatie kwam mede tot stand met een financiële bijdrage van de coöperatieve Rabobank.

De publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met het Kenniscentrum Sociale Innovatie van Hogeschool Utrecht, en maakt onderdeel uit van het programma Wonen-Welzijn-Zorg Ouderen 2040 van het Kennisplatform Utrecht Sociaal Domein.

De publicatie werd mede mogelijk gemaakt door een subsidie van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), voor de Werkplaats Sociaal Domein Ouderen Utrecht.



Alle informatie uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd met juiste bronvermelding.

De inhoud van deze publicatie is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Wanneer er desondanks onjuistheden in mochten voorkomen, aanvaardt Ouder Worden 2040 daarvoor geen aansprakelijkheid.

SAMEN WONEN, SAMEN LEVEN

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

TRANSFORMATIEAGENDA OUDER WORDEN 2040



Voorwoord

Nederland staat voor een fundamentele transformatie. Hoe wij wonen, zorgen en samenleven is van invloed op urgente vraagstukken op het gebied van vergrijzing, zorg, woningaanbod en duurzaamheid. Overal in het land ontstaan initiatieven waarin bewoners, professionals en organisaties gezamenlijk nieuwe vormen van samenleven ontwikkelen. Niet bedacht achter vergadertafels, maar gegroeid uit de praktijk van buurten en wijken. In de publicatie tonen 17 initiatieven aan dat een zorgzame samenleving niet alleen wenselijk is, maar ook haalbaar. De verhalen zijn menselijk en concreet met herkenbare patronen. Deze patronen zijn vertaald naar tien leerlessen als praktische handvatten voor iedereen die wil bijdragen aan de vernieuwing van wonen en zorg.

De leerlessen laten zien dat zorgzame gemeenschappen pas ontstaan wanneer systemen en structuren ruimte maken, wanneer bewoners en professionals samen veranderen en wanneer de fysieke omgeving ontmoeting en solidariteit stimuleert. Het zijn geen blauwdrukken, maar richtingwijzers voor alle betrokkenen. Rabobank ondersteunt deze richting. Wij willen bijdragen aan een toekomst waarin wonen en gezondheid hand in hand gaan. Dit doen wij door financiering, partnerschappen en het ontwikkelen van kennis en instrumenten.

Hopelijk inspireert dit boek bestuurders, beleidsmakers en initiatiefnemers om stappen te zetten, want de beweging naar een zorgzame samenleving begint niet bij nieuwe wetten of grote programma's. Het begint bij het herkennen van kansen, het doorbreken van belemmeringen en samen durven te handelen. De initiatieven in dit boek laten zien dat het kan. Nu is het aan ons allemaal om die beweging groter te maken en duurzaam te verankeren.



Carlo van Kemenade, lid Groepsdirectie Rabobank, verantwoordelijk voor Retail NL

Dankwoord

Deze publicatie is het resultaat van vele openhartige gesprekken, noeste onderzoeksarbeid, inspirerende ontmoetingen en intensief schrijfwerk. We delen begeesterde en moedige verhalen, innovatieve initiatieven en een gewaagde agenda voor de toekomst.

Allereerst danken wij alle bewoners, initiatiefnemers, bestuurders en professionals die hun tijd en ervaringen met ons deelden. Dankzij hen konden wij de verhalen achter achttien initiatieven optekenen: Bospark Amare (Alphen a/d Rijn), Brokanthuis (Hengelo), De Nieuwe Meent (Amsterdam), De Trappenberg (Huizen), GeWoon Thuis in Ruysdonck (Venlo), Hof van Leeuwesteyn (Utrecht), Hof van Leijh (Haarlem), de Kastanjetuin (Zwolle), Kattenberg (Aalten), Kop van het Dok (Vlissingen), Liv inn (Hilversum), Living-Inn (Nijmegen), Nieuwe Sint Jacob (Amsterdam), Powered by Proteion (Limburg), Thuishuis (Woerden), Wij zijn Zuiderschans ('s-Hertogenbosch) en De Wulverhorst (Oudewater). Hun verhalen vormen de kern van dit boek en laten zien dat verandering niet alleen in beleidsnota's, maar vooral in de praktijk begint.

Wij danken ook de vele geïnterviewden en betrokkenen rondom deze initiatieven. Hun openheid en bereidheid om te delen wat goed ging, maar ook wat lastig was, maakte dit onderzoek waardevol en menselijk.



Michel van Rooijen, partner BeBright

De auteurs Michel van Rooijen, Sylvie Boermans, en Dieke van Ewijk kregen steun van een redactieraad die diende als kritisch klankbord in de personen van Philip van Idenburg, Hans Adriani en Suzanne van Hoeve. Hun vragen en scherpste hielpen ons om de rode draad vast te houden.

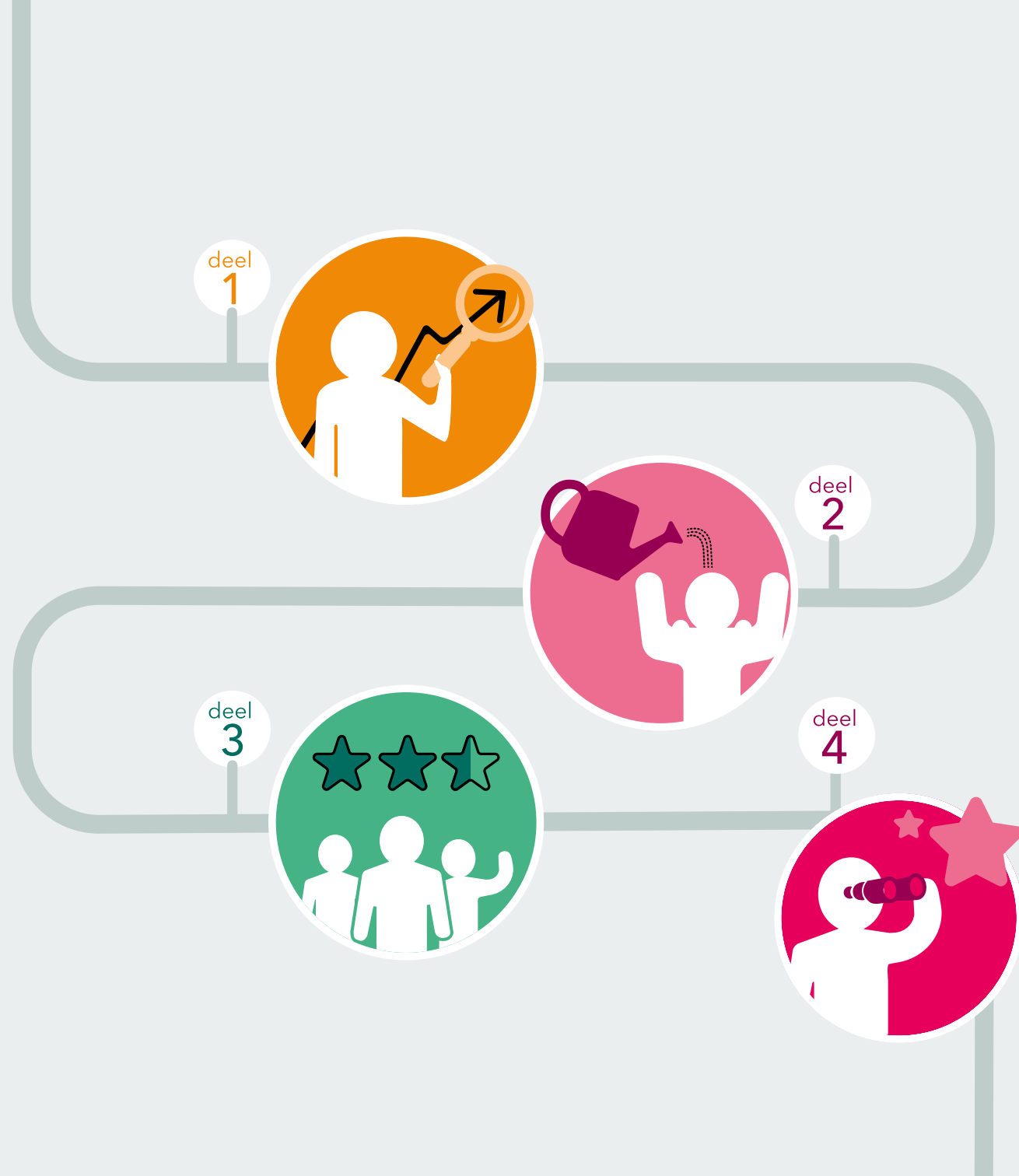
Voor regie op, en inhoudelijke redactie van, deze publicatie konden we rekenen op Ina Smittenberg, voor tekstredactie op Viveka van de Vliet. Anouk Joosten en Arnout Siegelaar waren aan de start van dit project betrokken en gaven de eerste aftrap. Lidewij Kuyper, samen met het team van BeBright, was een drijvende kracht achter de organisatie van het congres dat samenvalt met de publicatie van dit boek. Hiddevan den Akker werkte parallel aan het serious game dat werkt met de inzichten die in deze publicatie worden gegenereerd. Ook willen wij Fjodor Bekedam deed een stevige bijdrage aan het hoofdstuk over trends.

Tot slot gaat onze dank uit naar de sponsors die het mogelijk maakten dat dit boek er daadwerkelijk is gekomen. Hun steun gaf ruimte om het onderzoek te doen en het geheel te publiceren.

Dit boek is daarmee het resultaat van een gezamenlijke inspanning. Wij hopen dat de zorgzame, inclusieve en duurzame samenleving die wij schetsen niet alleen op papier blijft bestaan, maar verder groeit in buurten, wijken en gemeenschappen.

Met dank aan

Hans Adriani Hidde van den Akker Wendy de Bakker Fjodor Bekedam
Carola van den Berg Sylvie Boermans Jos Boersma Josta van Bockxmeer
Merel Brandenburg Caroline Coumans Michele Duquesnoy Yvonne
Dijkstra Dieke van Ewijk Janine van Heertum Meine van der Heide Ron
Hensen Suzanne van Hoeve Henk Hogevonder Marius Hovius Eric van
der Hulst Philip Idenburg Joyce Jacobs Hans Joore Anouk Joosten
Ina Snier - van Kaam Carlo van Kemenade Susan van de Koppel -
Nagelmaeker Dick Koster Stijn van Kreij Nicole van Lare Adwin Looije
Floor Looije Lynn Jeanette Marijs Ilonka van der Meij Linda Mol Els
Overkamp Jikke Patist Petra Pronk Iris Sophie Rook Michel van Rooijen
Hendrik Roozen Lotte Ruyten Arnout Siegelaar Ina Smittenberg Harsono
Sokromo Enny Sijben Esther Sijm Bert Tjeertes Patricia Turan - Verdonk
Sandra Veerbeek - te Welscher Isolde Verhoeven Arjan Vermons Jean
Pierre Wilken Viveka van de Vliet Heleen Voskuyl-Van der Poel Dionne
van der Waal Lynette Wijdergangs Jolanda Wijen Juultje van der Wijk



Inleiding

‘Een gemeenschap bouw je niet door twaalf activiteiten per jaar te organiseren, maar door mensen zelf eigenaar te maken’. Het is een betekenisvolle uitspraak van één van de geïnterviewden. Precies dat zien we op veel plaatsen gebeuren. In een buurtkamer waar bewoners samen koffiedrinken en waar een echtpaar, waarvan één partner vergeetachtig wordt, tóch bij elkaar kan blijven. In een straat waar een vrijwilliger een boodschap voor een bewoner meeneemt en onderweg vraagt hoe het gaat. Een student die kookt voor zijn buurvrouw, waarna ze samen aanschuiven in de huiskamer.

Een gemeenschap bouw je niet door twaalf activiteiten per jaar te organiseren, maar door mensen zelf eigenaar te maken.' Het is een betekenisvolle uitspraak van één van de geïnterviewden. Precies dat zien we op veel plaatsen gebeuren.

Deze publicatie werkt een onderdeel uit van de transformatieagenda van de landelijke beweging Ouder Worden 2040 (OW2040). Deze beweging startte in 2021, met steun van onder meer het ministerie van VWS. In 2022 verscheen de transformatieagenda voor een ouder wordende samenleving. De urgentie is groot: op meerdere maatschappelijke terreinen is een forse omslag nodig.

Eén van de vijf domeinen van de OW2040-transformatieagenda richt zich nadrukkelijk op de woonopgave. Iedereen is zich bewust van de enorme uitdaging: Nederland moet circa één miljoen extra woningen realiseren. Daarvan zijn er 290.000 specifiek benodigd voor ouderen. De woningen zijn onmisbaar om doorstroom op de woningmarkt te creëren en om voor het ouder wordende deel van de samenleving de grote leemte te vullen tussen de eigen woning en benodigde plekken met intensievere zorg. Het thema staat inmiddels hoog op de landelijke en lokale politieke agenda, zeker in aanloop naar verkiezingen van november 2025.

LANDELIJKE AKKOORDEN

Grote landelijke akkoorden (zoals AZWA, HLO, WOZO, GALA en de Nationale Woon- en Bouwagenda) laten zien dat zorg, wonen en gemeenschapskracht steeds nadrukkelijker samenkomen. Ze erkennen personeelstekorten, stimuleren werkplezier en technologische inzet, en leggen de nadruk op langer zelfstandig wonen, preventie en inclusieve wijken. Daarmee sluiten onze woonzorginitiatieven naadloos aan bij een brede beweging waarin gemeenschappen niet langer bijzaak zijn, maar dragers van de zorg en leefomgeving van morgen.

Overheden, zorginstellingen en projectontwikkelaars publiceren volop rapporten en visies over de bouwopgave. Toch wordt in de uitwerking vaak teruggevallen op een beperkt repertoire van oude concepten. De vraag is wat er nodig is om echt structurele verandering en daarmee het kunnen opschalen en versnellen van succesvolle woon-zorg initiatieven een impuls te geven om de bouwopgave te realiseren.

Centraal in OW2040 staat de overtuiging dat er een omslag nodig is: van systeemwereld naar leefwereld. Een inmiddels vaak gebruikte term, die betekent dat niet de instituties, en zeker niet de zorg alleen, het antwoord bieden op de vergrijzing. Het zijn de burgers zelf – in hun gemeenschappen en netwerken – die, samen met formele én informele partijen, het verschil maken. Uitgangspunt is dat mensen zelf de regie houden over hun leven, ook als zij ouder worden en meer zorg nodig hebben.

In het verlengde daarvan wordt steeds vaker domein overstijgend gewerkt, in coalities tussen publieke en private partijen. Bestaande denkbeelden, financieringsstromen en regels moeten worden aangepast waar zij duurzame oplossingen blokkeren. Bewustwording en maatschappelijk draagvlak zijn cruciaal: zonder steun in de samenleving ontbreekt ook de politieke wil op nationaal en lokaal niveau.

Tegenover de systemische perikelen staat een groeiende rijkdom aan nieuwe woon- en zorgconcepten die nu al laten zien hoe ouderen in hun eigen sociale omgeving kunnen blijven wonen, met ondersteuning van zinvolle netwerken. Waar – om met ons redactieraadslid Hans Adriani te spreken – een veelheid aan ‘n=1 voorbeelden’ onderstreept dat er veel mogelijk is, ondank systemische of andere obstakels.

Een selectie van deze voorbeelden uit de praktijk hebben we, samen met de partners in het OW2040-ecosysteem landelijk in kaart gebracht. We kozen initiatieven die meer eigen regie van ouderen, de kracht van gemeenschap en sociale cohesie, en hulp nabij gemeenschappelijk hebben. We gingen na wanneer zo’n initiatief kansrijk

ZORGZAME GEMEENSCHAPPEN

Het begrip caring communities (in deze publicatie consequent vertaald als zorgzame gemeenschappen) werd al in 2013 door Idenburg & Van Schaik geïntroduceerd. Inmiddels, twaalf jaar later, spreken we breed over de zorgzame samenleving. Een zorgzame samenleving is een netwerk van gemeenschappen – wijken, dorpen en buurten – waar bewoners actief verantwoordelijkheid nemen voor elkaars welzijn en vitaliteit. Zij organiseren naasten hulp, steun en ontmoeting in hun eigen omgeving, vaak ondersteund door buurtinitiatieven, vrijwilligers en functies zoals een communitybuilder of dorpsondersteuner.

Formele zorg, informele zorg, sociale netwerken en de fysieke leefomgeving grijpen hier in elkaar. Gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties én private partijen bieden randvoorwaarden en ondersteuning, maar het eigenaarschap ligt bij de gemeenschap zelf. Zo ontstaat een ecosysteem waarin wonen, zorg, solidariteit en leefbaarheid elkaar versterken.

is en welke inzichten te destilleren zijn. De belangrijkste vraag daarbij is hoe we kunnen leren van de praktijk en kunnen versnellen en opschalen wat al werkt. Zo dragen we daadwerkelijk bij aan de woningbouwopgave én aan de bredere uitdagingen van een ouder wordende samenleving.

De 17 geselecteerde initiatieven en de inspirerende korte voorbeelden in dit boek laten zien hoe zorgzame woongemeenschappen nú al werken. Ze tonen een rijk palet aan mogelijkheden: van commerciële modellen tot burgerinitiatieven en publiek-private samenwerking. De initiatieven vormen de basis voor deze transformatieagenda wonen en zorg, en leveren tien centrale inzichten op. Door het brede spectrum aan initiatieven te presenteren, willen we waardevolle lessen delen en het goede gesprek aanjagen.

De praktijkvoorbeelden bieden volop aanknopingspunten voor burgers, gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, architecten en ontwikkelaars om voort te bouwen op wat al werkt – en dat stap voor stap op te schalen.

LEESWIJZER EN BEGRIPPENLIJST

- Bouwvelop – Set regels die de grenzen van een bouwproject bepalen (maximale bouwmaten, volumes, afstand tot perceelgrenzen).
- Commoning – Proces waarin een groep mensen gezamenlijk een gemeenschappelijk goed beheert en onderhoudt.
- Community building / community coach –Ondersteuning van gemeenschapsvorming door professionals of vrijwilligers; ingevuld door functies zoals een communitymanager, flatcoach, wooncoach of coördinator.
- Didam arrest – Uitspraak van de Hoge Raad (2021) waarin is bepaald dat overheden bij de verkoop van grond het gelijkheidsbeginsel moeten respecteren. Zij moeten in principe een openbare selectieprocedure organiseren zodat alle serieuze gegadigden gelijke kansen krijgen, tenzij vooraf gemotiveerd en gepubliceerd kan worden dat er slechts één geschikte partij is.
- Domotica – Slimme technologie in huis om comfort, veiligheid en zelfstandigheid te vergroten (bijv. automatische verlichting, valdetectie, medicijnherinnering).
- Dorps- en wijkgerichte steunsystemen – Samenwerking van lokale formele en informele partijen, inclusief bewonersinitiatieven, met als doel ouderen langer vitaal en zelfstandig thuis te laten wonen.
- Dubbele vergrijzing – Het gelijktijdig optreden van twee trends: (1) de groei van het aantal ouderen (65+) door o.a. de naoorlogse babyboomgeneratie en betere gezondheidszorg, en (2) de toename van het aantal zeer oude mensen (80+) doordat mensen gemiddeld ouder worden.
- ELV (Eerstelijnsverblijf) – Kortdurend verblijf bij medische noodzaak, bijvoorbeeld ter overbrugging of herstel.

- Extramurale zorg – Zorg die thuis of poliklinisch wordt geleverd.
- Gemengd Wonen – Opzet waarin ouderen, gezinnen of andere doelgroepen bewust samenleven.
- Geofencing – Virtuele afbakening van een gebied met GPS, Wi-Fi of Bluetooth, gebruikt om aanwezigheid of bewegingen te signaleren.
- Gespikkeld wonen – Mix van bewoners mét en zonder zorgindicatie binnen één gebouw.
- Intramurale zorg – Zorg binnen de muren van een instelling (verpleeghuis, ziekenhuis).
- Kwaliteitsverpleegkundige – Nieuwe functie in de zorg, gericht op het borgen en verbeteren van de kwaliteit van zorg in een complexer wordend zorgsysteem.
- Leefcirkels – Technologie (sensoren, GPS, geofencing) die veilige bewegingsruimte creëert voor mensen met dementie.
- Levensloopbestendig – Woningen die geschikt zijn om in te blijven wonen bij ouderdom of beperking.
- Modulair Pakket Thuis (MPT) – Zorg in losse modules die aansluiten bij de individuele behoefte, zonder volledig pakket.
- NOVEX. De Nationale Omgevingsvisie Extra
- PGB (Persoonsgebonden budget) – Budget waarmee cliënten zelf zorg of ondersteuning inkopen.
- Planetree – Visie op mensgerichte zorg met nadruk op helende omgevingen.
- Positieve Gezondheid – Model (Huber et al., 2011¹) met zes dimensies, gericht op veerkracht en betekenisvol leven.
- Reablement – Zorgaanpak gericht op herstel van functioneren en behoud van eigen regie.
- Respijtzorg – Tijdelijke vervangende zorg voor een naaste, zodat de mantelzorger ontlast wordt.

- Røring-methodiek – Participatieve aanpak waarbij bewoners en buurt stap voor stap samen een leefgemeenschap vormgeven. Via bijeenkomsten en werkateliers worden wensen en ideeën opgehaald, vertaald in een plan en gezamenlijk uitgevoerd, zodat eigenaarschap en verbondenheid in de gemeenschap ontstaan.
- SPUK DOS (Specifieke uitkering domeinoverstijgend samenwerken) – Rijkssubsidie voor samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn.
- Volledig Pakket Thuis (VPT) – Alle zorg en ondersteuning uit de Wlz wordt thuis geleverd (incl. maaltijden en verpleging) als alternatief voor opname.
- Wlz (Wet langdurige zorg) – Voor mensen die blijvend 24-uurszorg of permanent toezicht nodig hebben.
- Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) – Gemeentelijke voorziening voor o.a. huishoudelijke hulp, begeleiding en dagbesteding.
- Wzd-afdeling – Afdeling in een zorginstelling die zorg levert op basis van de Wet zorg en dwang, gericht op mensen met dementie of verstandelijke beperking.
- Zvw (Zorgverzekeringswet) – Regelt curatieve zorg en wijkverpleging thuis.
- ZZP (Zorgzwaartepakket) – Pakket dat het type en de intensiteit van zorg aangeeft.
 - ZZP-4 – Psychogeriatrische zorg met begeleiding en persoonlijke verzorging.
 - ZZP-5 – Psychogeriatrische zorg met zwaardere, meer intensieve zorgbehoefte
 - ZZP-7 – Verpleeghuiszorg voor mensen met zeer zware, complexe zorgbehoeften.



Aan het woord



Bestuurlijk voorzitter Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen

Hoe organiseren we met ongeveer evenveel zorg-professionals de zorg voor twee keer zoveel mensen, zonder te verschraken? Het is een vraag die veel mensen bezighoudt, nu steeds meer Nederlanders oud worden en Nederlanders steeds ouder worden

Het mantra van Langer Zelfstandig Wonen heeft zich meer en meer doorontwikkeld naar wonen in vitale, zorgzame woongemeenschappen. Woongemeenschappen, waar zelf en samen leven, zelf en samen doen en uiteindelijk ook zelf en samen zorgen (weer) normaal is. Waar liefdevolle professionele zorg aanvullend beschikbaar is voor wie dat echt nodig heeft. Zodat ouderen een zinvolle en zo zelfredzaam mogelijke derde en vierde levensfase doormaken.

Snel gezegd, maar niet zo snel gedaan. Want het realiseren van vitale, zorgzame woongemeenschappen vraagt nieuwe samenwerkingen tussen mensen en organisaties die elkaar niet vanzelfsprekend tegenkomen. Tussen gemeenten, woningcorporaties, beleggers, projectontwikkelaars, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, verzekeraars en uiteraard de (toekomstige) ouderen zelf. Het vraagt een nieuwe sturing op de nieuwbouw van woningen, het vraagt gerichte verbouwing van bestaande wooncomplexen. Zorgprofessionals veranderen hun manier van werken

van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat'. Gemeenten en verzekeraars zoeken naar nieuwe wegen om hun zorg-budgetten te richten op een nieuwe manier van werken. (Toekomstige) ouderen denken steeds vaker na over de vraag : 'Wie zorgt er straks waar voor mij?'

Gelukkig zien we het aantal goede voorbeelden groeien. Nieuwe of verbouwde wooncomplexen en woonbuurten, waar gestuurd wordt op een mix van mensen met en zonder zorgvraag. Waar een vast zorg- en welzijnsteam met vaste, bekende gezichten onderdeel wordt van de woongemeenschap. Waar over een buurt en een wijk wordt gedacht in termen van gemeenschap, met een passende verhouding ouderen en andere groepen.

Dat smaakt naar meer, en dat moet ook. Uit deze publicatie valt mijns inziens veel te leren over de buurt als geografisch brandpunt, over wat buurten kunnen leren van wat we in gebouwen ontdekken, over betrokkenheid van bewoners, vrijwilligers en zorg- en welzijnsteams, over de schaalgrootte van een woonzorggemeenschap en de verhouding vitale mensen versus ouderen die zorg nodig hebben. Deze praktische inzichten zijn zeer waardevol. We hebben nog heel veel meer van dit soort mooie projecten nodig.



Hans Adriani, Bestuurlijk voorzitter Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen

deel
1



ACHTERGRONDEN & TRENDS

wonen & zorg

trend (de; m; meervoud: trends) –
ontwikkelingslijn, neiging, richting;
synoniem: tendens

Met een trend duiden wij een aanhoudende beweging die zich gedurende een langere tijd in een waarneembare richting beweegt. Trends in demografie, economie, ecologie, politiek, technologie en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen zijn het meest relevant. Er zijn veelal meerdere versterkende en verzwakkende factoren die de impact en richting van een trend bepalen.

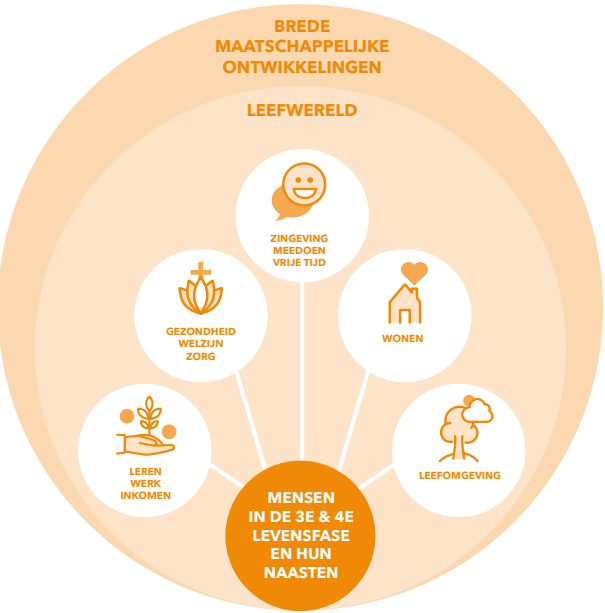
De ouder wordende samenleving biedt uitdagingen en kansen

De veranderende demografie van Nederland vormt een van de grootste opgaven van deze tijd. We leven langer, krijgen minder kinderen en onze samenleving wordt diverser. Dit brengt niet alleen uitdagingen, maar ook kansen met zich mee. De ouder wordende samenleving raakt alle generaties: jong en oud, werkenden en niet-werkenden, gezonde burgers en mensen met zorgbehoefte. Waar de gemiddelde levensverwachting stijgt, neemt de gezonde levensverwachting juist af: mannen leven gemiddeld drie jaar minder gezond dan tien jaar geleden, vrouwen zelfs vier. De vraag is niet alleen hoe we ouder worden, maar hoe we vitaal ouder kunnen zijn.

De Raad voor Volksgezondheid en Samenleving onderscheidt in dit verband de derde en vierde levensfase. De derde levensfase – grofweg van zestig tot tachtig jaar – kenmerkt zich door ruimte en mogelijkheden: mensen beschikken vaak over ervaring, tijd en sociale netwerken, en kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan hun gemeenschap. De vierde levensfase – waarin kwetsbaarheid, afhankelijkheid of verlies van gezondheid vaker optreden – vraagt om nabijheid, zorg en ondersteuning. Het benutten van de kracht van de derde levensfase en het zorgvuldig organiseren van ondersteuning in de vierde, is essentieel voor een houdbare en menswaardige samenleving.

De combinatie van een ouder wordende bevolking en een krimpende beroepsbevolking zet het zorgstelsel, de woningmarkt en de sociale infrastructuur onder druk. Volgens het RIVM leven in 2050 ruim twaalf miljoen Nederlanders met een chronische aandoening, terwijl de zorg alleen al tegen 2030 125.000 extra professionals nodig heeft. Tegelijkertijd zijn er tot 2030 bijna 900.000 nieuwe woningen nodig, waarvan een derde voor ouderen en kwetsbare groepen. De vraag is

niet alleen hoe we voldoende woningen bouwen, maar hoe we gemeenschappen vormgeven die gezondheid, verbondenheid en solidariteit ondersteunen.



Trends en maatschappelijke ontwikkelingen in zorg en samenleving

De trends en ontwikkelingen in deze paragraaf grijpen terug op het uitgebreide trendoverzicht in OW2040. Ze onderstrepen bovenstaande ontwikkelingen en geven urgentie om met de uitdagingen van de ouder wordende samenleving, in dit geval specifiek met het vraagstuk rond Wonen en Zorg uit de transformatieagenda, voortgang te boeken.

Voor het programma Ouder Worden 2040 zijn trends en ontwikkelingen in kaart gebracht die betekenisvol zijn voor de toekomst van onze ouder wordende samenleving. In deze paragraaf worden de trends herijkt en geactualiseerd die specifiek van toepassing zijn op zorgzame woongemeenschappen, ondergebracht in tien maatschappelijke ontwikkelingen. Zij vormen zowel een extra onderbouwing als een richtingaanwijzer voor zorgzame woongemeenschappen.

1 Dubbele vergrijzing & krimpende beroepsbevolking

De bevolking vergrijst in hoog tempo. In 2040 is meer dan een kwart van de Nederlanders ouder dan vijftig jaar en het aantal tachtig-plussers verdubbelt. Tegelijkertijd krimpt de beroepsbevolking, waardoor het aantal werkenden per oudere afneemt. Deze dubbele druk vergroot de vraag naar zorg, terwijl het aanbod afneemt. De gevolgen zijn al zichtbaar: ruim zestig procent van de ouderenzorginstellingen kampt met structurele personeelstekorten en bijna zeventig procent verwacht de komende jaren nog meer moeite te krijgen met het vullen van roosters. De stijgende levensverwachting leidt bovendien tot meer chronische aandoeningen en multimorbiditeit. De oplossing ligt in een combinatie van nieuwe woonzorgvormen, preventie

Inspiratie

TANTE TOOS

Zorgvilla Tante Toos is een kleinschalige woonvorm speciaal voor ouderen met dementie. In deze villa's wonen zestien tot twintig bewoners samen in een warme, huiselijke omgeving. Wat deze formule uniek maakt, is dat ze óók toegankelijk is voor ouderen met alleen een AOW-pensioen. Dit betekent dat ook mensen met een kleiner inkomen hier terecht kunnen – iets wat bij particuliere woonzorginitiatieven vaak niet mogelijk is.

De villa's bieden een alternatief voor het traditionele verpleeghuis. Bewoners kunnen er in principe blijven wonen tot aan het einde van hun leven. Dankzij de kleinschaligheid is de zorg persoonlijk en vertrouwd. Er is voldoende tijd en aandacht voor iedere bewoner, en de sfeer is huiselijk in plaats van institutioneel. De dagelijkse gang van zaken wordt geleid door een zorgondernemer die nauw betrokken is bij zowel de zorg als de organisatie. De villa's maken actief verbinding met de buurt, bijvoorbeeld via samenwerking met een lokale bakker of slager, zodat bewoners in contact blijven met hun omgeving en zich onderdeel blijven voelen van het dagelijks leven.

Zorgvilla Tante Toos is een initiatief van **Stichting Aafje, Fundis Holding** en regionale zorgondernemers. Inmiddels zijn er drie locaties operationeel in de werkgebieden van Aafje en Fundis, en vijf nieuwe villa's in voorbereiding. Het doel is om samen te groeien naar een landelijk netwerk, zodat deze toegankelijke en warme vorm van wonen en zorg voor ouderen met dementie overal beschikbaar komt.

Naast de woonvorm is er ook **Tante Toos Thuis**: ondersteuning en dagbesteding aan huis voor mensen met dementie die nog zelfstandig wonen, maar wel behoefte hebben aan structuur en vertrouwde zorg.

en sterke gemeenschappen. Door wonen, welzijn en zorg te verbinden en ouderen langer zelfstandig te ondersteunen, kan de druk worden opgevangen.

Trends: **M2** **Z1** **Z3**

② Arbeid als grootste schaarste

De arbeidsmarkt vormt de achilleshiel van de zorg. Tegen 2030 zijn 125.000 extra zorgprofessionals nodig, terwijl het totale aantal werkenden juist daalt. Al meer dan vijfenvijftig procent van de zorgorganisaties noemt personeelskrapte het grootste risico voor continuïteit, en vier op de tien medewerkers overwegen uitstroom vanwege werkdruk.

Mantelzorgers en vrijwilligers, die een steeds groter deel van de zorg dragen, raken eveneens overbelast: 35 procent ervaart structurele overbelasting en het aantal actieve vrijwilligers daalt al jaren. Beleid zal moeten inzetten op behoud, werkplezier en hybride zorgteams, waarin technologie en informele netwerken de professionele zorg aanvullen. Alleen zo kan de arbeidsvraag worden opgevangen.

Trends: **M2** **vervolg** **Z2** **Z8**

③ Ecologische en klimaatdruk

Klimaatverandering raakt ook de zorg direct. Hittegolven, luchtvervuiling en wateroverlast vergroten gezondheidsrisico's, vooral bij ouderen en mensen met een kwetsbare gezondheid. Ruim tachtig procent van de Nederlanders ziet klimaat en energie inmiddels als bepalende factoren voor de toekomst van zorg en samenleving. Tegelijk groeit het besef dat de zorg zelf een aanzienlijke ecologische voetafdruk heeft: vierenzestig procent van de zorginstellingen investeert inmiddels in energiebesparing of circulaire processen. Gezonde, groene en klimaatbestendige wijken zijn daarmee niet alleen een ecologische, maar ook een

gezondheidsopgave. Duurzaam bouwen, vergroening en energietransitie worden onlosmakelijk onderdeel van gezondheidsbeleid. Trends: **M1** **Z12**

④ Technologische versnelling

De technologische ontwikkeling versnelt in een tempo dat de zorg structureel verandert. Kunstmatige intelligentie, robotica, domotica en datagedreven besluitvorming maken zorg slimmer, sneller en persoonlijker. Inmiddels gebruikt zeventig procent van de zorgprofessionals digitale toepassingen in het dagelijks werk en staat ruim zestig procent van de burgers open voor digitale consulten of thuismonitoring. Robotica neemt steeds meer repeterende taken over, zoals logistiek en medicatiebeheer, waardoor zorgprofessionals meer tijd krijgen voor persoonlijke aandacht. Big data en AI maken voorspellende zorg en vroegtijdige interventies mogelijk, wat complicaties en ziekenhuisopnames helpt voorkomen. De keerzijde is de groeiende digitale kloof: oudere en lageropgeleide groepen beschikken minder vaak over digitale vaardigheden of betrouwbare toegang tot technologie. Beleidsmatig vraagt dit om ethische borging, dataveiligheid en investeringen in digitale inclusie, zodat technologische vooruitgang niet tot nieuwe ongelijkheid leidt. Trends: **M3** **Z4** **Z5** **Z6**

⑤ Geopolitieke instabiliteit

Internationale spanningen, pandemieën en verstoringen in grondstof- en productieketens hebben directe gevolgen voor de zorg. De afhankelijkheid van mondiale toeleveringslijnen leidt tot schaarste aan medicijnen, medische hulpmiddelen en voedsel. In 2023 meldde achtenvigtig procent van de zorginstellingen leveringsproblemen en vijfenvertig procent zag de kosten voor essentiële materialen sterk stijgen. De

coronapandemie liet zien hoe kwetsbaar mondiale ketens zijn. Daarom groeit de roep om regionale productie en lokale veerkracht. Steeds meer organisaties zoeken samenwerking met regionale producenten en gemeenschappen om basisvoorzieningen veilig te stellen. Zo wordt geopolitieke stabiliteit ook een gezondheidsvoorwaarde. Trends: **M5** **Z11**

⑥ Sociale ongelijkheid & fragmentatie

De kloof tussen groepen in de samenleving neemt toe en vertaalt zich rechtstreeks naar gezondheid. Mensen met een laag opleidingsniveau leven gemiddeld zeven jaar korter en twintig jaar minder in goede gezondheid dan hoogopgeleiden. In wijken met lage sociaaleconomische status zijn zorgkosten per inwoner tot dertig procent hoger, en één op de vijf Nederlanders beschikt over beperkte gezondheidsvaardigheden. Deze ongelijkheid raakt ook de sociale samenhang: wantrouwen in instituties groeit en het aantal mensen dat zich actief inzet voor de buurt daalt. Het beleid moet daarom inzetten op inclusieve wijken, versterking van gemeenschappen en een menselijke maat in dienstverlening. Door gezondheid als collectieve verantwoordelijkheid te zien, kunnen verschillen worden verkleind en vertrouwen worden hersteld.

Trends: **M4** **Z7** **Z10**

⑦ Zorg verschuift naar huis & wijk

De zorg verplaatst zich in rap tempo van instellingen naar de thuissituatie. Inmiddels biedt vijfenzestig procent van de zorgorganisaties structureel thuiszorg of wijkgerichte ondersteuning aan, en het aandeel ouderen dat langer zelfstandig woont, stijgt elk jaar. Deze verschuiving vraagt om nieuwe organisatievormen en digitale ondersteuning. Wijkklinieken, zorgcoöperaties en integrale buurtteams groeien sterk: zevenenvertig

procent van de gemeenten experimenteert inmiddels met dergelijke concepten. De zorg komt zo dichterbij mensen, maar vraagt tegelijkertijd om andere competenties en samenwerking tussen domeinen. De toekomst van zorg ligt in de wijk, waar wonen, welzijn en gezondheid samenkomen. Trends: **Z9** **Z13**

⑧ Druk op informele netwerken

Mantelzorgers en vrijwilligers dragen een steeds groter deel van de zorg, maar raken overbelast. Ruim vijfendertig procent van de mantelzorgers ervaart structurele overbelasting, terwijl het totale aantal mantelzorgers afneemt. Het aantal actieve vrijwilligers in de zorg daalde de afgelopen vijf jaar met bijna tien procent. Deze ontwikkeling vergroot de druk op professionele zorg en vraagt om beleid dat informele zorg beter ondersteunt en erkent. Denk aan respijtzorg, flexibele werktijden en betere samenwerking tussen formele en informele netwerken. Zonder versterking van dit fundament loopt het zorgsysteem vast. Trends: **Z8**

⑨ Mismatch systeem - leefwereld

Veel burgers en professionals ervaren dat het zorgsysteem te complex is geworden. Regels, financieringsstromen en verantwoordingseisen sluiten slecht aan op wat mensen daadwerkelijk nodig hebben. 58 procent van de zorgprofessionals vindt dat het systeem te weinig ruimte laat voor menselijk handelen, en één op de vijf Nederlanders heeft moeite om zorginformatie goed te begrijpen of toe te passen. De spanning tussen systeem en leefwereld vraagt om meer vertrouwen, maatwerk en vereenvoudiging van regels. Beleid dat vertrekt vanuit het dagelijks leven in plaats van uit instituties, kan het vertrouwen in zorg en overheid herstellen. Trends: **Z10** **Z7** - **aanvullend**

10 **Nieuwe woonzorgvormen en integrale regie**

De vergrijzing en verschuiving naar thuiszorg maken nieuwe woonvormen onvermijdelijk. Tot 2030 zijn circa 290.000 extra ouderenwoningen nodig, maar de realisatie blijft achter. Slechts dertig procent van de geplande projecten ligt op schema. Om dit te versnellen is integrale regie tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders cruciaal. Combinaties van wonen, welzijn en zorg – zoals meergeneratiewoningen, zorggeschikte appartementen en wooncoöperaties – bieden ouderen de mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen. Waar partijen gezamenlijk investeren, ontstaan de meest kansrijke oplossingen. **Trends:** Z9 Z13

Leefwereld en leefdomeinen

Zorgzame woon- en leefgemeenschappen voegen zo waarde toe op meerdere leefdomeinen zoals ze in het model van de derde en vierde levensfase worden benoemd. Wanneer deze woongemeenschappen duurzaam en inclusief worden ontworpen en gedragen door de bewoners en de gemeenschap, versterken ze de samenhang tussen gezondheid, participatie en welzijn. Ze bieden ruimte aan eigen regie, ontmoeting en onderlinge steun, zowel in de derde als de vierde levensfase.

Het leefdomein ‘Leren, werk en inkomen’ gaat over een leven lang leren, talentontwikkeling en de waarde van arbeid. Het raakt vragen als: heb ik de ruimte om mijn talenten te blijven ontwikkelen en maatschappelijk actief te blijven, ook na mijn pensioen? Het domein ‘Gezondheid, welzijn en zorg’ betreft het ervaren van lichamelijke en mentale gezondheid en de beschikbaarheid van passende ondersteuning.

Legenda Trends OW2040

Megatrends (M)

- M1 Klimaatverandering en energie
- M2 Demografische druk en vergrijzing
- M3 Technologische versnelling en digitalisering
- M4 Polarisatie en toenemende ongelijkheid
- M5 Mondiale instabiliteit en grondstoffen afhankelijkheid

Zorgtrends (Z)

- Z1 Toenemende zorgvraag door vergrijzing
- Z2 Toenemende druk op personeel
- Z3 Tekort aan personeel in de ouderenzorg
- Z4 Digitale zorg en e-health
- Z5 Robotica en automatisering in de zorg
- Z6 Datagedreven en voorspellende zorg
- Z7 Gezondheidsverschillen tussen bevolkingsgroepen
- Z8 Druk op mantelzorgers en vrijwilligers
- Z9 Zorg verschuift naar huis
- Z10 Vertrouwen en sociale cohesie onder druk
- Z11 Kwetsbaarheid van mondiale zorgketens
- Z12 Duurzaamheid en energie in zorgvoorzieningen
- Z13 Nieuwe wijkgerichte zorgconcepten

‘Zingeving, meedoen en vrije tijd’ gaat over de mogelijkheid om betekenis te geven aan het dagelijks leven, om te participeren, te sporten, of cultuur te beleven. ‘Wonen’ raakt aan de kwaliteit, betaalbaarheid en geschiktheid van huisvesting en aan woonvormen die kwetsbaarheid kunnen uitstellen of voorkomen. Tot slot omvat het domein ‘Leefomgeving’ de fysieke en sociale context: een veilige, toegankelijke en verbonden buurt die ontmoeting en beweging stimuleert.

Wanneer we de demografische ontwikkelingen in samenhang met de leefdomeinen bezien, is eenvoudig te beredeneren hoe zorgzame woongemeenschappen een antwoord geven op een combinatie van uitdagingen die de ouder wordende samenleving met zich meebrengt. Levensloopbestendig wonen in een diverse samenstelling maakt dat er meer zorg dichtbij voor elkaar kan zijn. Het betrekken van de wijk en de buurt in het bieden van verdere ondersteuning en diensten maakt ondersteuning op maat mogelijk. Preventie van verlies van contact en zingeving maakt dat er minder beroep op (zorg)professionals wordt gedaan. En doordat mensen langer actief blijven of elkaar een handje toesteken blijven mensen langer vitaal en gezond.

Positieve gezondheid

Niet enkel voor de ouder wordende mens biedt het model van positieve gezondheid een bruikbaar gedachtegoed. Ontwikkeld door Machteld Huber, biedt het een waardevol perspectief op hoe mensen omgaan met de uitdagingen van ouder worden. In plaats van gezondheid te zien als de afwezigheid van ziekte, staat het vermogen om met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen om te gaan centraal.

Inspiratie

SAAM

In Leiden namen senioren zelf het initiatief voor een woonvorm die zelfstandigheid koppelt aan gemeenschapszin. Met steun van corporatie Ons Doel en een ontwikkelaar ontstond SAAM: zestig levensloopbestendige appartementen, zowel koop als sociale huur, met daarnaast gezamenlijke ontmoetingsruimten.

Vanaf het allereerste begin kregen bewoners zeggenschap – van het programma van eisen tot de selectie van nieuwe burens – en organiseerden zij zich in een stichting om hun invloed structureel te borgen. Dat eigenaarschap maakte het verschil: bewoners voelen zich verantwoordelijk en bouwen samen aan hun leefomgeving. De gemengde woonvorm en de publieke-private samenwerking met gemeente, corporatie en ontwikkelaar zorgen ervoor dat SAAM stevig is ingebed.

Het resultaat is meer dan een wooncomplex: het is een gemeenschap waar geborgenheid, nabuurschap en zelfstandigheid hand in hand gaan.

Wonen met een Plus

In steden als Amsterdam, Rijswijk en Rotterdam ontstaan steeds meer woonvormen onder de noemer *Wonen met een Plus*. Het idee is eenvoudig maar krachtig: ouderen blijven zelfstandig wonen, terwijl in en rond hun wooncomplex extra ondersteuning en ontmoeting wordt georganiseerd. Denk aan flatteams die zorg en huishoudelijke hulp coördineren, gemeenschappelijke ruimtes die bewoners verbinden, en activiteiten die zorgen voor sociale samenhang.

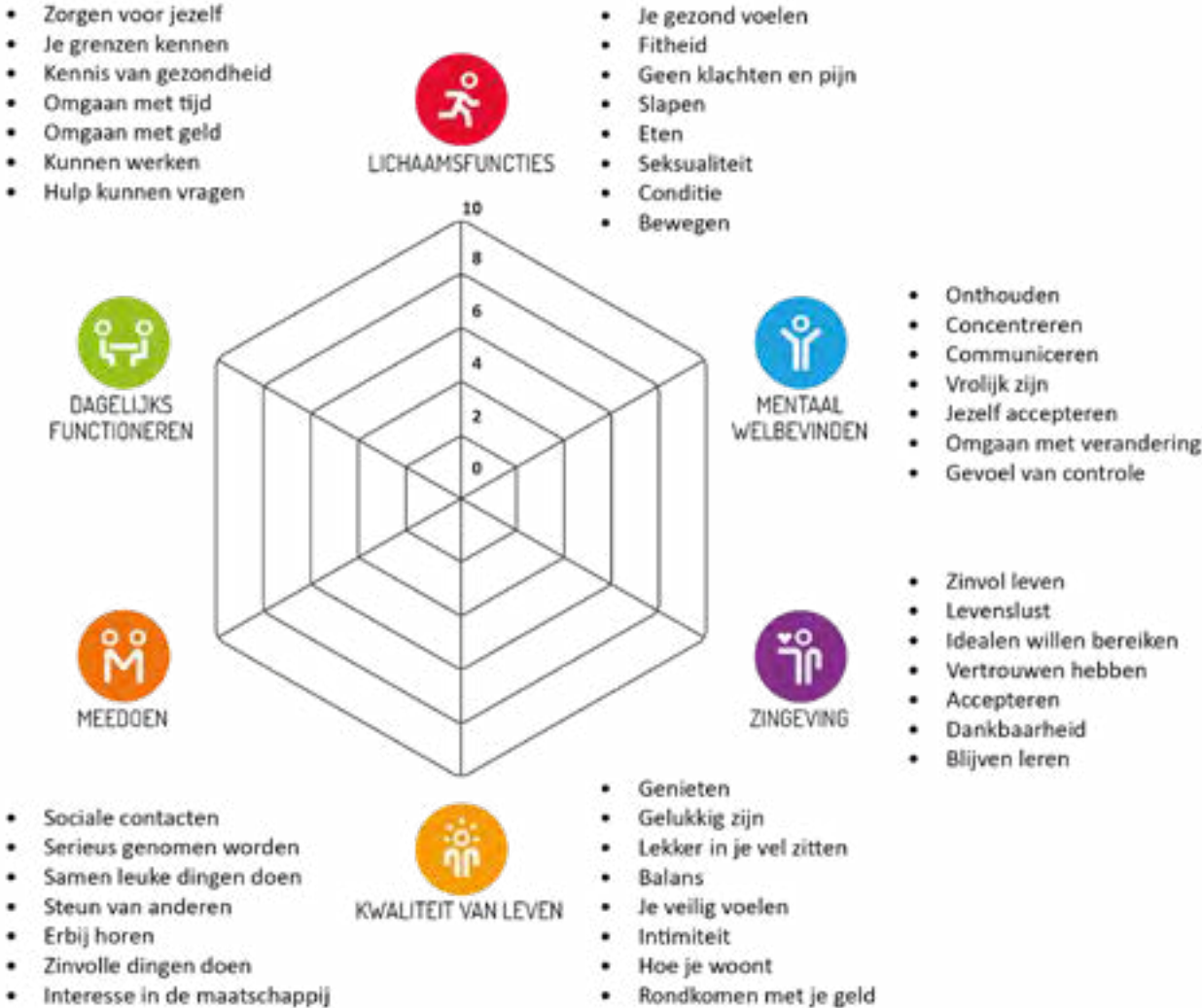
De kracht van dit concept zit in de samenwerking: woningcorporaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en bewoners trekken samen op. Bewoners worden actief betrokken, soms zelfs als kartrekker van het gemeenschapsleven. Zo ontstaat maatwerk per locatie – geen blauwdruk, maar steeds een eigen mix van voorzieningen, participatie en communitybuilding.

Wonen met een Plus laat zien dat langer thuis wonen niet alleen een kwestie is van stenen en aanpassingen, maar vooral van een gemeenschap die ondersteuning, geborgenheid en samenredzaamheid combineert.

Huber onderscheidt zes dimensies die samen het geheel van positieve gezondheid vormen:

1. Lichaamsfuncties – fysiek functioneren en vitaliteit.
2. Mentale functies en beleving – hoe iemand zich voelt, de mate van veerkracht en mentaal welbevinden.
3. Zingeving – ervaren betekenis, doelen en motivatie in het leven.
4. Kwaliteit van leven – ervaren levensvreugde en tevredenheid.
5. Meedoen – deelname aan sociale verbanden en maatschappelijke activiteiten.
6. Dagelijks functioneren – kunnen omgaan met de eisen van het dagelijks leven.

Deze dimensies sluiten nauw aan bij de eerder beschreven leefdomeinen. Een gezonde leefomgeving, stimulerende woonvormen en sterke sociale verbanden dragen bij aan veerkracht, zelfredzaamheid en zingeving. Woonzorggemeenschappen kunnen zo een sleutelrol spelen in het versterken van positieve gezondheid: ze bevorderen niet alleen lichamelijke en mentale vitaliteit, maar ook verbondenheid, betekenis en participatie.



deel

2

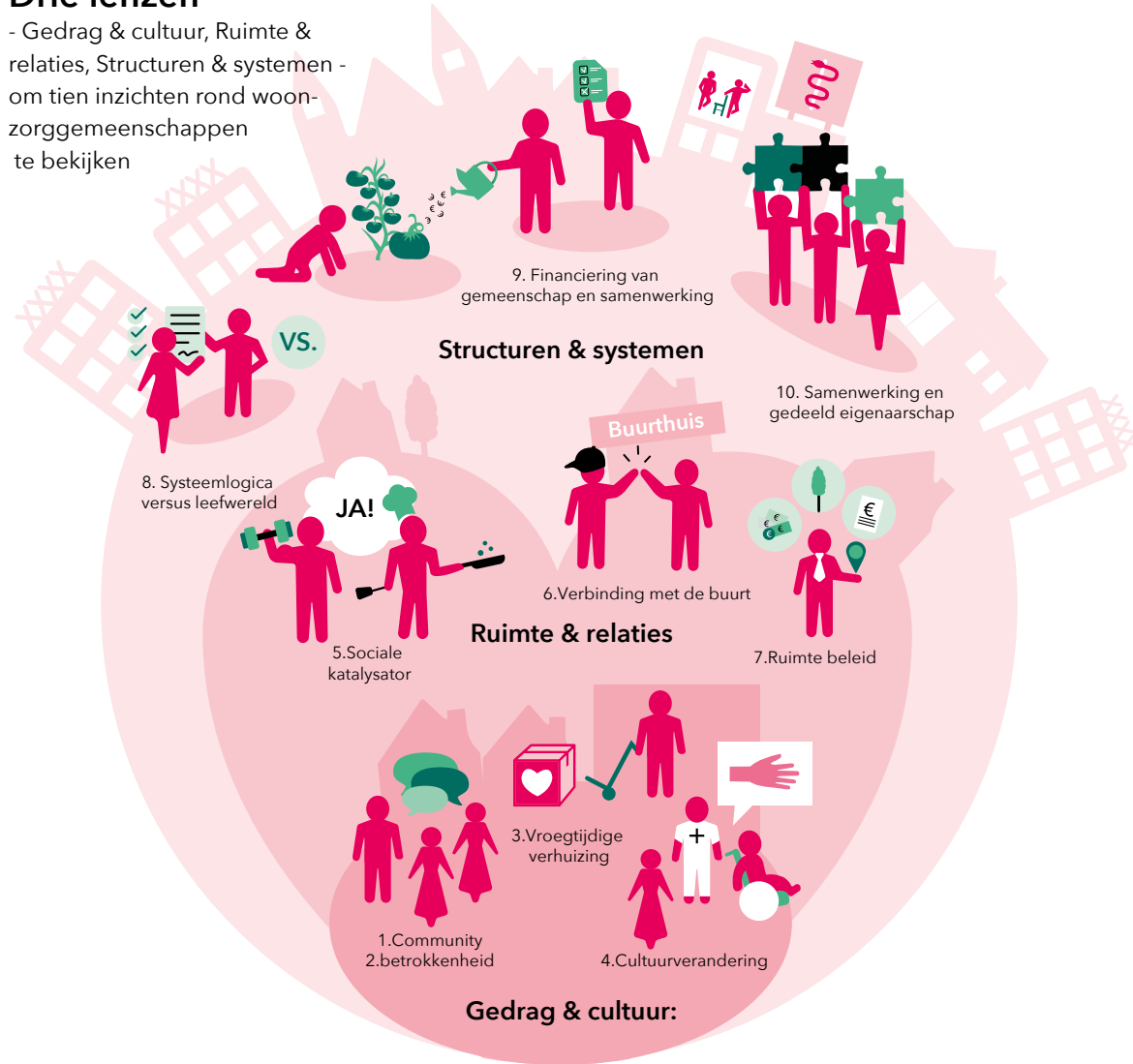


INZICHTEN

voor vitale, inclusieve en
duurzame woonzorg-
gemeenschappen

Drie lenzen

- Gedrag & cultuur, Ruimte & relaties, Structuren & systemen -
om tien inzichten rond woon-
zorggemeenschappen
te bekijken



Inzichten voor vitale, inclusieve en duurzame woongemeenschappen

Woonzorggemeenschappen geven een wezenlijk antwoord op de vraag hoe we de transformatie naar een zorgzame samenleving kunnen vormgeven. De noodzaak van die transformatie is al geruime tijd evident, net als de oplossingsrichting: meer eigen regie voor de ouder wordende mens, sterkere sociale cohesie in de directe leefomgeving en zorg dichtbij.

Het ontwikkelen van vernieuwende initiatieven resulteert idealiter in een vitale, inclusieve en duurzame woongemeenschap. Vitaal in de zin dat een woongemeenschap een eigen zelfredzame dynamiek kent, zowel tussen de bewoners als met de directe omgeving van de wijk, in het onderling organiseren van diensten en zorg. Inclusief omdat de woonzorggemeenschap weliswaar in eerste instantie de ouder wordende mens voor ogen heeft, maar uiteindelijk meerdere doelgroepen betreft en betreft en daarmee de diverse samenleving reflecteert. En duurzaam in de betekenis van blijvend en zichzelf aan de gang en in beweging houdend.

In ontwikkeling en realisatie kennen dergelijke projecten echter vaak een lange aanlooptijd voordat zij tot wasdom komen en een levendige woonzorggemeenschap tot stand komt. Samen met de Hogeschool Utrecht selecteerden en onderzochten wij 17 inspirerende woonzorginitiatieven, verspreid over heel Nederland. Welke lessen kunnen we leren uit deze zeventien voorbeelden die in het volgende deel worden gepresenteerd? Hoe kunnen we deze kennis benutten om successen op te schalen en ontwikkeling te versnellen?

In dit hoofdstuk maken we de stap van analyse naar praktijk, van idealen en ideeën naar praktische en bruikbare inzichten.

Weerstand en beweging

Door de initiatieven naast elkaar te leggen, worden patronen zichtbaar die in diverse aanpakken het verschil maken. Niet zelden stuiten de initiatieven op weerstand, of dat nu vanuit de bestaande instellingen, vanuit de directe omgeving of vanuit de bewoners is. Creativiteit, doorzettingsvermogen en bestuurlijke moed in het effectief omgaan met weerstand en obstakels maakt het verschil tussen succes en stilstand, tussen innovatief ontworpen vastgoed en een vitale, inclusieve en duurzame gemeenschap. De patronen zijn vertaald in tien inzichten. Het zijn concrete handvatten die richting geven, tot actie uitnodigen, inspiratie bieden en ultimo ondersteunen in het ontwikkelen van een duurzame woonzorggemeenschap.

Drie lenzen en tien inzichten

De tien overstijgende lessen uit de casuïstiek worden geordend in drie perspectieven, hier analytische lenzen genoemd.

De lens van gedrag en cultuur

Deze lens geeft perspectief op de leefwereld van bewoners, vrijwilligers en professionals. Centraal staat hoe mensen met elkaar omgaan: de dagelijkse routines van bewoners, de rol van professionals en vrijwilligers, en de wijze waarop samenwerking en onderlinge

deel 2

verhoudingen vorm krijgen in woon- en werkcultuur. Het gaat hier om hoe bewustwording, motivatie, taakverdeling en cultuurverandering de onderlinge afstemming en waardering kunnen bevorderen. De inzichten die we onder de lens van gedrag en cultuur rangschikken zijn:

1. Essentiële rol van community functies
2. Bewustwording en vroegtijdige verhuizing
3. Toewijzing en bewonersbetrokkenheid
4. Cultuurverandering

De lens van ruimte en relaties

Deze lens richt de aandacht op de fysieke en sociale omgeving. De nadruk ligt op de manier waarop gebouwen, openbare ruimten en andere fysieke structuren de kwaliteit van samenleven beïnvloeden en ontmoeting mogelijk maken. De inrichting van gebouwen en de verbinding met de buurt stimuleren sociale dynamiek en versterken een gevoel van gemeenschap. Onder de lens van ruimte en relaties vallen drie inzichten:

5. Fysieke ruimte als sociale katalysator
6. Verbinding met de buurt
7. Ruimtelijk beleid bepaalt wat er kan ontstaan

De lens van structuren en systemen

Deze lens gaat over de institutionele en organisatorische randvoorwaarden. Hier staat de invloed centraal van wet- en regelgeving, financiering en bestuurlijke kaders die vernieuwing in woonzorgpraktijken mogelijk maken. Het gaat om de manier waarop formele structuren samenwerking ondersteunen, en hoe ze kunnen worden ingericht om duurzame verandering te faciliteren. De laatste drie inzichten vallen onder deze analytische lens van structuren en systemen:

8. Systeemlogica versus leefwereld
9. Financiering van gemeenschap en samenwerking
10. Samenwerking en gedeeld eigenaarschap

Blauwdruk of handelingsperspectief

Met deze driedeling wordt geen blauwdruk of een serie interventies voorgesteld om woonzorginitiatieven aan te jagen. De tien vormen samen een praktisch raamwerk en helpen de complexiteit van ontwikkeling van een woonzorginitiatief te doorgronden. De inzichten hebben samenhang en wisselwerking: wanneer de samenwerking tussen de partners optimaal is, maar de betrokken instellingen of instituties reageren star, lopen initiatieven alsnog vast. Wanneer de fysieke ruimte ontmoeting faciliteert maar bewoners niet worden gestimuleerd om deze ruimte effectief te gebruiken, vervalt de gemeenschap tot losse burens. En als systemen maximale flexibiliteit bieden maar professionals blijven handelen vanuit oude reflexen, blijft vernieuwing tijdelijk en oppervlakkig. Echte transformatie ontstaat in samenhang.

Gemeenten, corporaties, zorgorganisaties, financiers, initiatiefnemers en bewoners leren aan de hand van de tien inzichten elkaars perspectief zien en begrijpen. Hoe kan beleid ruimte scheppen in plaats van beperken. Hoe kunnen stenen ook sociale functies dragen en versterken. Hoe krijgen bewoners van meet af aan meer eigenaarschap. Hoe kunnen professionals net als vrijwilligers hun rol herzien en vernieuwen. Hoe draagt gericht investeren in gemeenschappen bij aan preventie en het verlagen van risico's en genereert het maatschappelijke waarde.

Inzicht 1 Essentiële rol van communityfuncties

Gemeenschapsvorming ontstaat niet vanzelf. In elk onderzocht initiatief bleek nabijheid pas te werken wanneer iemand het dagelijkse 'verbindingswerk' op zich nam: bewoners in contact brengen, verwachtingen duidelijk maken, kleine conflicten oplossen, vrijwilligers activeren en iedereen betrokken houden.

Deze communityfuncties brengen mensen in beweging en met elkaar in contact, bijvoorbeeld tijdens koffie, looproutes en in huiskamers. Ze spelen een rol bij vroegsignalering en reablement door beginnende eenzaamheid, spanningen of overbelasting te herkennen en tijdig burens, familie of professionals in te schakelen. Zo ligt de nadruk op zorgen dát (mogelijk maken) in plaats van zorgen vóór (overnemen). Communityfuncties verbinden het wooncomplex met de buurt via een buurtwinkel, buurtkamer of de Thuisbus en zorgen dat corporatie, welzijn en zorg dicht bij bewoners blijven. Of ze nu community-manager, flatcoach, buurtverbinder of communitybuilder heten, ze bouwen aan de dagelijkse sociale infrastructuur.

Fasering en opdracht

In de beginfase is de inzet hoog, tijdens instroom, groepsvorming en huisafspraken; daarna stabiliseert het op een structureel niveau. In grotere complexen, zoals bij Living Inn, wordt een professionele bewonersschakelaar ingezet. Zichtbaarheid van de professional is bepalend: liever kort aanwezig op het goede moment dan uren onzichtbaar. Communitycoördinatoren functioneren tussen de systemen: zichtbaar en bereikbaar voor bewoners, met mandaat om de domeinen wonen, welzijn en zorg te verbinden, vanuit een heldere opdracht. De coördinator richt zich primair op sociale samenhang, wederkerigheid en vroegsignalering; activiteiten voor

bewoners zijn middel, geen doel. De coördinator is een herkenbaar aanspreekpunt voor bewoners, met korte lijnen naar wijkverpleegkundige, sociaal beheer en huismeester. Daarbij is steun en mandaat nodig vanuit bestuurders van corporatie, zorg/welzijn en gemeente, ook voor maatwerk.

Voor duurzame verankering is gezamenlijke en structurele financiering nodig met één opdracht; geen losse potjes, maar een budget dat onderdeel uitmaakt van de vaste exploitatie. Corporaties en zorgorganisaties begroten idealiter structureel community-rollen en ontmoetingsruimtes, waarbij preventie door vroegsignalering en sociale stabiliteit worden beloofd. Te beginnen bij de voordeur.

Communityfuncties beginnen bij de voordeur

Instromende bewoners worden begeleid bij het maken van bewuste keuzes voor een zorgzame woonvorm via motivatiegesprekken, introductiebijeenkomsten en herhaalmomenten. Daarna verschuift de rol naar oefenen en normaliseren door kleine wederdiensten, samen iets organiseren en successen zichtbaar maken. Zonder communityfuncties treedt vaak hetzelfde patroon op: buurkamers blijven leeg, verwachtingen lopen uiteen, irritaties escaleren en professionals vallen terug op procedures. Zo verschuiven kosten ongemerkt naar beheer, overlastafhandeling en zwaardere zorg. Voor financiers en verzekeraars zou het aantrekkelijk moeten zijn om preventieve opbrengsten (minder zorggebruik, minder uitval) te waarderen en zo het meefinancieren van sociale functies mogelijk te maken.

Wat partijen kunnen doen

Gemeenten kunnen sociale infrastructuur opnemen in woonzorgvisies en resultaatgericht werken. Corporaties

deel 2



kunnen community-rollen structureel opnemen in exploitatie, clusters organiseren met een eigen contactpersoon en sociaal beheer koppelen aan het communitywerk. Zorg- en welzijnsorganisaties kunnen communitymanagers als integraal teamlid inzetten en effecten meten op zelfredzaamheid en crisispreventie.

Wat we hiervan kunnen leren:

- Zichtbare en voelbare nabijheid maakt deelname laagdrempelig en bemiddelt tussen bewoners.
- Communityfuncties verbinden stenen met mensen, systemen met leefwereld en plannen met dagelijkse praktijk.
- Structurele inzet van een communityfunctie met bijpassend mandaat houdt gemeenschappen veerkrachtig en verlaagt druk op formele zorg.
- Erken communityfuncties en veranker ze in beleid, begroting en exploitatie.
- Begin bij de voordeur, herijk afspraken regelmatig en maak successen zichtbaar.
- Financier structureel preventie en gemeenschap via gebundelde middelen, waarbij effecten op leefbaarheid, doorstroom en lagere zorgkosten meewegen.

Inzicht 2 Bewustwording en vroegtijdige verhuizing

Veel ouderen wachten te lang met verhuizen. Nieuwe woonvormen zoals Thuishuizen, hofjes, Living Inn en gemengde complexen werken het best als bewoners instappen terwijl ze nog vitaal zijn. Dan kunnen ze actief meebouwen aan de gemeenschap.

Het uitstelmechanisme en de kracht van vroeg kiezen

Mensen blijven vaak te lang in een huis vol herinneringen.

Een plotselinge zorgbehoefte dwingt tot haastige keuzes; soms belandt iemand op een plek die niet past. Voorbeelden laten zien dat het anders kan, zoals een echtpaar in Woerden dat bewust verhuisde en een nieuw netwerk opbouwde. Projecten spelen hierop in door bewoners tijdig te betrekken via ontmoetingsplekken of campagnes zoals ‘Praat vandaag over morgen’ van VWS.

Belemmeringen in aanbod en prikkels

Zelfs wie wil verhuizen, vindt vaak niets passends. Financiële drempels maken het lastig; overwegingen om overwaarde te behouden of hogere huur te vermijden, voorkomen dat ouderen instappen. Verhuispremies, garanties of flexibele huurcontracten kunnen de stap vergemakkelijken. Ervaringsverhalen werken krachtiger dan beleidsnota's.

Timing en strategie bij nieuwe initiatieven

Veel projecten mikken op een mix van vitale en zorgbehoevende bewoners, maar in de praktijk melden ouderen zich vaak pas aan als het gebouw er staat. Strategische werving van vitale bewoners, vroegtijdige informatie en aantrekkelijke initiatieven zijn essentieel.

Wat partijen kunnen doen

Gemeenten kunnen vroegtijdige verhuizing onderdeel maken van woonzorgvisie, bewonerslijsten en lokale netwerken benutten, campagnes voeren en financiële prikkels bieden. Zorgaanbieders kunnen cliëntenbestand inzetten om alternatieven te tonen. Corporaties kunnen bestaande complexen voorlichting en aantrekkelijk aanbod doen. Ontwikkelaars kunnen projecten ontwerpen die vitale senioren aanspreken. Financiers en verzekeraars kunnen producten ontwikkelen die verhuizing aantrekkelijk maken.

Wat we hiervan kunnen leren

- Bewustwording en vroegtijdige verhuizing zijn kern van verandering, niet enkel een randvoorwaarde.
- Bewoners behouden regie door tijdige keuzes, vroege instroom maakt gemeenschappen veerkrachtig en ontlast systemen.
- Passend aanbod, financiële duidelijkheid, inspiratie en begeleiding stimuleren vroegtijdige verhuizing.
- Faciliteer vitale gemeenschappen door bewoners eerder te laten kiezen.

Inzicht 3 Toewijzing, wederkerige communicatie en heldere rolverwachtingen

De toewijzing van woningen bepaalt vanaf dag één de cultuur van een gemeenschap. In de sociale huursector gelden vaak punten- of wachttijd, maar bij gemeenschapsvormende woonvormen zijn motivatie, klik en bereidheid om iets voor elkaar te doen essentieel.

Motivatatie en verwachtingen

Bij Living Inn in Nijmegen maakten jonge bewoners een video om een woning te krijgen; bij Thuishuis Woerden beslisten bewoners mee over nieuwe huisgenoten. Zonder duidelijke afspraken lopen verwachtingen uiteen, bijvoorbeeld in het geval van jongeren die ouderen als informele hulpverleners zien. Open gesprekken creëren gelijkwaardigheid. Corporaties, gemeenten en zorgorganisaties moeten verder kijken dan traditionele systemen en rolverwachtingen begeleiden. Zelfs met duidelijke afspraken blijft een gemeenschap een levend organisme. Regels geven richting, maar verdraagzaamheid en aanpassingsvermogen bepalen de duurzaamheid. Begeleiding is structureel onderdeel van gemeenschapsvorming; zo groeit eigenaarschap.

Wat partijen kunnen doen

Corporaties kunnen sturen op motivatie en cultuur, niet alleen op wachttijd. Gemeenten kunnen experimenteren met nieuwe toewijzingsvormen. Zorg- en welzijnsorganisaties kunnen community-managers inzetten die afspraken bewaken en wederkerigheid bevorderen. Ontwikkelaars en beleidsmakers moeten zowel ‘hardware’ (gebouw) als ‘software’ (cultuur, begeleiding) integreren.

Wat we hiervan kunnen leren

- Toewijzing en rolverwachtingen zijn kern van gemeenschapsvorming.
- Bewuste instroom en duidelijke afspraken voorkomen frustratie en versnippering.
- Gemeenschappen zijn veerkrachtiger met begeleiding en relativering.
- Motivatie en betrokkenheid zijn belangrijker dan wachttijd en urgentie.
- Communicatie en selectie zijn vaste pijlers van duurzaam samenleven.
- Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties dragen verantwoordelijkheid voor zowel cultuur als fysieke structuur.

Inzicht 4 Cultuur en gedragsverandering bij bewoners en professionals

Nieuwe woonzorgvormen werken alleen als bewoners, professionals en bestuurders hun gedrag kunnen evalueren en aanpassen. Bewoners blijven te afwachtend als alles voor ze geregeld wordt; de kern van een sterke woonzorggemeenschap is juist zelfredzaamheid en reablement. Professionals zowel als vrijwilligers moeten leren loslaten en begeleiden. Ook de zorg en welzijn medewerkers, formeel of informeel, zullen regelmatig



hun eigen handelen en werkwijze onder de loep moeten nemen en aanpassen. Zonder gedragsverandering blijft een gebouw niet meer dan een mooie jas voor oude routines.

Omslag bij bewoners, professionals en organisaties

Bewoners moeten leren dat ze elkaar kunnen inschakelen en niet machteloos zijn of afhankelijk van formele zorg. Positieve ervaringen en kleine oefeningen versterken vertrouwen. Professionals verschuiven van probleemoplosser naar begeleider; dit vergroot voor de meesten het werkplezier. Op organisatieniveau moeten corporaties, gemeenten en zorgaanbieders eigenaarschap delen en samen beslissingen nemen. Ook over hoe er samengewerkt wordt tussen formele en informele betrokkenen.

Hoe gedragsverandering werkt

Gedragsverandering ontstaat niet door regels, maar vooral door op regelmatige basis te bespreken welk effect ander gedrag heeft op zelfredzaamheid, vitaliteit en onderlinge betrokkenheid. Dit geldt zowel voor bewoners als andere betrokkenen. Goede voorbeelden doen goed volgen en geven meer plezier in wonen en werken. Organisaties durven meer risico te nemen als ze zien hoe andere samenwerking effect en succes heeft. Reflectie op gedrag en rolmodellen ten voorbeeld, zoals communitybuilders en flatcoaches, maken nieuw gewenst gedrag zichtbaar. Daarbij is regelmatige begeleiding essentieel.

Wat partijen kunnen doen

Gemeenten investeren in programma's die bewoners voorbereiden op eigen regie met training en begeleiding. Corporaties betrekken bewoners bij beheer en onderhoud. Zorgaanbieders trainen teams in reablement en coaching en bieden reflectieruimte. Daarbij betrekken ze

vrijwilligers en andere informele begeleiders. Financiers erkennen dat gedragsverandering net zo belangrijk is als stenen en nemen dit op in budgetten en begroting.

Wat we hiervan kunnen leren

- Reflectie op gedrag en openstaan voor gedragsverandering is essentieel voor vernieuwing; zonder verandert alleen het gebouw, niet het samenleven.
- Vertrouwen is cruciaal: bewoners kunnen meer dan systemen vaak veronderstellen en professionals zijn niet minder nodig, maar anders en in ander samenwerking.
- Samenwerking tussen bewoners, professionals en organisaties versterkt de gemeenschap en maakt deze veerkrachtiger. Hieruit ontstaan andere rollen en verantwoordelijkheden.
- Regelmatige reflectie, begeleiding en moreel beraad helpen om oude gewoontes te doorbreken en nieuw gedrag te verankeren.
- Sleutelpersonen zoals communitybuilders en flatcoaches zijn belangrijk om nieuw gedrag zichtbaar te maken en eigenaarschap te stimuleren.
- Investeren in houding en cultuur is net zo belangrijk als investeren in stenen of middelen; dit maakt een gemeenschap duurzaam.

Inzicht 5 Ruimte als sociale katalysator

Hoe een woonzorgproject wordt ontworpen en ingericht, bepaalt vaak net zo veel voor het sociale leven als afspraken tussen bewoners of organisaties. De fysieke omgeving fungeert als stille regisseur: waar de ruimte uitnodigt, ontstaat contact; waar ze gesloten is, blijft het leven achter deuren. Een ontwerp is dus niet alleen technisch of esthetisch, maar sociaal, omdat het bepaalt

of mensen elkaar toevallig kunnen tegenkomen en plekken hebben om te blijven hangen. Kleine keuzes op papier zoals de breedte van een galerij of de plaatsing van een bankje, zijn in de praktijk doorslaggevend. In Haarlem laat Hof van Leijh zien hoe het werkt. Brede galerijen met stoelen en planten veranderen looproutes in ontmoetingsplekken. Wanneer gemeenten, corporaties en ontwikkelaars ontwerpkeuzes maken die ontmoeting faciliteren, kan dat op termijn minder eenzaamheid, meer samenredzaamheid en lagere zorgkosten opleveren.

De kracht van tussenruimtes

Een van de belangrijkste inzichten is het belang van halfopen zones, de tussenruimtes die ontmoeting mogelijk maken zonder verplichting: een bankje bij de voordeur of een gezamenlijke buurtkamer die er vanaf het begin moet zijn. Investeren in tussenruimtes lijkt op korte termijn duur, vanwege minder woningen en meer gemeenschappelijke meters, maar betaalt zich terug in leefbaarheid, stabiliteit en kwaliteit. Gemeenten kunnen het faciliteren door in hun bouwprogramma's ook vierkante meters sociale infrastructuur mee te nemen.

Schaal en sfeer

Niet alleen de vorm, maar ook de schaal van woningen bepaalt sociaal contact. Kleine clusters van vijf tot vijftien woningen functioneren beter dan grote complexen. In Nijmegen koos Living Inn voor kleine eenheden binnen een groot gebouw, elk met een bewoner als 'schakelaar' voor contact en signalering. Zorgaanbieders en corporaties kunnen bewoners betrekken bij de inrichting en zo eigenaarschap en binding versterken, bijvoorbeeld door bij te dragen aan de sfeer met licht, warmte en herkenbare elementen. Gemeenten en ontwikkelaars kunnen kleinschaligheid binnen grote complexen bevorderen, terwijl financiers ontdekken dat

rendement niet alleen in vierkante meters zit, maar ook in sociale duurzaamheid, zoals minder mutaties, meer tevredenheid en lagere beheerkosten.

Toegankelijkheid, naar binnen en naar buiten

Ontmoeting ontstaat alleen als ruimtes toegankelijk en logisch bereikbaar zijn. Buurtkamers die moeilijk te bereiken zijn, blijven leeg, terwijl domotica bewoners technisch ondersteunt zonder de huiselijkheid aan te tasten. Ontwikkelaars kunnen gebouwen realiseren die ontmoeting vanzelfsprekend maken door drempels weg te nemen en gemeenten kunnen bestemmingsplannen flexibel maken om wonen, zorg en ontmoeting te combineren. Een gebouw leeft pas echt als het verbonden is met de wijk. Buurtwinkels, kappers en initiatieven als de Thuisbus trekken bewoners én brengen initiatieven de wijk in, waardoor een levendig knooppunt ontstaat in plaats van een enclave. Beleidsmakers, corporaties en financiers kunnen sociale cohesie stimuleren door ontmoetingsruimtes, buurtfuncties en maatschappelijke opbrengst te integreren, waardoor minder eenzaamheid, meer participatie en een betere doorstroming ontstaan.

Wat we hiervan kunnen leren

- De fysieke omgeving is het fundament voor zorgzame gemeenschappen.
- Bewoners betrekken bij inrichting versterkt eigenaarschap en betrokkenheid.
- Flexibele ruimtes, gedeeld beheer en combinaties met zorg of kinderopvang versterken sociale interactie.
- Brandveiligheid, financiële logica en regelgeving kunnen ontmoeting beperken, maar creatieve oplossingen zijn mogelijk.
- Gemeenten, corporaties, zorgorganisaties en financiers moeten investeren in sociale infrastructuur en ontmoetingsruimtes.



- Sociale duurzaamheid kan worden opgenomen in gebiedsontwikkeling en businesscases.

Inzicht 6 Verbinding met buurt en wijk

Een woonzorgproject stopt niet bij de voordeur. Het gebouw is een anker, maar de energie ontstaat door verbinding met de wijk. In open projecten ontstaat een wisselwerking: bewoners voelen zich onderdeel van een groter geheel, buurtgenoten gebruiken het gebouw vanzelfsprekend. Buurtbewoners brengen reuring, bewoners ontdekken hun wereld opnieuw en worden aangesproken op talenten in plaats van beperkingen.

Pionieren buiten de lijntjes

Veel bewonersinitiatieven ontstaan uit nood of frustratie, zoals vergrijzing of gebrek aan passende woningen. Kleine bijeenkomsten groeien uit tot collectieve woonprojecten. Deze groepen wachten zelden op beleid en vinden kavels, maken plannen en vullen leemtes die formele partijen laten liggen. De systeemwereld met grondprijzen, bestemmingsplannen en bankfinanciering vormt een obstakel.

De buurt naar binnen en bewoners naar buiten

Het toevoegen van functies zoals winkels, een kapper of een buurtrestaurant maken een woonzorgcomplex onderdeel van de publieke ruimte. Voorbeelden zijn Hof van Leijh met een Buurtwinkel en de Thuisbus in Woerden voor laagdrempelig contact. Met dergelijke ontmoetingsfuncties wortelt de gemeenschap sneller.

De kracht van nabijheid

De gevoelde nabijheid onderscheidt bewonersinitiatieven: wanneer mensen elkaar kennen en weten wat er speelt ontstaat eigenaarschap vanzelf. Verbinding werkt alleen als deze wederkerig is. Open tuinen, gemeenschappelijke ruimtes en uitleenpunten geven hiertoe de mogelijkheid. Intergenerationele ontmoetingen zoals in Living Inn en scholen/bibliotheken in de Kastanjetuin zorgen voor inclusiviteit. Uit een aantal initiatieven blijkt dat er een optimale schaalgrootte is van veertig tot 120 bewoners: bij minder komt er onvoldoende op gang, bij meer kennen mensen elkaar onvoldoende.

Praktische vragen en spanningen

Openheid stuit soms op een extra opgave in beheer, schoonmaak, openingstijden en kosten. 'The usual suspects' van actieve bewoners kunnen overbelast raken. Oplossingen zijn het creëren van gezamenlijke projectpotten en samen het beheer uitvoeren. Beleidsmakers, corporaties, zorgaanbieders en financiers kunnen wijkgerichte functies en sociale infrastructuur expliciet aan beleid koppelen.

Wat we hiervan kunnen leren

- Openheid en wijkverbinding versterken zowel bewoners als de wijk.
- Nabijheid en wederkerigheid zorgen voor eigenaarschap.
- Faciliteer ontmoetingsruimtes, buurtfuncties en sociale infrastructuur vanaf het begin.
- Combineer fysieke ruimte met sociale functies voor duurzame gemeenschappen.
- Gemeenten, corporaties, zorgorganisaties en financiers moeten samenwerken om sociale waarde duurzaam te verankeren.

Inzicht 7 Ruimtelijk beleid bepaalt wat er kan ontstaan

Het succes van woonzorginitiatieven hangt af van ruimtelijk beleid. Regels, bestemmingsplannen en procedures bepalen of zorgzame gemeenschappen kunnen bloeien.

De starre logica van wonen versus zorg

Beleid dat vasthoudt aan zwart-witcategorieën maken zorgzame gemeenschappen uitzondering. Initiatieven zoals Thuishuizen passen vaak niet in bestaande categorieën, waardoor pioniers hun concept moeten aanpassen. Living Inn toont dat vroegtijdig overleg en flexibele kaders essentieel zijn.

Het Didam arrest (2021) maakte de positie van bewonersinitiatieven complexer: gemeenten mogen grond niet meer direct verkopen aan één partij. Kleine collectieven moeten concurreren met grote ontwikkelaars, wat vernieuwing kan afremmen. Gemeenten zoeken naar oplossingen: Amsterdam weegt maatschappelijke waarde mee in tenders, Sittard geeft collectieve initiatieven voorrang via richtlijnen.

Ook tenderprocedures kunnen innovatie tegenhouden. Utrecht laat zien dat het anders kan, door projecten met maatschappelijke meerwaarde extra punten te geven. Zo blijkt dat ruimtelijk beleid niet neutraal is, maar een keuze kan zijn voor sociale duurzaamheid.

Capaciteit en kennis als bottleneck

Veel gemeenten missen expertise om mengvormen goed te beoordelen of gebiedsbudgetten effectief in te zetten. Landelijke programma's zoals Wonen en Zorg voor Ouderen en platforms zoals ZorgSaamWonen stimuleren kennisdeling. NOVEX biedt kansen voor grootschalige integratie van zorgzame woonvormen.

Wat we hiervan kunnen leren

- Ruimtelijke regels hebben directe gevolgen voor bewoners; flexibele bestemmingsplannen bevorderen zorgzame woonvormen.
- Maatschappelijke waarde meewegen in beleid opent mogelijkheden; gemeenten, corporaties, rijk en financiers moeten samen sociale duurzaamheid integreren in beleidsplannen.
- Zonder flexibele kaders en preventief gefinancierde samenwerking blijven initiatieven beperkt tot pilots.

Inzicht 8 Systeemlogica versus leefwereld

Vernieuwende woonzorginitiatieven botsen vaak met starre systemen. Mensen willen samenwonen, mantelzorg geven, gecombineerd met werk en sociale contacten. Initiatieven zoals Thuishuizen of gemengde wooncomplexen vallen vaak tussen wal en schip, omdat beleidskaders deze mengvormen niet toestaan. Regelgeving zoals bestemmingsplannen en het Didam arrest bemoeilijken innovatie voor kleine initiatieven.

Voor bewoners is dat frustrerend. Samenwonen kan uitkeringen beïnvloeden, verhuizen kan zorgondersteuning kosten en formulieren en regels bieden geen nabijheid. Ruimtelijke regels versterken dit: bestemmingsplannen dwingen vaak te kiezen tussen zorg óf wonen, juridische eisen zoals het Didam arrest maken innovatie complex voor collectieven. Grote ontwikkelaars kunnen procedureel manoeuvreren, kleine initiatieven niet.

Er zijn oplossingen: gemeenten die met gemengde bestemmingsplannen experimenteren, zorgkantoren die preventie belonen en corporaties die ontmoetingsruimtes



en communitymanagers structureel opnemen. Deze stappen creëren ruimte voor echte nabijheid en sociale cohesie, dichtbij de werkelijkheid van mensen.

Wat we hiervan kunnen leren

- Kies structuren die passen bij hoe mensen werkelijk samenleven.
- Dagelijks leven moet overzichtelijk zijn en samenwerking tussen organisaties merkbaar
- Vernieuwing vereist bereidheid van partijen om buiten hun hokjes te denken.
- Bewoners kunnen actief deelnemen en gemeenschappen duurzaam laten wortelen.
- Flexibiliteit in systeem en regels is cruciaal voor sociale cohesie.

Inzicht 9 Financiering van gemeenschap en samenwerking

Waar burens elkaar kennen, neemt eenzaamheid af, waar bewoners elkaar helpen, vermindert de druk op zorg. Waar mensen zich onderdeel voelen van een groter geheel, krijgen ze betekenis. Toch krijgt juist dit sociale weefsel zelden structurele financiering. Enthousiasme, vrijwilligerswerk en subsidies zijn tijdelijk, terwijl continuïteit belangrijk is. Corporaties, gemeenten en verzekeraars weten dat sterke gemeenschappen gezondheid bevorderen en dure zorg voorkomen, maar het systeem belooft nog steeds reparatie in plaats van preventie.

Gemeenschappelijke tuinen, buurtkamers en ontmoetingsplekken zijn onmisbaar, maar worden vaak als kostenpost gezien. Organisaties die bewust kiezen voor sociale samenhang boven rendement, tonen lef

en tegelijkertijd hun kwetsbaarheid, zolang er geen structurele bekostiging is.

Het besef groeit dat sociaal kapitaal net zo belangrijk is als stenen of formele zorg. Er ontstaan nieuwe coalities en creatieve constructies; een samenwerking tussen corporaties, zorgorganisaties en private financiers kan een kleinschalig idee laten doorgroeien tot tientallen locaties. Pensioenfondsen en goeddoeners stappen in, voor het rendement én vanuit maatschappelijke overtuiging. De oproep is helder: investeer in het voorkómen van dure zorg door gemeenschappen sterk te maken. Zie de flatcoach, buurtkamer en communitymanager niet als kostenpost, maar als besparing op de lange termijn.

Wat partijen kunnen doen

Corporaties, gemeenten, zorgorganisaties en financiers kunnen samenwerken in coalities of consortia. Structurele financiering via gebiedsbudgetten, samenwerkingsconstructies of cofinanciering van private partijen zorgt dat gemeenschapsvorming duurzaam wordt.

Wat we hiervan kunnen leren

- Structurele financiering is cruciaal voor duurzame gemeenschappen.
- Bewoners bloeien, professionals hebben meer werkplezier en wijken worden levendiger.
- Gemeenschappen versterken preventie en ontlasten zorgsystemen.
- Investeren in sociaal kapitaal biedt langetermijnrendement.
- Samenwerking tussen corporaties, zorgorganisaties, gemeenten en financiers is essentieel.



werking en gedeeld eigenaarschap

Geen enkel woonzorginitiatief slaagt alleen. Succes vraagt om een stevig netwerk van samenwerkingen. Coalities zorgen dat initiatieven structureel en minder kwetsbaar zijn; met gedeeld eigenaarschap kunnen ze groeien en blijvend verschil maken. Bewonersinitiatieven zijn vaak klein en afhankelijk van enkele kartrekkers, meestal vitale ouderen met tijd en netwerk. Valt iemand uit, dan staat het project onder druk. Toch schuilt in die persoonlijke betrokkenheid ook kracht: collectieven zijn veerkrachtig, inventief en houden vol waar anderen stoppen.

Weerbarstige praktijk

Gelijke kansen betekent ook gelijke toegang tot de markt. Bewonersinitiatieven moeten echter opboksen tegen ontwikkelaars met juristen, zelfs als hun maatschappelijke waarde groter is. Steeds meer gemeenten zoeken ruimte door sociale waarde mee te wegen in aanbestedingen of door collectieven te ondersteunen. Het vraagt bestuurlijke moed om verder te kijken dan de laagste prijs. Financiering blijft lastig. Banken rekenen met zekere huurcontracten en vaste inkomsten, terwijl bewonerscoöperaties dat profiel niet hebben. Soms lukt het met steun van een corporatie of gemeentelijke garantstelling. Juist de betrokkenheid en zelforganisatie van bewoners bieden een stabiele basis- als het systeem ze durft te vertrouwen.

Van project naar kompas

Duurzame samenwerking draait om een gedeeld kompas. In Limburg ontwikkelden Proteion, de gemeente en een corporatie samen een ambitiedocument dat richting gaf bij tegengestelde belangen. In Amsterdam lukte iets soortgelijks: Achmea Real Estate en Amsteling vonden elkaar in het gezamenlijke doel 'ouder worden in de stad', waardoor rendement en levenskwaliteit samengaan.

Een gedeelde visie en ambitie als kompas helpen hobbels overleven. Organisaties werken in verschillende tempo's: de investeerder denkt in decennia, de gemeente in begrotingsjaar, de zorgverzekeraar in contract. Met de gedeelde richting blijft samenwerking standhouden.

Bestuurlijke rugdekking en vertrouwen groeit in de praktijk

Bestuurlijke steun is noodzakelijk. Projectleiders en bewoners kunnen nog zo bevlogen zijn, zonder meebewegende bestuurders vertraagt vernieuwing. Vertrouwen groeit door samenwerking en daarbij helpt regelmatig overleg - niet alleen over cijfers, maar over bewoners en wat er speelt. Samenwerking is een continu proces. Dat bewezen Habion en Amaris met het Liv inn-concept. Blijven leren en bijsturen leidt tot duurzame vernieuwing op meerdere locaties.

Coalities als voorwaarde voor opschaling

De opgave om honderdduizenden ouderenwoningen te realiseren, vraagt om brede coalities van corporaties, gemeenten, zorgorganisaties, ontwikkelaars, investeerders en verzekeraars. Het bredere perspectief maakt groei en opschaling haalbaar.

Wat we hiervan kunnen leren

- Samenwerking en gedeeld eigenaarschap zijn geen bijzaak, maar het fundament van succesvolle woonzorginitiatieven.
- Gemeenten moeten woningbouw koppelen aan sociale doelen en bewoners vroeg betrekken bij gebiedsontwikkeling.
- Corporaties moeten verder kijken dan stenen en inzetten op sociale cohesie en cultuur in hun projecten.
- Zorgorganisaties kunnen bewoners echt betrekken bij beheer en exploitatie om eigenaarschap en betrokkenheid te vergroten.
- Financiers kunnen investeren in sociale cohesie en preventie, en niet alleen in fysieke infrastructuur. Een gedeeld kompas helpt organisaties met verschillende belangen en tempo's samen te werken en langdurige samenwerking te waarborgen.
- Structurele coalities en borging zorgen dat initiatieven blijven bestaan, ook wanneer sleutelpersonen vertrekken.
- Voor bewoners vertaalt gedeeld eigenaarschap zich in een leven waarin ze samen oud kunnen worden, verbonden blijven en regie houden.

Met deze tien inzichten in het achterhoofd zijn de 17 initiatieven en de zes inspirerende voorbeelden die door dit deel twee en deel vier zijn gestrooid een rijke bron van inzicht en inspiratie voor betrokkenen uit alle domeinen. In het laatste deel worden alle inzichten samengevat in actielijnen voor transformatie.

Inspiratie

Het Ouden Huis

In Bodegraven is Het Ouden Huis een woongemeenschap waar vitale én kwetsbare ouderen samenleven met jongeren, met behoud van zelfstandigheid en met nabijheid van zorg en ondersteuning wanneer nodig. Het complex telt vierentwintig huurappartementen voor mensen met een laag of middeninkomen, plus een drietal appartementen voor studenten. Studenten doen vrijwilligerswerk, zoals helpen bij maaltijden, kleine klussen of simpelweg gezelschap houden, als tegenprestatie voor hun woonplek.

De kracht van Het Ouden Huis ligt in de gemengde samenstelling van bewoners én in de manier waarop bewoners eigenaarschap krijgen over hun sociale omgeving bewoners bouwen zelf contacten op, organiseren activiteiten en bepalen in welke mate zij betrokken zijn. De jongeren vervullen ook een verbindende rol, waardoor wederkerigheid ontstaat: ouderen brengen levenservaring in, jongeren brengen energie en zicht op andere levensfasen. Ondersteuning is flexibel: afhankelijk van de behoeftes kan dit gaan van Wmo-ondersteuning tot Wlz-zorg.

Het Ouden Huis toont dat een intergenerationele gemeenschap, gecombineerd met bewonersparticipatie, maatwerk in ondersteuning en nadruk op ontmoeting, substantieel bijdraagt aan welzijn én belasting van formele zorg vermindert.



Aan het woord



Samen leven, samen zorgen

Onze samenleving veroudert. Niet alleen omdat we ouder worden, maar ook doordat we ánders oud worden. Vergrijzing is geen geïsoleerd zorgprobleem, maar een maatschappelijke transformatie die alle generaties raakt. Toch blijft onze aanpak vaak gefragmenteerd: zorg, wonen, arbeid – elk met eigen logica en beleid. Maar het leven laat zich niet opdelen in beleidsvelden. De uitdagingen van vandaag – van mantelzorg tot woningnood – raken jong en oud, fit of kwetsbaar, stad en dorp.

Het antwoord ligt niet alleen in stenen en systemen, maar ook in het versterken van de sociale basis: voorzieningen, onderlinge relaties, informele zorg en gemeenschapszin. Hoe blijf je thuis wonen – ook als je jong bent en ondersteuning nodig hebt – als voorzieningen verdwijnen? Hoe combineer je zorg voor je ouders met een fulltime baan én een sociaal leven? Deze sociale basis is essentieel voor een samenleving waarin mensen, ongeacht leeftijd of gezondheid, kunnen participeren en omzien naar elkaar.

Een zorgzame samenleving is niet gratis. Het vraagt om structurele investeringen: in buurthuizen op pantoffelafstand, sport- en speelplekken en groen dat uitnodigt tot beweging en ontmoeting. Ook is tijd en ruimte nodig voor professionals om domeinoverstijgend te werken en hun rol als katalysator van verbinding en veerkracht te vervullen.

Het vraagt bestuurlijke moed: versoepel regels waar ze belemmeren en geef vertrouwen aan burgerinitiatieven. Een zorgzame samenleving is niet alleen beter voorbereid op vergrijzing – ze is beter voor ons allemaal.

Els Overkamp, Lector Wonen en Welzijn, Hogeschool Utrecht





17 VEELBELOVENDE WOONZORGINITIATIEVEN

Initiatief (de; m; meervoud: initiatiefs) –
Een initiatief is een bepaalde manier van werken
die het beste werkt om een bepaald resultaat te
halen.

Dat kan bijvoorbeeld een techniek, methode,
proces, activiteit of beloningssysteem zijn. Op
basis van praktijkervaring wordt er gekeken welke
werkwijze het beste is en deze werkwijze wordt
daarna als 'initiatief' aan anderen gepresenteerd.

Legenda

- 01 Brokanthuis, Hengelo
- 02 De Kattenberg, Aalten
- 03 De Nieuwe Meent, Amsterdam
- 04 GeWoon Thuis in Ruysdonck, Venlo
- 05 Hof van Leeuwesteyn, Utrecht
- 06 Hof van Leijh, Haarlem
- 07 De Kastanjetuin, Zwolle
- 08 Kop van het Dok, Vlissingen
- 09 Living-Inn, Nijmegen
- 10 Liv inn, Hilversum
- 11 Nieuwe Sint Jacob, Amsterdam
- 12 Powered by Proteion, Noord- en Midden-Limburg (meerdere locaties)
- 13 Seasons De Trappenberg, Huizen
- 14 Thuishuis, Woerden
- 15 Wonen met Amare, Bospark, Alphen ad Rijn
- 16 Wij zijn Zuiderschans, Den Bosch
- 17 Wolverhorst, Oudewater



Alle veelbelovende initiatieven met het corresponderende nummer uit Deel 3. De kleur van het initiatief verwijst naar de soortgroep uit de infographic op de volgende pagina.

Introductie

Dit kwalitatieve verkennende onderzoek richt zich op het in kaart brengen van knelpunten én oplossingen bij de realisatie van veelbelovende en inspirerende woonzorg-initiatieven. Het gaat om initiatieven die bijdragen aan de groeiende opgave rond wonen met zorg, bij voorkeur in nieuwe woonvormen en in samenhang en samenwerking met lokale gemeenschappen.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in belemmeringen en oplossingen rond de realisatie van deze initiatieven en om aanbevelingen te formuleren voor beleid en praktijk. Daarvoor is gebruikgemaakt van een kwalitatieve onderzoeksofzet: deskresearch, literatuuronderzoek, locatiebezoek en diepte-interviews. We zijn uitgegaan van de hoofdvraag: Wat zijn de kenmerken van vernieuwende initiatieven waarin wonen, welzijn en zorg met elkaar zijn verbonden? De deelvragen hierbij zijn onder andere: Met welke belemmeringen krijgen de initiatieven te maken bij de realisatie van woonzorgvormen? Welke oplossingen zijn gevonden, wat leren we uit deze voorbeelden en welke aanbevelingen volgen daaruit?

Inventarisatie en selectie van cases

De casussen zijn geselecteerd via een gestructureerd proces van inventarisatie, screening en analyse, gericht op het vinden van de meest inspirerende en veelbelovende woonvormen. Uit een brede inventarisatie door het hele land zijn uiteindelijk 17 initiatieven geselecteerd die het beste aansluiten bij de doelstelling. Daarbij is niet gewerkt met strikte voorwaarden, maar met een combinatie van zorgvuldig afgewogen criteria. Zo is gekozen voor de volgende criteria:

- **Communitybuilding:** het bevorderen van sociale verbondenheid en wederzijdse steun.
- **Burgerparticipatie:** actieve betrokkenheid van bewoners en hun omgeving bij ontwerp en besluitvorming.
- **Vermindering druk op professionele zorg:** alternatieve vormen van ondersteuning dragen bij aan verlichting van de zorg.

- **Samenwerking tussen publieke en private partijen** in de ontwikkeling en organisatie van wooninitiatieven.
- **De verbinding tussen wonen, welzijn en zorg:** integratie van leefdomenien die zelfstandigheid en gezondheid bevorderen.
- **Opschaalbaarheid:** de mogelijkheid om het concept duurzaam en kosteneffectief ook elders toe te passen.
- **Kwaliteit van het gebouw:** aanwezigheid van passende voorzieningen en een zorginfrastructuur die bijdragen aan een veilige en comfortabele woonomgeving.

In zes stappen is de selectie de 17 woon-zorginitiatieven tot stand gekomen. Het proces begon met een brede inventarisatie van allerlei mogelijke initiatieven, gebaseerd op openbare bronnen, zoals Platform31, Zorgsaamwonen, Movisie en Taskforce Wonen en Zorg, LinkedIn en het eigen netwerk. Op basis van de eerdergenoemde criteria is beoordeeld of initiatieven relevant waren voor de opgave rondom wonen en zorg. Dit leidde tot een longlist van 150 initiatieven. Om tot een shortlist te komen is gekeken welke woonzorgvormen het beste aansloten bij de criteria, met als voorwaarde dat een initiatief minimaal de bouwfase moest hebben bereikt. Na deze filtering bleven ongeveer vijftig initiatieven over.

Deze zijn nader onderzocht door middel van desk-research, waarbij ook is gekeken naar landelijke spreiding. In gezamenlijke werksessies hebben de drie onderzoekers de keuzes besproken en afgewogen. Dit resulteerde in een gebalanceerde lijst van negenentwintig initiatieven die zijn benaderd voor deelname aan het

onderzoek. Hiervan gaven tweeëntwintig initiatieven aan mee te willen doen. Tussen januari en maart 2025 zijn, aan de hand van een topiclist, interviews gehouden met betrokken sleutelpersonen op locatie.

Alle gesprekken zijn uitgewerkt en de bijzondere kenmerken van elk initiatief, de knelpunten én de gevonden oplossingen zijn zorgvuldig geanalyseerd en in kaart gebracht. De belangrijkste bevindingen zijn samengevat in een overzicht.

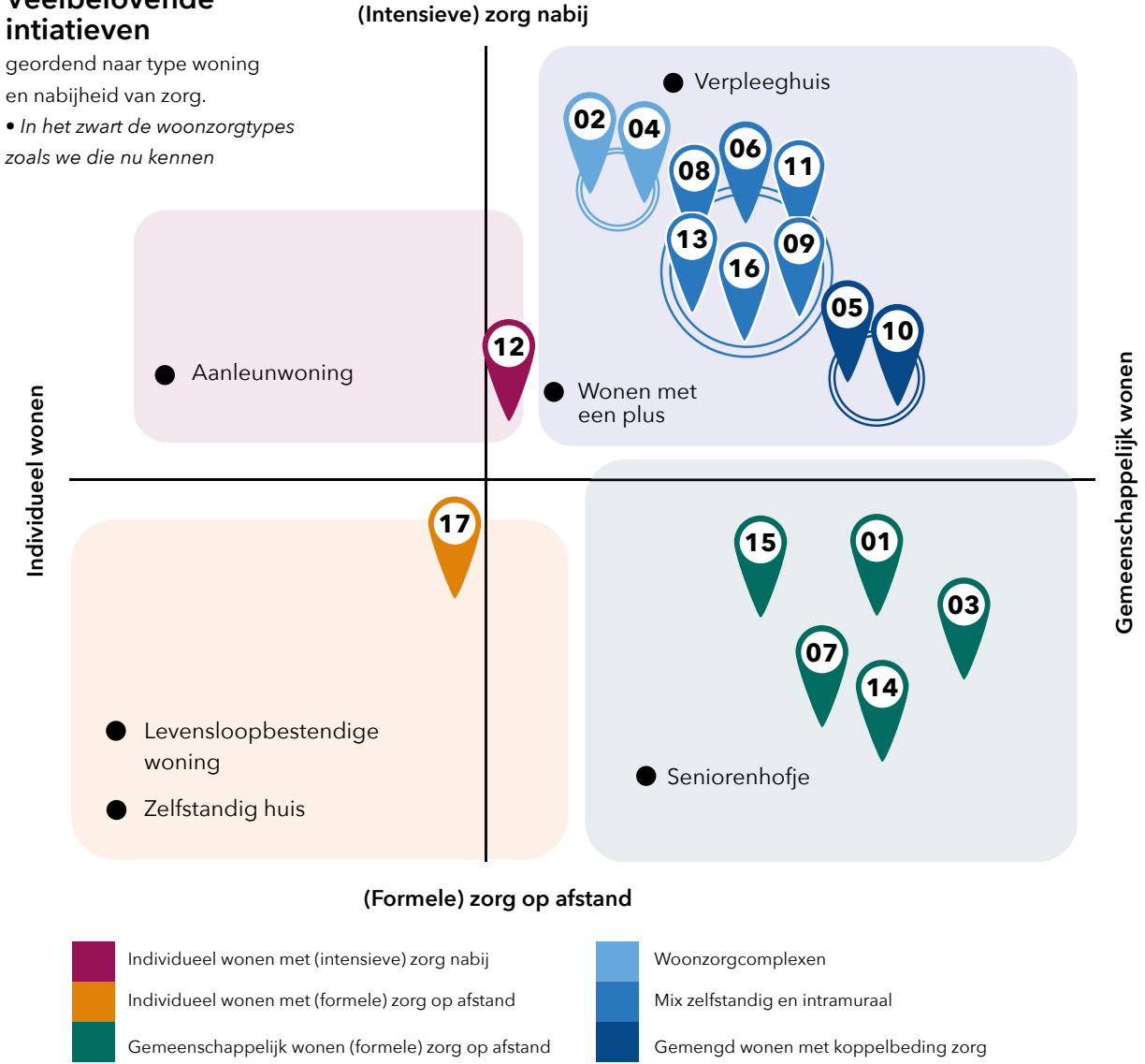
Voor de definitieve selectie hebben de onderzoekers en de leden van de redactieraad de bevindingen onafhankelijk van elkaar beoordeeld. Hierbij is gekeken naar de mate waarin de initiatieven voldeden aan de criteria en welke inzichten zij bieden om belemmeringen te doorbreken. In een gezamenlijke werksessie zijn de initiatieven besproken, waarna uiteindelijk 17 initiatieven zijn geselecteerd voor publicatie.

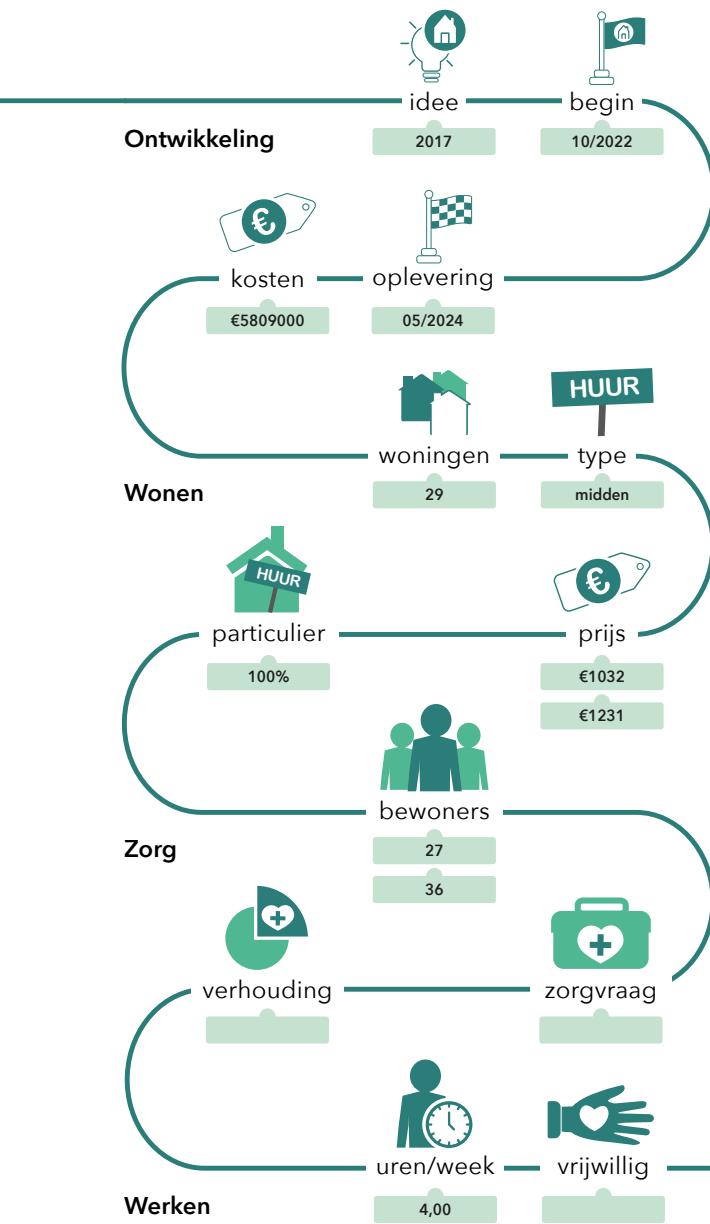
Als aanvulling op de kwalitatieve gegevens die zijn opgehaald en verwerkt, is er een uitvraag gedaan naar kwantitatieve illustratie en gegevens. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de factsheet die bij elke casusbeschrijving is opgenomen.

Bij de extra uitvraag is aan initiatieven gevraagd om aan te geven hoeveel bewoners een intensieve zorgvraag hebben. De interpretatie van deze vraag is echter per initiatief verschillend geïnterpreteerd. Hierdoor kunnen de cijfers onderling verschillen in betekenis en vergelijkbaarheid.

Veelbelovende initiatieven

geordend naar type woning en nabijheid van zorg.
• *In het zwart de woonzorgtypes zoals we die nu kennen*





Initiatief 1: Brokanthuis, ea, Hengelo

Brokanthuis: tussen thuis en verpleeghuis



”Dit huis ticks all the boxes aan van wat er nodig is: in zelfstandigheid, met eigen regie wonen in een gemeenschap met veel faciliteiten, een gedeelde binnen- en buitenruimte en hulp naar behoefte”.
(Caroline Coumans)

Caroline Coumans werkte dertig jaar lang als verpleegkundige en manager in de ouderenzorg en zag wat er anders moest. Ze koesterde een ambitieuze droom om iets op te zetten waar mensen wél graag willen wonen: een ‘living community concept’ voor ouderen gebaseerd op vijf aspecten: een eigen leven kunnen leiden, een veilig gevoel ervaren, samenleven met gelijkgestemden, wonen op een eigen plek en de steun krijgen die nodig is. Haar droom resulteerde in het Brokanthuis.



Het is een *one woman-project* dat Caroline Coumans bedacht, ontwikkelde en runt. De bevrogen particuliere sociaal ondernemer was op zoek naar een plek voor ouderen die zelfstandig willen samenleven met ondersteuning naar behoefte, en besloot die droom te gaan uitvoeren. Naar eigen zeggen is ze daarin een beetje een Pippi Langkous. Ze stapte op iedereen af, totdat ze een projectontwikkelaar vond die met haar in zee durfde, een woningcorporatie die haar een oud pand wilde verkopen en iemand bij de provincie die haar plan wilde ondersteunen. Sinds de zomer van 2024 staat haar eerste Brokanthuis in Hengelo, maar ze is vastbesloten er nog meer te realiseren.



Uitdagingen en oplossingen

Coumans: “In 2015 is begonnen met het afbouwen van de toegang tot de intramurale zorg, de verzorgingshuizen. Nu bestaat dat alleen nog voor mensen met een intensieve zorgvraag. De overheid vond namelijk dat we lekker thuis moeten blijven wonen. Op zich een goede boodschap, maar door daar zo de nadruk op leggen, zitten we met de huidige problemen. Sinds de overheid dat besluit nam, beweegt niemand meer. En de overheid ging ervanuit dat de markt het wel op zou pakken, maar de markt pakte niks op, de zorg niet en de woningcorporaties niet. Ik ben eigenlijk de markt”, vindt ze en vervolgt: “Ik heb heel vaak mijn neus gestoten en veel mensen dachten: ‘nou meisje, wat dénkt jij wel niet?’, maar ik was zó overtuigd dat het nodig was”.

Het is gelukt. Het Brokanthuis in Hengelo is een kleinschalig seniorencomplex in het midden en hogere huursegment. Gevestigd in een nieuw gebouw,

gerealiseerd vanuit haar visie en volledig aangepast aan de doelgroep. Het complex bestaat uit negentwintig woningen, waarvan tweeëntwintig appartementen van 49 m² en zeven appartementen van 65 m². De woningen zijn drempelloos, hebben brede draaicirkels, een zorgtoegankelijke badkamer en zorgalarmering. Ook is rekening gehouden met ruimte naast de voordeuren voor een rolstoel of scootmobiel. De bewoners kunnen gebruik maken van diverse gezamenlijke voorzieningen, zoals een atelier, tuinkamer, wasruimte, logeerappartement, een fietsenberging en deelauto's. Op de begane grond bevindt zich de ruime gezamenlijke huiskamer met open keuken met daarnaast een binnen-, buiten- en daktuin. Er is 24 uur per dag hulp aanwezig of oproepbaar en voor medische zorg komt de thuiszorg.

Vrijheid en mogelijkheden

Wat Brokanthuis verder bijzonder maakt is de grote mate van zeggenschap van de bewoners. Over hun eigen leven, maar ook hoe het er in Brokanthuis aan toe gaat. Bewoners en medewerkers vormen samen de leefgemeenschap waarin iedereen veel vrijheid krijgt. Aan betutteling doen ze niet, maar wel aan oprechte betrokkenheid.

De bewoners hebben toegang tot een uitgebreid dienstenarrangement. Een huismeester zorgt dat het gebouw op orde blijft en een kok bereidt elke dag een maaltijd voor een vaste bijdrage per maand plus een bedrag per keer dat iemand aansluit. De hulpdienst ‘Buuf’ kan per uur ingeschakeld worden; de ondersteuning varieert van samen iets ondernemen, het huishouden doen, koken of meegaan naar een afspraak. Ouderen die zelfstandig wonen, maar tijdelijk extra hulp nodig hebben, kunnen tijdelijk logeren in het Brokanthuis.





Er is altijd iemand op wie bewoners een beroep kunnen doen, maar zelf levert Brokanthuis geen zorg, om geen last te hebben van de belemmerende wet- en regelgeving van de zorgsector. Mocht het nodig zijn, dan regelen bewoners dat individueel met de thuiszorg waarmee wordt samengewerkt. Er is wel allerlei andere ondersteuning beschikbaar, zoals een huismeester, kok, begeleiders en schoonmakers. Deze worden deels betaald via de woonservicekosten en deels via het dienstenarrangement: bijdragen die boven op de huurprijs van rond de duizend euro komen. De totale maandelijkse kosten liggen daarmee rond 1950 euro, inclusief water en stroom. Iedereen betaalt hetzelfde bedrag voor de basisvoorzieningen. Als er individueel gebruik wordt gemaakt van een maaltijd, schoonmaak, klussendienst of logeerkamer, wordt er wat bijbetaald. Daarnaast zijn er de Buufs die taken kunnen overnemen, eventueel bekostigd vanuit het PGB.

“Ik wil hier geen twintig mensen met een medische indicatie, want dan word ik een verpleeghuis. Maar een paar is natuurlijk goed. Daar leren we van en een deel van de mensen die hier nu woont heeft die complexe zorg uiteindelijk misschien ook nodig, hè?”, zegt Coumans. Zij vindt dat Brokanthuis letterlijk tussen ‘thuis’ en ‘verpleeghuis’ inzet. “Al vind ik dat een verkeerde term, want een verpleeghuis zou óók thuis moeten zijn”, meent ze.

Hoge huur, hoge servicestandaard

Hoewel het concept bedoeld is om een inclusieve en ondersteunende woonvorm te bieden, blijkt in de praktijk dat niet iedereen het Brokanthuis kan of wil betalen. Coumans en projectontwikkelaar Hans Kloosterman van de provincie Overijssel, betreuren dan ook dat het concept op deze manier niet voor iedereen toegankelijk is. Daar zouden ze graag iets aan willen veranderen,

zodat ook mensen met een kleinere portemonnee hier terecht kunnen.

De crux zit ‘m volgens Coumans niet zozeer in de huur, maar in de ondersteunende diensten die worden aangeboden. Die maken het wonen kostbaarder. Maar goedkoper dan dit kan het niet”, zegt ze er meteen bij. In haar visie gaat het om de kwaliteit van leven en niet om de kwantiteit. De taak van het team is om ervoor te zorgen dat de bewoners het goed hebben. “Wie betaalt, die bepaalt. Wij zijn er om te zorgen dat gebeurt wat zij graag willen”.

Bevlogen ondernemer

Coumans begon naar eigen zeggen, behoorlijk naïef aan haar droomproject. Zo benaderde ze meteen een makelaar, omdat ze een bepaald gebouw wel zag zitten. Toen die makelaar naar haar ondernemingsplan vroeg, besepte ze dat het verstandig was die eerst te gaan schrijven. Achteraf was het misschien goed dat ze gewoon begon, zonder zich te realiseren wat er allemaal bij kwam kijken. Doordat ze geen beren op de weg zag, is ze er gewoon ingedoken.

Daarnaast heeft een individuele initiatiefnemer veel lef en vertrouwen nodig om iets voor elkaar te krijgen. Coumans merkt bijvoorbeeld dat mensen het haar bijna kwalijk nemen, dat zij aan haar initiatief ook iets aan verdient. “Als je in deze sector opereert, wordt geld ineens iets vies”, merkt ze. “Ik ben een ondernemer en dit is mijn businessmodel, maar wat ik doe, doe ik uit bevlogenheid. Ik geloof er echt in”.

In de opstartfase werd Brokanthuis ondersteund met de subsidie Stimuleren wooninitiatieven van 200.000 euro van de provincie Overijssel. Dit stelde de initiatiefnemers





in staat om verschillende kosten in een vroeg stadium te dekken, zoals de zorgvuldige uitwerking van het concept, de gezamenlijke keuken en het organiseren van informatiebijeenkomsten voor ouderen. Daarnaast heeft de provincie 15.000 euro verleend ten behoeve van marktonderzoek. Coumans wilde namelijk graag een externe partner laten onderzoeken waar precies behoefte aan is. Dat de provincie actief meezocht naar een passende subsidie, betekende een erkenning voor Coumans. "Dat men dacht dat er wel wat inzit, wat die vrouw aan het doen is. Ik werd serieus genomen".

Ook de gemeente Hengelo dacht mee, onder andere bij het zoeken naar een geschikte locatie. "Ik zat veel met ze aan tafel, de wethouder wist ervan en dat zorgt voor legitimiteit om verder te gaan. Het belang daarvan wordt vaak onderschat".

Bouwen aan Brokant-community

Brokanthuis biedt de mogelijkheid om met elkaar een leefgemeenschap te vormen; medewerkers ondersteunen dat proces. "Professionals moeten aanwezig zijn om zo'n gemeenschap te begeleiden. Ik geloof niet dat het zonder kan, maar er moet natuurlijk ook voor betaald worden. En als de gemeente het niet doet, de woningcorporatie niet en de zorg ook niet, dan moeten de mensen zelf betalen".

Ook buurtbewoners kunnen bij het Brokanthuis terecht. Om ze te betrekken, kunnen zij een lidmaatschap afsluiten. Ze wonen niet in het huis, maar kunnen wel gebruikmaken van alle beschikbare diensten en deel van de Brokant-community uitmaken. Zo kunnen dagelijks vier mensen van buiten komen mee-eten tegen een bepaald bedrag.

Er worden meer manieren gezocht om te kijken hoe het Brokanthuis zich meer kan verhouden tot de buurt. Gedacht wordt aan horeca, het organiseren van buurtactiviteiten zoals spelletjesavonden, of het incidenteel verhuren van bepaalde ruimtes.

Ouderen die hier komen wonen, kiezen daar in alle vrijheid zelf voor. Ze hebben geen indicatie nodig. Volgens Coumans zou het logisch moeten zijn dat mensen, als ze in een andere levensfase komen en de huidige woonomgeving niet meer helemaal past, naar een andere plek kunnen gaan. Net zoals een student op

een gegeven moment op kamers gaat. Daarvoor moeten ouderen hun koophuis of gehuurde eengezinswoning opgeven en daarmee meestal ook hun vertrouwde buurt, terwijl ze nog niet echt zorgbehoevend zijn. Vaak wachten ze daarmee tot het echt niet meer gaat.

Dat is rijkelijk laat. "De overheid kijkt slecht vooruit en wil maar dat iedereen thuis blijft wonen. Maar 'thuis' is niet per se de woning waar iemand al woont, meent Coumans. Daarom is het haar missie om te zorgen dat mensen een prikkel of een aanleiding voelen om te verhuizen. Ze wil een aantrekkelijk thuis bieden waar ouderen, ook die het nog best redden, de voordelen van inzien, zodat ze alvast gaan bewegen.

"De ouderen van nu zijn anders dan voorgaande generaties. Vroeger ging iedereen, soms al met 65 jaar, braaf en fluitend zonder rollator naar een verzorgingshuis. Dat ze daar op 25 m² gingen wonen, vonden ze geen probleem. Maar de huidige ouderen zijn veranderd. Zij hebben altijd gedacht dat er voor hen wordt gezorgd", weet ze. "Doordat de overheid daarmee is gestopt, weten veel ouderen niet wat ze moeten. Dus blijven ze zitten waar ze zitten totdat ze zo oud zijn, dat ze niet meer kunnen wonen waar ze wonen. Dan kies je vanuit een dreigende noodzaak, en dat vind ik jammer", zegt ze.



• Eten voorbereiden: Caroline Coumans



De woningen van Brokant zijn 'seniorenproof'. Waar ze zich echter op verkeken had, is dat de appartementen van 49 m² geen aparte slaapkamer hebben. Het zit/slaapgedeelte kan eventueel worden gesplitst, maar dan wordt het best hokkerig. Doordat mensen een aparte slaapkamer misten, zagen ze er wel eens vanaf.

Een ontwerpfoutje noemt Coumans dat. Als de woningen in haar vervolgprojecten een extra kamer krijgen, zal het waarschijnlijk eenvoudiger zijn om meer kandidaten te vinden, denkt ze.

Sociale interactie

In het ontwerp van Brokanthuis is wel goed nagedacht over de routing en manieren om elkaar te kunnen ontmoeten. De hoofdingang is via de gemeenschappelijke tuin te bereiken met aansluitend de grote huiskamer. Zowel van buiten als van binnen is er goed zicht op wat er gaande is. De overige gedeelde voorzieningen, zoals het atelier, de spelletjeskamer, de wasruimte en het grote dakterras, zijn over de verdiepingen verspreid, waardoor mensen elkaar voortdurend kunnen tegenkomen. Ook is het Brokanthuis bewust geen corridorflat met deuren aan weerszijden van een lange gang, maar heeft het gangen langs de binnenkant. De aanwezigheid van veel daglicht, planten en kunst, maakt de plek aantrekkelijk; bewoners blijven vaak hangen voor een praatje.

Wel blijft het een uitdaging om de bezetting rond te krijgen, ondanks de enorme belangstelling tijdens de start van Brokanthuis. Mensen waren geïnteresseerd in het aantrekkelijke concept en Coumans was overtuigd dat het daarom goed zou komen. Toen er ondertekend moest worden, haakten veel belangstellenden af, omdat het impliceerde dat ze hun eigen huis moesten verkopen en daarvoor in de plaats € 1.000 per maand huur moesten betalen.

• Aly puzzelt: Caroline Coumans

Geld is echter niet de belangrijkste reden dat mensen aarzelen, vermoedt Coumans. Ze denkt dat angst voor het onbekende, voor het wegvallen van anonimiteit en vrijheid, een belangrijkere rol spelen, evenals de angst om de vertrouwde omgeving te verlaten en angst voor bemoeienis. "Het zit veel dieper dan we in eerste instantie denken".

Ze kan de tijdelijke leegstand opvangen, omdat ze voor het eerste jaar een ingroei huur heeft kunnen regelen. De projectontwikkelaar heeft het gebouw risicodragend ontwikkeld en heeft pas later een eigenaar gezocht. Die eigenaar verhuurt het grootste deel van het complex aan Coumans, wat betekent dat het leegstandsrisico vanaf dit jaar voor haar is. Ze heeft er echter alle vertrouwen in dat ze het voor elkaar gaat krijgen.



Komt de droom uit?

Ondanks dat er medio 2025 nog steeds enkele woningen leegstaan, zijn de huidige bewoners zeer tevreden en is de sfeer in huis goed. Ze betalen juist graag wat bij om een fijn leven te kunnen leiden. Ze voelen dat het klopt. Coumans: "Het zijn enthousiaste mensen die er echt zin in hebben. Er hangt een positieve vibe".

Coumans merkt dat tijdelijk verblijf in het Brokanthuis steeds meer aantrekt en dat het goed blijkt te werken voor de dynamiek in de gemeenschap. Daarnaast heeft ze voor de overbruggingsperiode wat appartementen op de begane grond aan jongeren verhuurd. Een bijkomend voordeel daarvan is dat die leeftijds mix ook weer reuring geeft.

Zodra een appartement vrijkomt, wordt nu bekeken of die geschikt is voor een oudere of jongere bewoner. Dat biedt een flexibiliteit die voor dit moment prettig is, zowel voor de initiatiefneemster als voor de groep.

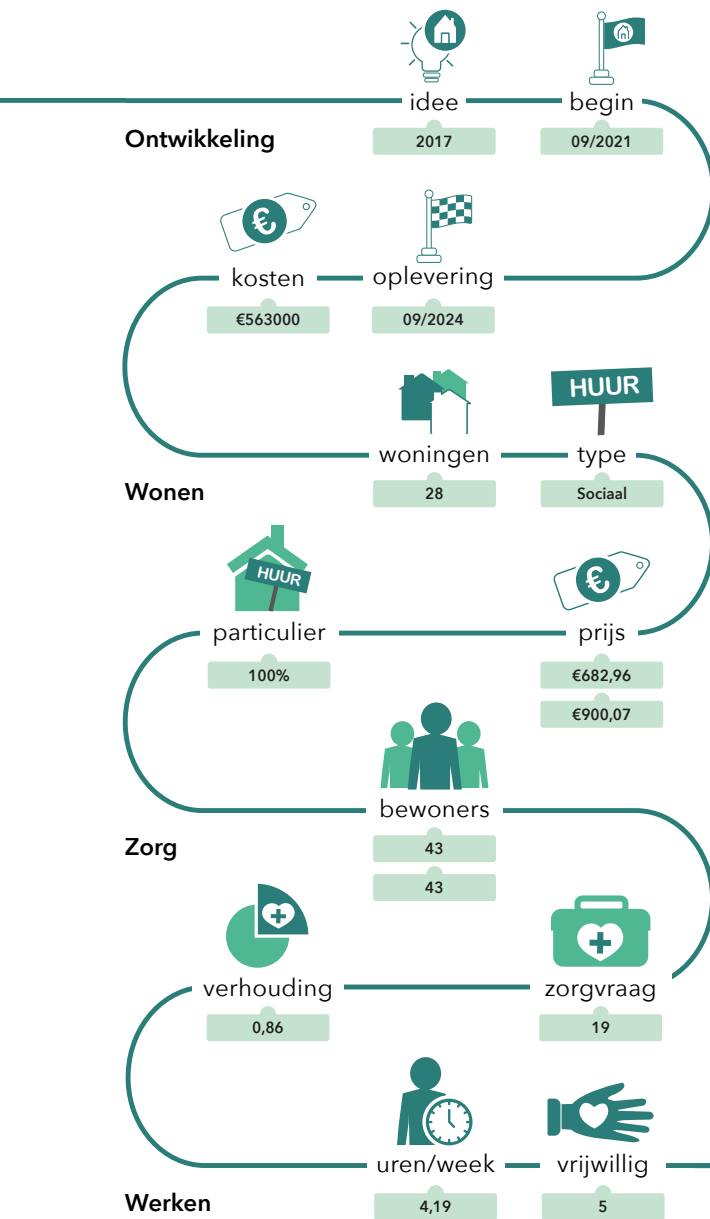
"Dit huis *ticks all the boxes* van wat nodig is in Nederland: in zelfstandigheid, met eigen regie wonen in een gemeenschap met veel faciliteiten, een gedeelde binnen- en buitenruimte en hulp naar behoefte", zegt ze. "Als mijn project uiteindelijk niet slaagt, zou dat betekenen dat we ons allemaal baseren op de verkeerde uitgangspunten. Dat geloof ik gewoon niet. Ik geloof sterk in mijn ambitieuze droom".



"Wij zijn er om te zorgen dat gebeurt wat bewoners graag willen"

(Caroline Coumans)





Initiatief 2: De Kattenberg, Aalten

Samenwonen in een dementievriendelijke leefgemeenschap



„*„Het is niet óf thuis óf het verpleeghuis. De Kattenberg biedt een passende tussenoplossing.”*
(Jos Boersma)

In de Achterhoek, waar dubbele vergrijzing samengaat met ontgroening en druk op de woningmarkt, sloegen drie lokale partijen te handen ineen: woningcorporatie De Woonplaats, zorgorganisatie Marga Klompé en de gemeente Aalten. Ze wilden iets doen aan de beperkte verpleeghuiscapaciteit en aan het ontbreken van tussenvormen. “Voorheen was het óf zelfstandig wonen, óf in een verpleeghuis. Daartussen zat niets”, aldus één van de initiatiefnemers van De Kattenberg. De gezamenlijke droom: een dementievriendelijke woonvorm waar echtparen, waarvan één partner beginnende dementie heeft, zo lang mogelijk samen kunnen blijven wonen.

DE KATTENBERG | Dementievriendelijk wonen

Het initiatief richt zich nadrukkelijk op vroegtijdig verhuizen: niet wachten tot het thuis écht niet meer gaat, maar voorsorteren op toekomstige behoeften aan ondersteuning. Een bestaand wooncomplex nabij zorglocatie Stegemanhof in Aalten, werd daarvoor getransformeerd tot een woonconcept voor ouderen met en zonder zorgbehoefte: De Kattenberg. De sleutel tot het ontstaan én succes van het initiatief is het gedeelde verantwoordelijkheidsgevoel van alle partners. Zoals Henk Hogevoonder, regiomanager bij zorgorganisatie Marga Klompé het formuleert: “Als er een probleem is, dan is het ons probleem. Niet dat van jou of van mij”.

Gespikkelde woonvorm

De drie partijen: De Woonplaats, woningcorporatie en eigenaar van het complex die verantwoordelijk is voor vastgoedbeheer en toewijzing van woningen, Marga Klompé: zorgaanbieder en werkgever van de wooncoach die thuiszorg en ondersteuning aan bewoners levert en de gemeente Aalten, partner in wonen, welzijn en maatschappelijke ondersteuning, transformeerden gezamenlijk het bestaande seniorencomplex. Sinds 2021 is het geleidelijk tot een ‘gespikkelde’ woonvorm omgevormd met achtentwintig sociale huurappartementen voor 65-plussers waarvan veertien woningen worden toegewezen aan echtparen waarvan één partner beginnende dementie of vergelijkbare geheugenklachten heeft. Bij overlijden of verhuizing van de partner met dementie naar een verpleeghuis, kan de overgebleven partner hier blijven wonen.

Er zijn allerlei aanpassingen in het gebouw doorgevoerd, zoals personenalarmering, cameratoezicht en een toegangscontrole. Ook is er een gezamenlijk atrium als

ontmoetingsruimte gecreëerd en zijn voorzieningen als winkels, welzijnsactiviteiten en zorg in de Stegemanhof binnen handbereik. Een wooncoach fungeert als verbindende schakel tussen de bewoners.

De samenwerking is gefaciliteerd door een stuurgroep en een maandelijkse projectgroep en bouwde voort op eerdere samenwerking en wederzijds vertrouwen. Er zijn geen concurrerende woon- en zorgaanbieders in de regio van Aalten of overlappende rollen. Dat maakt besluitvorming eenvoudiger. De kleinschaligheid van het regionale veld maakt directe, informele afstemming mogelijk en versterkt het gevoel van gezamenlijk eigenaarschap.

Combinatie van vorm en locatie

Wat bijzonder is aan De Kattenberg is de keuze voor de woonvorm en de locatie: De Kattenberg werd gekozen op basis van een peiling onder inwoners én fysieke criteria: de nabijheid van voorzieningen, de geschiktheid van het gebouw en de bestaande gemeenschapszin. Bewust is gekozen voor een mix van oorspronkelijke bewoners en een nieuwe doelgroep. De toewijzing is gebaseerd op een passende instroom: alleen mensen zónder Wlz-indicatie worden toegelaten om vroegtijdige instroom mogelijk te maken. De unieke vorm die is gekozen bevindt zich tussen zelfstandig wonen en een verpleeghuis, waarbij behoud van zelfstandigheid, sociale samenhang en passende ondersteuning centraal staan. De wooncoach speelt een sleutelrol bij de signalering, het contact en de ondersteuning, maar neemt geen taken van bewoners over. Bewoners en mantelzorgers behouden autonomie en de regie.



Uitdagingen en oplossingen

De transformatie van De Kattenberg zorgde in het begin voor onzekerheid en soms zelfs wantrouwen bij de oorspronkelijke bewoners. Sommigen waren bang dat er een zorginstelling in hun woongebouw zou komen.

"Ik heb bewust voor dit complex gekozen en nu komen hier allemaal mensen met dementie wonen. Wat betekent dat voor mij?", vertelde een bewoner aan Jos Boersma. Hij is de wooncoach van De Kattenberg die in het begin regelmatig bewoners sprak die zich zorgen maakten over overlast, veiligheid en verlies van autonomie.

De oplossing werd gevonden in een aanpak waarbij er bewust geen aparte vleugel is gecreëerd voor mensen met dementie. Nieuwe bewoners stroomden druppelsgewijs binnen via natuurlijk verloop, waardoor de oorspronkelijke bewoners de tijd kregen om te wennen.

Voor de wooncoach was hier een sleutelrol weggelegd: In zijn nieuwe functie, die nadrukkelijk níet de zorg centraal stelt, maar gericht is op verbinding, voerde hij persoonlijke gesprekken, luisterde naar zorgen en hielp bewoners stap voor stap met wennen aan de nieuwe werkelijkheid. "We hebben vooral veel gesprekken gevoerd aan de keukentafel", aldus Boersma, die ondervond dat de nabijheid van een toegankelijk en vertrouwd aanspreekpersoon, essentieel was om vertrouwen te winnen van de bewoners en hun weerstand te veranderen in betrokkenheid.

Een andere uitdaging was het vinden van geschikte bewoners die pasten binnen de visie: echtparen waarvan de een beginnende dementie heeft en bij de partner voldoende draagkracht en openheid voor sociaal contact aanwezig is. In de eerste fase van het project zorgde dit voor enkele leegstaande woningen - een spannend moment voor het samenwerkingsverband.

Liever leegstand dan een mismatch

In plaats van toe te geven aan de druk om woningen snel te vullen, bleven de samenwerkende partijen vasthouden aan het principe van de passende instroom. Ook het uitgangspunt: 'als er een probleem is, dan is dat van ons allemaal', werd in de praktijk gebracht.

"Dat was spannend, maar we hebben volgehouden, want liever leegstand dan een mismatch", aldus Meine van der Heide, assetmanager van de woningcorporatie. Binnen het samenwerkingsverband werd afgesproken dat een beperkte periode van leegstand geaccepteerd zou worden; de kosten werden gezamenlijk gedragen. Gaandeweg kregen de partners het inzicht dat niet het gebouw zelf centraal moet staan bij de werving, maar het proces waarin mensen zich bevinden.

Aandacht voor de emotionele en sociale afwegingen die bij een verhuizing komen kijken zouden meer gewicht moeten krijgen, niet alleen de fysieke kenmerken van De Kattenberg. Ook bleek de wooncoach een belangrijke rol te hebben bij het creëren van een goede match.

Hij zorgde dat er een netwerk ontstond tussen huisartsen, wijkverpleegkundigen en praktijkondersteuners die geschikte koppels tijdig konden begeleiden.

Door vroeg in gesprek te gaan met hun families, konden verhuizingen zorgvuldig voorbereid worden en met oog voor de persoonlijke situatie.

De realisatie van De Kattenberg was mede mogelijk dankzij een eenmalige subsidie van de regio Achterhoek 8RHK met daarin een bijdrage van de provincie Gelderland, die circa de helft van de projectkosten betaalde. De overige financiering kwam van de gemeente Aalten, woningcorporatie De Woonplaats en zorgorganisatie Marga Klompé, deels uit eigen middelen, deels in de vorm van de inzet van mensen en

middelen. Dankzij deze gezamenlijke investering kon de wooncoach drie jaar lang fulltime aan het werk.

Die constructie bleek waardevol, maar was ook tijdelijk.

Structurele financiering

Na afloop van de projectperiode in 2023, besloten de partners om het initiatief voort te zetten. Door zuinig om te gaan met het budget, kon de projectfase in 2024 verlengd worden, waarbij de wooncoach zestien uur per week inzetbaar bleef. Sinds 2025 leggen de partners vrijwillig elk €30.000 per jaar in. Die financiering is echter niet structureel en daardoor kwetsbaar. Zoals één van de partners zegt: "We kunnen het nog wel dragen, maar het blijven vrijwillige bijdragen en is dus geen stevig structureel systeem". Als gevolg zijn de werkzaamheden van de wooncoach verder teruggebracht naar twaalf uur per week. De betrokken partijen blijven echter pleiten voor structurele domein-overschrijdende financiering. "Als wij op zorgkosten besparen, investeer dan in dit soort woonvormen", benadrukt Bert Tjeertes, regionaal adviseur, die de hoop heeft gevestigd op nieuwe landelijke regelingen zoals de wet Domein Overstijgende Samenwerking.

De Kattenberg is bedoeld als tussenvoorziening, maar sluit niet altijd goed aan bij de bestaande regels en kaders. In 2023 besloot het zorgkantoor bijvoorbeeld dat er geen verpleeghuiszorg (VV5) meer mocht worden geleverd. Het oorspronkelijke idee dat mensen in alle fasen van dementie hier konden blijven wonen, raakte daardoor in het gedrang. "Dat was echt een domper", vertelt Boersma. "We wilden dat bewoners in alle fasen van dementie konden blijven, maar nu moeten sommigen alsnog verhuizen zodra de zorgvraag te zwaar wordt".





Mee met de realiteit

Daarom gingen de betrokken partijen in gesprek met regionale en landelijke partijen, met de boodschap dat beleid en bekostiging niet langer mogen achterlopen op de werkelijkheid. Het zorgkantoor speelt hierin een cruciale rol. Voorzieningen als De Kattenberg zorgen er immers voor dat bewoners later of soms helemaal geen beroep hoeven te doen op de Wet Langdurige Zorg. De oproep is dan ook helder: erken en faciliteer woonvormen die niet in bestaande hokjes passen, maar wel maatschappelijke winst opleveren. Beleid en financiering moeten meegaan met die realiteit en niet achterblijven.

De Kattenberg vraagt ook iets van zorgprofessionals. De opzet als woonvoorziening met ondersteuning op maat, in plaats van een traditionele zorginstelling, vereist een andere manier van werken. Waar professionals gewend zijn om snel zorg over te nemen, ligt binnen De Kattenberg de nadruk op het stimuleren van de eigen regie en activering van het netwerk rondom de bewoners.

De wooncoach fungeerde daarbij als aanjager van verandering "Eerst namen de zorgverleners alles over. Nu vragen ze: wat kunt u nog zelf?", vertelt Sandra Veerbeek te Welscher, regiomanager van Marga Klompé. De verandering leidde tot herbezinning bij casemanagers en wijkverpleegkundigen. "We zien dat professionals leren om meer op hun handen te zitten, in gesprek te gaan over wat iemand zelf nog kan en samenwerking te zoeken met het netwerk. Dat helpt om het oude denken te kantelen", weet Boersma. Dit vraagt wel om een blijvende inspanning en voorbeeldgedrag, onder andere van de wooncoach, om te voorkomen dat zorgverleners terugvallen in oude patronen.

• Barbecue in het atrium: Jos Boersma

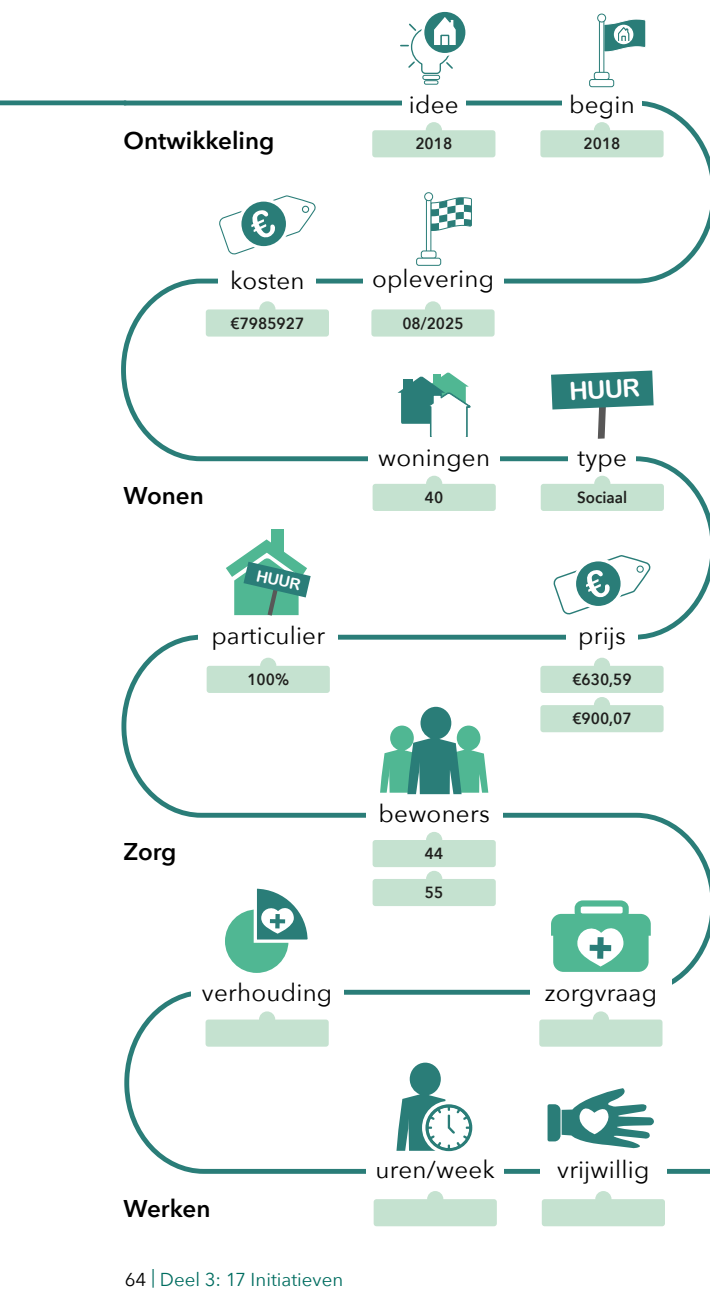


Komt de droom uit?

Dat De Kattenberg een succes is, wordt door alle betrokkenen volmondig beaamd – zij het met enkele kanttekeningen. Uit intern onderzoek onder inwoners blijkt dat negentig procent van de doelgroep verwacht hier langer samen te kunnen wonen dan in hun vorige woning. Het gemiddelde waarderingscijfer is een 8,3. Bewoners noemen de geborgenheid, de nabijheid van zorg en het sociale contact de belangrijkste pluspunten. Ook oorspronkelijke bewoners zijn gaandeweg positiever geworden. In 2020 was nog veertig procent negatief of neutraal, in 2024 waardeert zelfs 73 procent De Kattenberg positief en beveelt het de woonvorm zelfs aan bij de doelgroep.

De ervaringen bevestigen ook wat breder wordt herkend: nieuwe woonzorgvormen in de vertrouwde omgeving, met ruimte voor ontmoeting, nabijheid en sociale samenhang, geven ouderen niet alleen het gevoel van veiligheid en geborgenheid, maar dragen ook echt bij aan langer zelfstandig wonen. Door de nadruk te leggen op welzijn en gemeenschapszin, ontstaat een omgeving waarin mensen naar elkaar omkijken en de behoefte aan intensieve zorg langer kan worden uitgesteld. Tegelijkertijd is de toekomst van dit soort woonvormen allesbehalve zeker. Structurele financiering ontbreekt nog steeds. "De toekomst is een misleidend begrip", zegt Bert Tjeertes. "Dat suggereert dat we tijd hebben, maar dat is niet zo. We moeten nú in actie komen". De toekomst begint vandaag en morgen is er nog meer behoefte aan dit soort voorzieningen".





Initiatief 3: Wooncoöperatie de Nieuwe Meent, Amsterdam

Wooncoöperatie met altruïstische, inclusieve idealen



”Je profiteert van alle moeite die mensen erin steken. Zo wordt een beweging in gang gezet, je bouwt een netwerk op en je stad wordt er mooier van”.
(Josta van Bockxmeer)

De droom is een diverse en inclusieve wooncoöperatie realiseren die volledig is gebaseerd op ‘commoning’: een groep burgers beheert gezamenlijk een gemeenschappelijk goed (een ‘common’), waarbij er geen sprake is van individueel eigendom, maar van gedeeld gebruik, beheer en onderhoud. De bewoners, architectenbureau Time to Access in samenwerking met Roel van der Zeeuw Architecten, en de gemeente Amsterdam realiseerden deze inter-generatiele woongemeenschap waarin bewoners elkaar ondersteunen met informele zorg, gezamenlijke voorzieningen en ruimtes delen, en zich actief inzetten tegen discriminatie, seksisme en racisme.

De Nieuwe Meent bij station Science Park in Amsterdam, is in 2025 opgeleverd, Het houten gebouw is zoveel mogelijk circulair, klimaatneutraal en adaptief ontworpen en heeft groene daken en gevels. Hier woont een diverse en inclusieve wooncoöperatie, een vereniging waarbij burgers samen (rechts)eigenaar zijn. Het complex telt vijftien sociale huurappartementen en vijf woongroepen met gedeelde voorzieningen, voor telkens vier à vijf bewoners. Eén woongroep is speciaal bedoeld voor 55-plussers. Deze woningen zijn niet specifiek ingericht op zorg, maar wel drempelloos en voorzien van een lift, een toegankelijke douche en een mindervalidentoilet (Miva).

In totaal wonen er zo’n vijfenveertig mensen, verdeeld over zeven verdiepingen. In één van de toegankelijk gemaakte appartementen woont een oudere bewoner die zorg nodig heeft en afhankelijk is van een scootmobiel. Er woont ook een gezin zonder papieren en er is bewust gezocht naar bewoners van kleur of met speciale behoeften. Het gebouw kent gemeenschappelijke ruimtes, zoals een grote keuken, een wasruimte, een flexibele multifunctionele ruimte, een logeerkamer, een dakterras en een tuin. De oostelijke vleugel heeft een commerciële functie; architectenbureau Time to Access huurt samen met een financieel adviseur een deel van de ruimte, vanuit het achterliggende idee om er een hub voor nieuwe coöperatieve projecten van te maken.



Uitdagingen en oplossingen

Het realiseren van een dergelijke woonvorm vraagt veel van betrokkenen. Bij verschillende coöperatiegroepen vielen leden uit vanwege stress en burn-out, wat laat zien

dat doorzettingsvermogen, onderlinge steun en een lange adem onmisbaar zijn. “Je wordt opgevreten door je eigen project omdat je op zoveel fronten tegelijk aan het werk bent en de verantwoordelijkheden enorm zijn. Het draait uiteindelijk om blind vertrouwen en zelfopoffering”, zegt journalist Josta van Bockxmeer, een van de oprichters van De Nieuwe Meent (ze zit niet meer in het bestuur maar is op de achtergrond nog wel betrokken).

“Het ideaal is het organiseren van een laagdrempelig, toegankelijk project waarbij burgers zelf veel kunnen realiseren. In de praktijk is dat echter alleen haalbaar voor mensen met voldoende ruimte, tijd en privileges, die bovendien een groot netwerk, vaardigheden en kennis bezitten”, zegt Sokromo Harsono, socioloog, trainer en onderwijsadviseur en actief bestuurslid/secretaris van De Nieuwe Meent met een speciale focus op diversiteit en inclusie.

Realiseren van financiering

De Nieuwe Meent is de eerste wooncoöperatie die door een Nederlandse bank is gefinancierd. Andere bewonersgroepen, zoals die van De Warren en Bajesdorp, moesten toentertijd naar Duitsland uitwijken voor een lening. Bij De Nieuwe Meent trok de Rabobank zich aanvankelijk terug, omdat ze de wooncoöperatie een te onbekende constructie vonden en de risico’s niet aandurfd. Hoewel de gemeente Amsterdam inmiddels een stimuleringsfonds voor wooncoöperaties heeft, bleek ook dat geen gemakkelijke route. Eén van de voorwaarden is namelijk dat de lening binnen vijftien jaar moet worden terugbetaald, wat kort is voor een bouwproject van deze omvang. Even leek het erop dat De Nieuwe Meent failliet zou gaan. Uiteindelijk ging de Rabobank toch nog met de groep in zee en is ze van plan als coöperatieve bank ook andere wooncoöperaties





te financieren. Naast de lening moest er geld uit veel verschillende potjes komen, zoals via crowdfunding, donaties en subsidies, zoals de Subsidie Ontmoetingsruimte Ouderen (SOO), die dankzij de aanwezigheid van de seniorenwoongroep kon worden aangevraagd

Vreemde eend

Voor het bouwen van de woongroepen bleek lastig in te passen in de bestaande regelgeving. De gemeente had een tender uitgeschreven die DNM won.

De bouwaanvraag werd goedgekeurd op basis van een businessmodel met een mix van individuele sociale huurwoningen en woongroepen in de vrije sector, maar daar kwam de gemeente later van terug. In het plan stond dat elke unit in een woongroep een maandhuur van €750 zou hebben, wat bij een bezetting van vier à vijf mensen zeker €3000 per verdieping zou opleveren. Pas na een jaar realiseerde de gemeente zich dat dit in strijd is met de wet. Een woongroep mocht of als één middenhuurwoning worden aangemerkt, met een

maximale huur van € 900 óf de kamers moesten worden verhuurd via het puntenstelsel voor onzelfstandige woningen.

Uiteindelijk kwamen ze, door de onderste twee gemeenschappelijk verdiepingen bij de woonruimtes te trekken en onderdelen toe te voegen, toch de buurt van het oorspronkelijke businessplan. Wel moest hierdoor de huur van de individuele woningen gemaximeerd worden, wat eigenlijk tegen de principes van de groep indruiste.

“De woongroepen leveren minder op dan de individuele woningen. Om in een individuele woning te wonen moet je inkomen onder de sociale huurgrens zitten, maar als je in een woongroep woont, mag je zoveel verdienen als je wilt, want voor het wonen in een onzelfstandige woning geldt geen inkomensgrens”, weet Van Bockxmeer. Sokromo voegt toe: “We zijn blijkbaar een entiteit die niet binnen de mazen van de wet past”.

Gezien de maximale afmetingen van de bouwvelop

- specifieke regels en richtlijnen die de grenzen van het bouwproject vastleggen- en de hoge grondkosten, was een plan met alleen individuele huurwoningen, met eigen ingangen, badkamers en keukens, niet haalbaar. Het stuk grond was simpelweg te duur om een sluitende businesscase op te maken. Juist door de woongroepen op te nemen, kreeg de groep het alsnog voor elkaar

Verder dan burenhulp

In de aanvraag was één van de pijlers dat bewoners voor elkaar zouden zorgen. Deskundigen adviseerden echter om niet te optimistisch te denken over wat je als groep aan zorg kan aanbieden. Zo moeten formele zorgtaken via een PGB bij professionele zorginstanties worden aangevraagd. En bij een (te) zware zorgvraag zal waarschijnlijk verhuisd moeten worden. Het aanvankelijke zorgconcept bleek daarmee net te hoog gegrepen, al bestaan er binnen de gemeenschap allerlei vormen van informele zorg die verdergaan dan gewone burenhulp. Ook beheren de bewoners gezamenlijk een solidariteitsfonds, waaruit onvoorziene ondersteuningsvragen kunnen worden gefinancierd.

Beweging in gang zetten

Alle gezamenlijke ruimtes zijn volledig toegankelijk. Voor het bovenste dakterras bleek dit niet haalbaar. Daar worden zonnepanelen geplaatst, zodat er geen uitsluiting ontstaat door onbereikbaarheid. Ook is in de huisregels vastgelegd dat iemand die niet in een rolstoel zit, maar door omstandigheden in een toegankelijke woning woont, moet verhuizen zodra een andere woning vrijkomt. Zo blijft gewaarborgd dat de toegankelijke woning beschikbaar komt voor iemand die dat nodig heeft.

Omdat het proces zo lang duurde en ook onzeker is, zijn veel oorspronkelijke initiatiefnemers onderweg afgehaakt. Intussen veranderen omstandigheden en kunnen mensen het lang niet altijd opbrengen om jarenlang vooruit te plannen, zonder precies te weten of en wanneer de nieuwe woonplek beschikbaar komt. In de praktijk betekent dit dat er bij elk coöperatief woonproject mensen zijn die veel tijd en energie steken in het project, terwijl ze er zelf niet de vruchten van plukken. Sokromo en Van Bockxmeer zien hun inzet daarom eerder als een kringloop: “Je draagt ergens aan bij. Ook al woon je zelf uiteindelijk misschien ergens anders, je profiteert van alle moeite die mensen erin steken. Zo wordt een beweging in gang gezet, je bouwt een netwerk op en je stad wordt er mooier van”, zegt Van Bockxmeer.

Verwachtingen van oudere bewoners

Het concept waarin gedeelde sanitaire voorzieningen en slechts één privé woon-slaapruimte per persoon zijn opgenomen, bleek lastig te verenigen met de wensen en ideeën van veel oudere bewoners. Bovendien vonden zij de woningen te duur. Toen zij meer dan dertig jaar geleden een woning betrokken, betaalden ze veel minder voor meer ruimte. Door de gestegen prijzen raakten ouderen teleurgesteld over wat ze voor dat geld krijgen.

De seniorenwoongroep was daarom moeilijk te vullen, waardoor de huidige oudere bewoners er pas op het laatst bijkwamen. Hierdoor werden ze minder betrokken bij het proces en konden ze minder modificaties aan hun woningen aanbrengen. Wel is de hoop dat juist deze groep zich actief zal inzetten, vanwege hun vrije tijd en levenswijshouding.



De kracht van een wooncoöperatie is dat mensen er met passie en bevoogenheid instappen en bereid zijn voor elkaar klaar te staan. Naast de talloze actieve werkgroepen zoals een constructieteam en een mediateam is er een team voor mensen die extra zorg nodig hebben of niet reageren. Kunnen ze bijvoorbeeld hulp gebruiken bij het aanvragen van een subsidie voor een extra voorziening voor hun beperking, zoals een ligbad? Redden ze het financieel om de verhuizing te bekostigen of hebben ze geld uit het solidariteitsfonds nodig? “Door het initiatief op zo’n manier met de hele gemeenschap te dragen, heb je ook als individu meer financiële buffer”, zegt Van Bockxmeer.



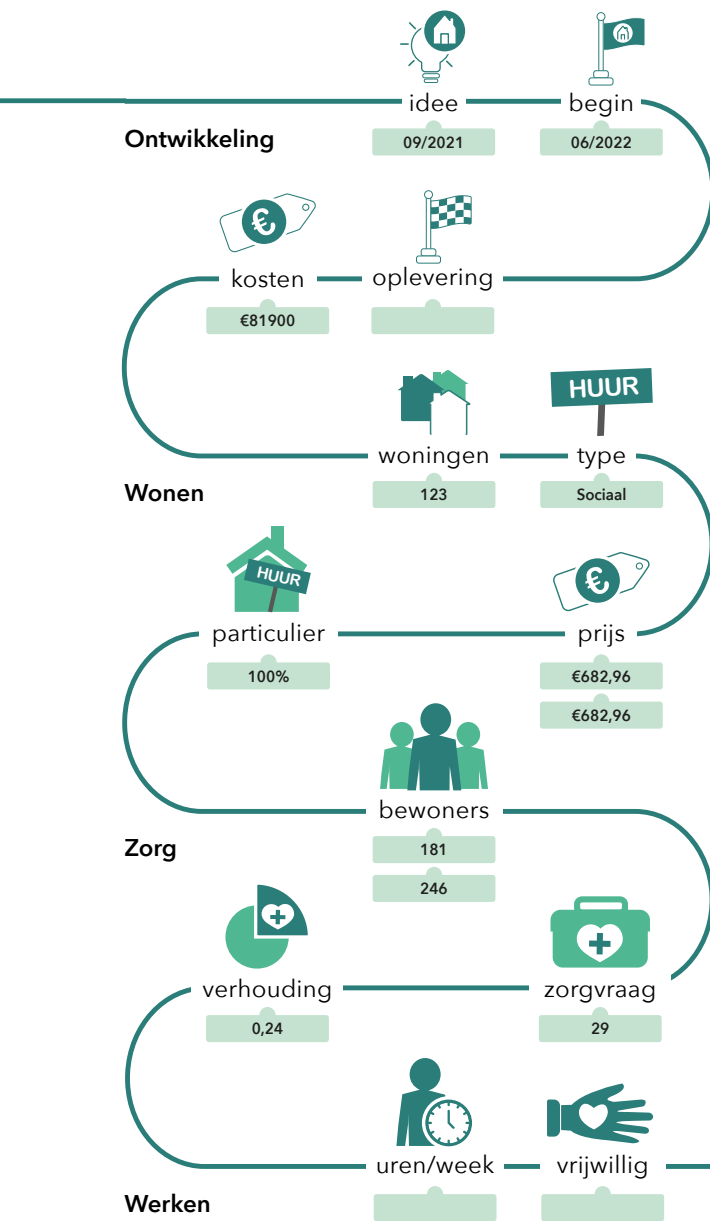
Komt de droom uit?

De bewoners zijn pas in september 2025 in hun nieuwe woningen van De Nieuwe Meent betrokken. Er kan nog weinig gezegd worden over hoe het nu loopt. Het is een project waarbij veel obstakels moesten worden overwonnen, maar door enorm veel doorzettingsvermogen, is één van de eerste echte wooncoöperaties van Nederland uiteindelijk een feit. Een woonvorm waar mensen echt vanuit altruïstische overtuigingen en idealen voor elkaar klaar willen staan: misschien is dat wel de beste basis voor de preventieve werking van informele zorg, een sterk burennetwerk en zingeving.

Nieuw beleid gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft ambitieuze doelen gesteld om het bouwen door wooncoöperaties aan te jagen. Ze streeft ernaar dat rond 2045 tien procent van alle Amsterdamse huizen ondergebracht is bij een wooncoöperatie, zodat er tegen die tijd 40.000 coöperatieve woningen zullen zijn. Hiermee ligt de zeggenschap over de woning niet langer bij vastgoedpartijen, maar bij de huurders. De gemeente geeft hiervoor nieuwbouwkavels vrij. Omdat particuliere huiseigenaren kunnen lenen bij een bank én de rente kunnen aftrekken, en coöperaties niet, is er een gemeentelijk leenfonds van vijftig miljoen euro ingesteld.





Initiatief 4: GeWoon Thuis in Ruysdonck, Blerick (Venlo)

Mix van jongere en oudere bewoners vitaliseert de flat



„*De succesformule is: én de jongeren, én slimmer samenwerken én de flatcoach. Dan zie je resultaat.*“
(Ron Hensen)

Omdat er dagelijks talloze zorgverleners van verschillende organisaties langskwamen bij senioren-complex Ruysdonck voor zorg en ondersteuning. Een versnipperde en - met het oog op de vergrijzing en personeelstekorten - inefficiënte aanpak. Daarbij waren bewoners afhankelijk van formele instanties, terwijl er weinig aandacht was voor zelfstandigheid en onderlinge hulp. Dit kan slimmer en menselijker, wisten de initiatiefnemers, woningcorporatie Woonwenz en zorgorganisatie De Zorggroep. Hun droom: een zorgzame woongemeenschap waarin jongeren en ouderen samenleven, elkaar ondersteunen en formele en informele zorg samenkomen. Bewoners worden inmiddels gestimuleerd eerst zelf en met hun omgeving naar oplossingen te zoeken, waarbij ze worden ondersteund door een zogenoemde ‘flatcoach’ en een integraal netwerkteam dat eigenaarschap en samenredzaamheid bevordert.



Vanaf 2022 is gestart met een sociaal herontwerp van Ruysdonck: de seniorenflat bestaat nu uit 123 sociale huurwoningen voor zelfstandig wonende ouderen, al dan niet met een zorgvraag die thuis geleverd kan worden. De woonvorm is een mix van jong en oud: senioren met een gemiddelde leeftijd van 77 jaar wonen met een aantal studenten, die vier à vijf uur per week vrijwilligerswerk doen tegen huurreductie. Er is een gezamenlijke ontmoetingsruimte, de ‘Hoëskamer’ genoemd, waar allerlei activiteiten plaatsvinden die de bewoners zelf organiseren. Ook zijn er verschillende faciliteiten als een daktuin, de ‘Kwiek-beweegroute’ en er is een brievenbus, wenswand, formulier en een telefoonlijn om te kijken wat er leeft en om de hulpvragen binnen het complex te verzamelen.

De ondersteunende infrastructuur bestaat uit een vast, integraal netwerkteam van professionals uit zowel de woningcorporatie, als welzijns- en zorgorganisaties.

Afspraken of toewijzingen van nieuwe cliënten met thuiszorgvragen zijn gericht op het verminderen van het aantal zorgverleners in het wooncomplex. Zo worden alle nieuwe thuiszorgvragen van bewoners voor Ruysdonck in eerste instantie aan De Zorggroep toegewezen. De informele netwerken en burenhulp worden beter benut; zo is er sinds 2025 ook een flatcoach die bijdraagt aan de gemeenschapsvorming.

Ook worden nieuwe, jonge bewoners geselecteerd die op basis van een motivatiebrief aangeven te willen bijdragen aan de gemeenschap. Om de zorgzame gemeenschap nog verder te versterken, gaat de organisatie dit nu ook tijdelijk doen bij een kwart van de vrijkomende woningen voor senioren.



Samenwerkende partijen

De samenwerking is ontstaan op directieniveau vanuit de praktijksituatie in Ruysdonck en is gebaseerd op langdurige betrokkenheid en wederzijds vertrouwen tussen verschillende partijen. Woningcorporatie Woonwenz is eigenaar van het gebouw, mede-initiatiefnemer, verantwoordelijk voor de inzet van een buurtcoördinator en medefinancier van de flatcoach. Zorgorganisatie De Zorggroep, eveneens mede-initiatiefnemer, is verantwoordelijk voor het aanstellen van een projectmanager Duurzame Zorg. Woonwenz en De Zorggroep zijn samen verantwoordelijk voor de aansturing en betrokkenheid van het netwerkteam. Voorts regelt zorgorganisatie Tzorg de hulp bij het huishouden en is het actief in het netwerkteam, evenals welzijnsorganisatie Incluzio Sociale Basis, die zorgt voor de verbinding tussen de bewoners. Tot slot de gemeente Venlo als medefinancier van de flatcoach en facilitator van de netwerkvorming.

„*Werken aan een droom geeft iedereen energie*“
(Ron Hensen)





Uitdagingen en oplossingen

Het initiatief is bottom-up gegroeid vanuit de praktijk.

Op een gegeven moment zijn ook de bestuurders met elkaar in gesprek gegaan. Ze vonden elkaar al snel vanwege hun gedeelde idealen en kwamen tot een gezamenlijke visie op een zorgzame woongemeenschap. Daarmee wordt het initiatief gefaciliteerd via bestuurlijk mandaat van de betrokken partijen en wederzijds vertrouwen op alle niveaus.

Een centraal knelpunt dat de initiatiefnemers wilden aanpakken, is de versnippering van zorg en ondersteuning binnen het wooncomplex. Bewoners ontvangen hulp van uiteenlopende organisaties. Dat leidt tot veel verschillende gezichten achter de voordeur, slechte onderlinge afstemming en onnodige reistijd voor de professionals, die op deze manier ook geen onderdeel van de gemeenschap kan uitmaken. Deze werkwijze wordt als inefficiënt en belastend ervaren, zowel voor bewoners als voor zorgverleners. Hans Joore, buurtcoördinator van woningcorporatie Woonwenz en een van de initiatiefnemers, signaleerde de inefficiënte aanpak als eerste. "Ik zag twintig verschillende auto's van zorgorganisaties langskomen, allemaal voor een andere voordeur, maar met dezelfde soort hulp", zegt hij. Een concreet streven binnen het project was dan ook om het aantal betrokken zorgaanbieders in het complex terug te brengen. "Onze gedachte was: liever één organisatie die zorg levert aan dertig bewoners, dan drie organisaties die ieder bij tien bewoners actief zijn", zegt hij.

Om versnippering tegen te gaan, zijn op zowel operationeel als samenwerkingsniveau concrete stappen

gezet. Zo reorganiseerde Tzorg de interne planning, waardoor er minder medewerkers nodig zijn om dezelfde cliënten te bedienen. Het resulteerde in meer vaste gezichten en minder reistijd. Naast het terugbrengen van het aantal zorgverleners is ook geïnvesteerd in een duurzame en integrale afstemming tussen de partijen. Joore: "Je kunt wel blijven opruimen, maar je plakt slechts een pleister. Het lost structureel niets op". Door patronen te herkennen en diverse rollen helder te krijgen, vormt het netwerkteam een belangrijk fundament voor samenwerking in een nog gefragmenteerd systeem. Dit team, dat bestaat uit professionals van onder andere de woningcorporatie, de huishoudelijke hulporganisatie en zorg- en welzijnspartijen, komt elke zes weken bijeen om de casuïstiek te bespreken en tot onderlinge afstemming te komen. Om organisatie-overstijgende activiteiten te ontplooiën is vertrouwen cruciaal, weten zij. Daarvoor zijn digitale lijnen niet toereikend; je moet echt fysiek bij elkaar komen.

Financiële prikkels

Versnippering in de uitvoering blijkt nauw verbonden met de systeemwereld. Vergelijkbare organisaties binnen hetzelfde werkveld wilden bijvoorbeeld wel samenwerken, maar liepen aan tegen het belang van het behouden van marktaandeel. In veel gevallen zijn organisaties afhankelijk van het aantal cliënten dat zij binnen een regio bedienen. Cliënten 'overdragen' aan een andere partij kan worden ervaren als het verliezen van terrein. Bovendien verschillen de financiële prikkels per organisatie, wat samenwerking bemoeilijkt. Waar de ene partij per maand betaald wordt en daardoor ruimte voelt om efficiënter en innovatiever te werken, is de ander gebonden aan uurtarieven. Doordat die organisaties worden betaald op basis van het aantal geleverde uren, ervaren zij weinig prikkels om de inzet



van personeel te beperken of te bundelen. Op deze manier stimuleren de bestaande systemen eerder volume dan samenwerking of efficiëntie - ook al delen de partijen dezelfde visie.

Hoewel een volledige uitwisseling van cliënten niet haalbaar bleek, is na intensief overleg gekozen voor een werkbare tussenoplossing: per locatie wordt één voorkeursaanbieder aangewezen voor nieuwe cliënten met een zorgvraag. Daarmee wordt voorkomen dat meerdere aanbieders naast elkaar kleine aantallen cliënten bedienen, wat versnippering tegengaat en de samenwerking concreter maakt.

Voor Gewoon Thuis in Ruysdonck is dat De Zorggroep. Deze afspraak vormde een bescheiden, maar betekenisvolle stap richting een meer gebundelde inzet van zorg. Er is bewust gekozen om de regeling alleen op nieuwe cliënten toe te passen, zodat bestaande behandelrelaties behouden kunnen blijven en omdat deze benadering voor zorgorganisaties minder bedreigend aanvoelt als eerste stap richting samenwerking. Tegelijkertijd is duidelijk dat fundamentele systeemaanpassingen nodig zijn om structureel integrale samenwerking mogelijk te maken.

Trage besluitvorming

Naast verschillen in belangen, belemmert een trage besluitvorming de voortgang van het project. Met name de processen bij zorgorganisaties en de gemeente vragen vaak om langdurige afstemming, hiërarchische goedkeuring en intersectorale afwegingen. Maar Woonwenz en De Zorggroep kunnen snel schakelen, dankzij directe lijnen en bestuurlijke steun, terwijl besluiten bij andere, meer hiërarchische partijen, vaak tragere afstemming en lange interne procedures vergen. "Van mijn bestuurder krijg ik alle steun en ruimte.

Ik mag zelf bepalen wat ik denk dat goed is, zolang ik het maar kan uitleggen", zegt Joore. Hensen voegt toe: "Bij De Zorggroep werken we vanuit Duurzame Zorg juist vanuit het principe: doen! Wij geloven in het belang van snelle besluitvorming en een aanpak van experimenterend leren".

Een illustratief voorbeeld is de inzet van een flatcoach. Hij heeft een belangrijke rol bij het versterken van de gemeenschap en het vergroten van de onderlinge betrokkenheid tussen bewoners. Uiteindelijk werd deze functie mogelijk gemaakt door een gezamenlijke investering van twee woningcorporaties: Woonwenz en Antares. Zij dragen elk vijftwintig procent bij en de gemeente Venlo financiert de resterende vijftig procent - in elk geval de eerste twee jaar. Dit verschil in tempo belemmert de slagkracht van het initiatief, vindt ook Ron Hensen, projectmanager Duurzame Zorg bij zorgorganisatie De Zorggroep en mede-initiatiefnemer. "We hadden gehoopt dat we veel sneller richting ons gewenste doel konden gaan", zegt hij.

Om deze opgave het hoofd te bieden, is gekozen voor een pragmatische en gefaseerde werkwijze. Dit betekent: niet wachten tot alles formeel is geregeld, maar starten met wat al wél mogelijk is. Om de samenwerking minder afhankelijk te maken van de toevallige bereidheid van individuen, is er een gezamenlijke projectpot ingevoerd, waarin alle partijen elk €5.000 bijdragen. Ook zijn intentie-afspraken vastgelegd. Op deze manier wordt voortgang mogelijk gemaakt, ondanks de beperkingen van het systeem.



Cultuurverandering onder bewoners en professionals

Een andere uitdaging waren de verwachtingen bij zowel ouderen als professionals. Veel ouderen zijn gewend om bij problemen direct contact op te nemen met de woningcorporatie, gemeente of zorgorganisatie, in plaats van eerst zelf of via hun netwerk naar een oplossing te zoeken, merkt Joore op. "De neiging bestaat om te denken: ik huur bij de corporatie, dus ik bel de corporatie en die lost het op. Maar dat werkt straks gewoon niet meer". Dezelfde reflex is ook zichtbaar bij professionals. Zij schieten vaak meteen in de oplossingsmodus, terwijl het initiatief juist is gebaseerd op het versterken van eigenaarschap en samenredzaamheid van bewoners.

Om ook hierin verandering te brengen, hebben de initiatiefnemers bewustwording en activering richting meer zelf- en samenredzaamheid als belangrijke pijlers gekozen. Een belangrijk onderdeel hiervan is de

betrokkenheid van jongere bewoners in het Ruysdonck-complex. "We zoeken een mix van jongere en oudere bewoners om de flat te vitaliseren, zodat het ook voor ouderen aantrekkelijk blijft om daar te wonen", vertelt Joore. Dankzij hun aanwezigheid in de Hoeskamer, betrokkenheid bij activiteiten en bereikbaarheid via een gezamenlijk telefoonnummer, zijn de studenten makkelijk aanspreekbaar voor andere bewoners. Zo dragen ze bij aan een toegankelijker en levendiger woonklimaat.

Bovendien stimuleert de flatcoach bewoners om zelf in actie te komen. "De flatcoach zorgt ervoor dat mensen elkaar leren kennen, samen aan activiteiten deelnemen en elkaar helpen", legt de buurtcoördinator van Woonwenz uit. Bij problemen signaleert de flatcoach snel en adequaat en kan hij of zij bewoners waar nodig doorverwijzen naar passende zorg of begeleiding via het netwerk.



Duidelijke rol voor jongeren

De rol van de jongeren vraagt om heldere verwachtingen. In de beginfase bestonden daar misverstanden over: sommige bewoners verwachtten dat de studenten ook zorgtaken of huishoudelijke hulp zouden verrichten. Zoals Lynn, de jonge bewoonster, zegt: "In het begin was het zoeken naar wat er precies van ons werd verwacht. Sommige bewoners dachten dat wij er waren om schoon te maken of hen te verzorgen".

Tegelijkertijd bleek de combinatie van studie, werk en vier à vijf uur vrijwilligerswerk per week, in de praktijk behoorlijk belastend voor de studenten. Daarnaast merkten zij dat bewoners hen wel vriendelijk begroetten, maar hen niet vanzelfsprekend bij activiteiten betrokken. Ze moesten zelf actief op zoek naar manieren om van betekenis te zijn. "Het werkt natuurlijk wederkerig en je wilt ook dingen doen die echt zinvol zijn. Je wilt het gevoel hebben dat je ergens aan bijdraagt, in plaats van in de weg te staan", zegt Lynn.

Wat heeft geholpen is een structureel overleg tussen de buurtcoördinator, de flatcoach en de studenten, zodat dit soort signalen vroegtijdig herkend en aangepakt kunnen worden. De bewonersgroep denkt inmiddels actiever mee over manieren waarop de jongeren betrokken kunnen worden bij activiteiten en jongeren merken al dat zij daardoor vaker worden aangesproken door de oudere bewoners. Er is ook geen formele urenregistratie om te controleren of de jongere bewoners hun inzet daadwerkelijk leveren; het initiatief draait op vertrouwen en wederzijds begrip. Daarnaast blijft het belangrijk om met bewoners te blijven praten over wat wel en niet van de studenten verwacht mag worden.



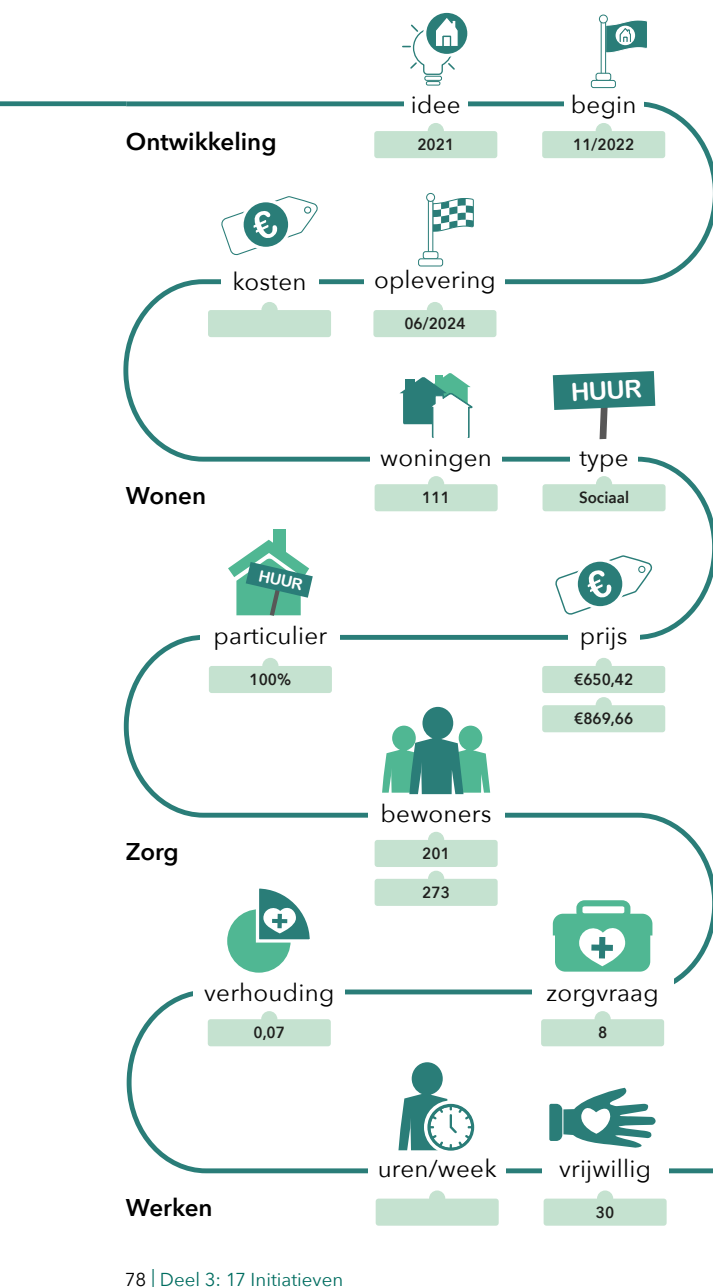
Komt de droom uit?

Het initiatief is nog volop in ontwikkeling, maar de contouren van de droom worden steeds duidelijker.

Er zijn minder zorgprofessionals actief in het gebouw en het netwerkteam functioneert goed. In plaats van twaalf verschillende medewerkers van zorgorganisatie bij twaalf huishoudens, worden nu zes medewerkers ingezet. Idealiter zouden dat er nog minder zijn, maar dit is al een belangrijke stap vooruit. De betrokkenheid van steeds meer partijen is toegenomen, wat opschaling mogelijk maakt. Het 'jong-oud'-project loopt bijvoorbeeld al in twee andere complexen.

De jongeren zijn zichtbaar ingebed geraakt in het dagelijks leven in de flat en hebben vaker contact met oudere bewoners. Kleine hulpvragen worden onderling opgelost en het vertrouwen tussen bewoners en professionals is toegenomen, zoals blijkt uit een interne evaluatie. Gemiddeld doen wekelijks vijfenveertig bewoners mee aan de activiteiten in de gezamenlijke Hoëskamer. "Het is geen project, het is een beweging. Dat vraagt tijd", concludeert Hensen, die net als de overige geïnterviewden realistisch én positief is. "Werken aan een droom geeft iedereen energie".





Initiatief 5: Hof van Leeuwesteyn, Utrecht

Gemengd Wonen als unieke combinatie van ouderen en gezinnen



”Er kwam zelfs een mevrouw helemaal uit het oosten van Groningen, omdat het concept haar zo aansprak”.
(Iris Sophie Rook)

Na positieve ervaringen met Gemengd Wonen-projecten in Utrecht met uiteenlopende, maar vooral jonge doelgroepen, kreeg woningcorporatie Woonin de mogelijkheid om een project te realiseren waarin ouderen en gezinnen met elkaar een prettige, ondersteunende woongemeenschap konden vormen waarbij huurders naar elkaar om kijken en een netwerk opbouwen. De zorg zou gescheiden van het wonen moeten zijn, maar wel dichtbij huis. Dat resulteerde in Hof van Leeuwesteyn, een woongemeenschap waar ouderen en gezinnen samenleven, elkaar ondersteunen en bouwen aan een hechte buurt.

Hof van Leeuwesteyn in Utrecht is een Gemengd Wonen-project van woningcorporatie Woonin in samenwerking met zorgaanbieder AxionContinu, ouderenplatform Goudersdom en de gemeente Utrecht dat in de zomer van 2024 is opgeleverd. In het complex wonen ouderen die professionele zorg aan huis krijgen samen met nog vitale ouderen én gezinnen. Er zijn 94 levensloopbestendige, sociale huurappartementen voor ouderen en zeventien eengezinswoningen voor gezinnen die er bewust voor kiezen om bij te dragen aan de gemeenschap. Er is een gezamenlijke huiskamer en een grote, afgesloten binnentuin om ontmoeting te stimuleren. Huurders ondertekenen dat ze nu óf in de toekomst zorg zullen afnemen van AxionContinu, dat een zorgkantoor met een vast zorgteam op locatie heeft.

Vanuit Woonin is er een conceptmaker voor het sociaal beheer aangesteld, die naast het toezicht op het schoon, heel en veilig houden van het complex, ook de community ondersteunt en samenwerkt met de bewoners(commisies), de gemeente, maatschappelijke diensten en politie. Daarnaast loopt er een community-coach van ouderenplatform Goudersdom rond, die samen met de bewoners een interactie-bevorderend programma ontwikkelt. Alle bewoners betalen een maandelijkse bijdrage aan de bewonersvereniging, waarvan verschillende activiteiten voor jong en oud worden georganiseerd.

Gemengd Wonen

Woonin zou in de buurt van deze locatie een aantal eengezinswoningen bouwen, maar zag dat kavel Leeuwesteyn 1A nog beschikbaar was en vroeg de gemeente of ze kavels konden ruilen, zodat er een groter

complex gebouwd kon worden. De gemeente Utrecht ging daarmee akkoord, onder de voorwaarde dat er een woonvorm voor ouderen zou komen. Woonin nam vervolgens contact op met AxionContinu om het concept samen verder uit te werken. Het idee was dat AxionContinu alle tweekamerwoningen van Woonin zou afnemen, die aan een kant van het complex geclusterd zouden worden. Op deze manier leek het meer op een soort verpleeghuis, terwijl Woonin juist aan een Gemengd Wonen-invulling dacht. Naarmate de plannen concreter werden, besloten de partijen dat het beter zou zijn om ouderen met en zonder zorgvraag meer verspreid door het gebouw te laten wonen om onderling contact en het voor elkaar klaarstaan te bevorderen.

Verassend veel animo

Vanwege de originaliteit en een sterke marketing trok het project veel belangstelling; verrassend veel geïnteresseerden meldden zich aan. Woonin had daarvoor ook alle huurders van 55+ een brief gestuurd om het project te introduceren. In die brief stond ook de prikkelende vraag of ze al nadachten over hun volgende woonplek. Veel mensen uit Utrecht en uit de wijk zelf reageerden daarop. Bovendien verwezen verhuisadviseurs van de gemeente Utrecht geschikte mensen door en kreeg het concept door de unieke combinatie van ouderen en gezinnen zoveel media-aandacht, dat het ook mensen uit andere delen van het land aantrok. Iris Sophie Rook van Woonin: “We hebben bijna dertig sociale huurwoningen in Utrecht vrijgespeeld, waar vervolgens starters in konden. Daarnaast kwamen er ook veel koopwoningen vrij. Er is zelfs een mevrouw helemaal vanuit het oosten van Groningen gekomen, omdat het concept haar zo aansprak”.





De woningcorporatie had verwacht dat mensen zich vooral op de grotere driekamerwoningen zouden inschrijven, maar was verrast door het grote animo voor de tweekamerwoningen. Blijkbaar maakt de woninggrootte in zo'n project - met veel gemeenschappelijke ruimtes en een gedeelde binnentuin - minder uit dan bij een losse woning in de wijk, denkt Rook.

” *“We hebben echt niet alleen maar kapiteins nodig, maar ook mensen die er veel meer baat bij hebben om weer de deur uit te komen”*
(Iris Sophie Rook)



Uitdagingen en oplossingen

Oorspronkelijk was het idee om 45 van de 92 appartementen voor mensen met zorg te reserveren. Omdat het al snel lastig bleek om voldoende kandidaten te vinden, maar ook omdat de capaciteit van de zorgorganisatie nog niet op volle sterkte was, werd voor een ingroeimodel gekozen. Bij oplevering werden daarom niet meer dan tien mensen door AxionContinu begeleid, met het idee dat dat aantal mensen met zorg in de toekomst automatisch zal toenemen. Iris Sophie Rook licht toe: “Er wonen veel oudere mensen, dus je verwacht dat dat aantal ouderen in de loop van de tijd op een natuurlijke manier stijgt”.

Een deel van het probleem was dat in het oorspronkelijke plan bewoners een zware zorgindicatie nodig hadden. AxionContinu heeft daarom hun hele wachtlijst benaderd,

maar veel van die mensen waren eigenlijk al te zwak om nog een verhuizing door te maken. Gezamenlijk is toen besloten om met een kleinere én lichtere doelgroep te beginnen. Axion ondervangt de beperkte *caseload* in het gebouw op door met het Leeuwesteyn-team voorlopig meer bewoners in de wijk te ondersteunen. Zodra er nu een woning leegkomt, vraagt Woonin eerst aan Axion of zij iemand hebben die hierin geïnteresseerd is. Zo niet, dan wordt de woning via de reguliere weg aangeboden.

Meer bouwen voor de doelgroep

Rook betreurt dat in de bouw niet genoeg voor de doelgroep wordt ontworpen. Bij een *turn-key* project zoals dit kan een woningcorporatie maar beperkt invloed uitoefenen. De woningen zijn wel aangepast voor ouderen, maar zij had liever gezien dat er nog meer rekening was gehouden met specifieke zorgvoorzieningen. “We hebben wel een paar dingen kunnen toepassen, zoals een schuifdeur van de gang naar de badkamer, maar we hebben geen echte zorgwoningen gerealiseerd. Wij hebben met Hof van Leeuwesteyn juist een plek voor ogen waar mensen kunnen blijven en echt oud kunnen worden en dat geldt voor veel, maar niet voor alle bewoners”, zegt de projectleider.

Toch kon in de ontwerpfase wel meegedacht worden met de invulling van specifieke onderdelen gericht op de doelgroep. Zo is de binnentuin, waar veel hoogteverschillen zijn, met behulp van hellingbanen volledig rollator-toegankelijk gemaakt. Verder zorgen herkenbare, esthetische oriëntatiepunten, zoals de grote oranje toegangspoort, ervoor dat mensen met (toenemende) geheugenproblemen de weg eenvoudiger terugvinden. Rook: “We hebben hier veel van geleerd. In alle projecten waar we nu nog aan de



tekentafel zitten en we weten dat er ouderen komen te wonen, zeggen we bijvoorbeeld meteen: hoe zit het met de scootmobielplekken en is de inrit breed genoeg? We weten steeds beter wat we nodig hebben en wat werkt".

Bij Woonin merken ze dat de urgentie voor regulering rondom ouderenhuisvesting overal steeds sterker wordt gevoeld, ook bij de gemeente. Zo komt er binnenkort een speciaal programma van eisen voor ouderen en wordt in steeds meer aanvragen specifiek naar seniorenconcepten gevraagd. Dit helpt niet alleen om beter aan de woonbehoefte van ouderen te voldoen, maar ook om andere woningen vrij te maken en zo de doorstroom te stimuleren. Bij Leeuwesteyn grenzen de voordeuren aan de tuin in plaats van aan de straatkant, om de kans op spontane ontmoeting te vergroten. In de binnentuin zijn gekruiste paden toegepast, die ervoor zorgen dat je niet achter elkaar loopt, maar elkaar tegenkomt. En de galerijen zijn zo ontworpen dat als mensen daar staan te praten, iemand kan passeren zonder dat het ongemakkelijk voelt. Overal zijn driehoekige uitsparingen gemaakt waar bewoners wat meer ruimte hebben om even te blijven hangen. De grote huiskamer bevindt zich vlak bij de ingang en naast het kantoor van de allround beheerder en die van Axion, waardoor bewoners hier vaak langslopen en eenvoudig even naar binnen kunnen gluren.

Efficiëntere zorg

Bewoners die als reguliere huurder binnenkomen tekenen een koppelbeding, wat inhoudt dat als ze in de toekomst zorg nodig blijken te hebben, ze zich committeren om die bij Axon Continu af te nemen. De vraag is of zo'n clause waarbij één zorgaanbieder een garantie voor afname krijgt, juridisch wel afgedekt

is, want uiteindelijk heeft iedereen een vrije keuze. "Maar het drukt wel een intentie uit die kan helpen en we hebben hier nu al zó'n efficiëntieslag mee geslagen", zegt Rook.

Omdat AxionContinu direct in het complex aanwezig is, hebben ook bewoners zonder indicatie of langdurige zorgvraag makkelijker toegang tot ondersteuning. Recent was de oudste bewoonster van Hof van Leeuwesteyn ('negentig en nog hartstikke fit'), van haar fiets gevallen, waardoor ze tijdelijk met een rollator liep en bepaalde handelingen niet alleen kon. Een buurvrouw adviseerde haar om bij Axion onder in het gebouw aan te kloppen. Die hebben haar toen gedurende de paar weken waar nodig kunnen helpen en inmiddels loopt en fietst ze weer. Rook is ervan overtuigd dat de aanwezigheid van Axion tijdelijke, flexibele zorg vergemakkelijkt en dit soort maatwerk de zware zorg kan uitstellen.

Met alle bewoners zijn intakegesprekken gevoerd. De gezinnen kregen eerst per mail een vragenlijst toegestuurd, die vooral draaide om de vraag: 'Weet waar je komt te wonen'. Zo werd een eerste filter toegepast. Op basis van de antwoorden werden ze al dan niet voor een gesprek uitgenodigd. Bij de ouderen kozen ze direct voor een gesprek, om te voorkomen dat zij vanwege het digitale proces zouden afhaken, terwijl ze juist goed zouden passen. Rook: "Je ziet dat veel mensen die hier komen al in een eenzame situatie zaten. Dat zijn juist de mensen die we hier willen. We hebben echt niet alleen maar kapiteins nodig, maar ook mensen die er misschien veel meer baat bij hebben om weer de deur uit te komen".

Toch moeten mensen die tijdens het intakegesprek hebben aangegeven eenzaam te zijn, vaak een drempel overwinnen om naar buiten te gaan en in de gezamenlijke ruimte te gaan zitten. "Ik sprak een meneer die zei: 'Ik wil maar één ding: mijn huis uit kunnen lopen en een kopje koffiedrinken met mensen'. Na een paar weken vroeg ik aan de community-coach of hij al een keertje was geweest. Toen zei ze: 'Nee, ik ken deze man eigenlijk nog niet, maar ik loop wel even bij hem langs'. Dat heeft ze gedaan en nu zit hij er elke week", vertelt Rook en vervolgt: "Er woont hier ook een demente man samen met zijn vrouw. Zij is hier heel bewust naartoe gekomen met het idee dat zodra haar man te slecht is om nog hier te kunnen blijven, zij zelf een netwerk heeft opgebouwd. Zo weet ze dat ze een fijne plek heeft waar burens naar haar omkijken".

Verschillende leefstijlen

In het intakegesprek gaven veel ouderen aan dat ze vooral voor de rust kwamen. 'Maar rustig wordt het hier niet', waarschuwden de medewerkers van Woonin. Volgens Iris Sophie Rook had de wooncorporatie een beetje onderschat hoe de leefstijlen van de senioren konden botsen met die van de (grote) gezinnen. Voor die laatste groep zijn zeventien vijfkamerwoningen gerealiseerd. Bij sociale huur geldt immers dat de huishoudgrootte vijf of meer personen moet zijn. Daardoor wonen er nu meer dan vijftig kinderen in het hof, waarvan de meesten Turks of Marokkaans zijn. Voor hen is de binnentuin een speelparadijs. "Dat gegeven vormt meteen een uitdaging: hoe zorgen we voor een goede connectie tussen de gezinnen en de ouderen?", stelt Rook de vraag.





Wat de ouderen bijvoorbeeld lastig vinden, is dat kinderen overal doorheen rennen, door alle perkjes die net zijn aangeplant, of dat ze hun fietsjes op de paden laten liggen. Tegelijkertijd moeten de kinderen ook gewoon kunnen spelen. Daarom denken Woonin en de communitycoach erover om een junior-commissie op te richten met een kinderburgemeester. Zo krijgen de kinderen ook een rol in het hof en worden ze gezien, in plaats van dat er alleen negatief over hun aanwezigheid wordt gesproken.

Iedereen wil een Babette

De spil in de communityvorming is Babette, die via het eigen platform 'Gouderdom' is aangesteld en zestien uur in de week beschikbaar is. Zij komt vanuit de hotelbranche en heeft organiseren en gastvrijheid in haar bloed. Rook: "Ze is echt van hup, gewoon gaan,

schouders eronder en regelen". Babette organiseert de koffie-inloop en de soeplunch en helpt met het opstarten en ondersteunen van de bewonerscommissies, zoals het 'Lief en Leedclubje'. Die club is speciaal opgericht om de bewoners wat 'extra liefde' te geven. Zo sturen de leden bij bijzondere verjaardagen een kaartje, brengen eten bij ziekte en zijn aanspreekpunt als iemand hulp of aandacht nodig heeft. Als de structuren van de verschillende commissies straks stevig staan, hoopt Woonin dat de bewoners het ook zonder Babette kunnen.

In de eerste fase werd de communitymedewerker gefinancierd door het zorgkantoor, vanuit de subsidie-aanvraag 'Scheiden Wonen Zorg'. Volgens Iris Sophie Rook was dat echt een doorbraak. Ook Woonin en Axion hopen voor 2025 een gemeentelijke subsidie te krijgen, bijvoorbeeld via SPUK DOS (Specifieke Uitkering Domein Overstijgend Samenwerken). Deze subsidie ondersteunt het beleid van langer thuis wonen en het beperken van de WLz-instroom en kan door de gemeente bij het Rijk worden aangevraagd. Als dat niet lukt, zullen de organisaties het bedrag mogelijk zelf moeten inleggen.

De financiering van de communitymedewerker is elke keer spannend, vertelt de projectleider. "Bij elk project hebben we zo'n gesprek, ook met de gemeente, van jongens, kom op, we moeten dit met elkaar doen". Gelukkig werkt de gemeente Utrecht aan een plan voor brede community-building, zodat die discussie niet bij elk project opnieuw gevoerd hoeft te worden. De gemeente bekijkt of er een overkoepelend communitynetwerk kan worden opgezet, waaruit geschikte kandidaten kunnen worden benaderd. Ook ligt er een plan om gemeenschapsvorming binnen woongebouwen meer bij welzijnsorganisatie DOCK neer te leggen, door de medewerkers niet alleen wijkgericht, maar ook

complexgericht te laten werken. "En intussen moeten we telkens weer opnieuw hard op zoek. Iedereen wil een Babette, maar waar vind je die?", vraagt ook Rook zich af.

Naast de community-medewerker speelt ook de conceptmaker van Woonin een belangrijke verbindende rol, vooral in de eerste paar jaren. Tijdens het interview in het Woonin-kantoor, komt er wel vier keer iemand langs die de conceptmaker zoekt. "De beheerder lijkt hier echt harder nodig dan ik had verwacht", concludeert Rook.

Woonin probeert als woningcorporatie ook mee te denken over de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Zo adviseerde ze de gemeente om bankjes te plaatsen op de route naar het winkelcentrum van Leidsche Rijn, zodat ouderen de afstand makkelijker kunnen overbruggen. Verder zoekt Woonin gericht aansluiting bij voorzieningen en organisaties in de buurt. Sport Utrecht gaat bijvoorbeeld samen met een fysiotherapeut beweeglessen geven in de gemeenschappelijke ruimte van Hof van Leeuwesteyn. Ook is er een goede samenwerking met Academie Tien, een middelbare school om de hoek. Leerlingen lopen hier maatschappelijke stages; in december maakten ze samen met bewoners kerstkaarten en bij een opening of feestje, kunnen de leerlingen de catering verzorgen. Rook: "Ik droom ervan dat de leerlingen die geen opa en oma hebben of grootouders die ver weg wonen, die hier een beetje kunnen vinden. Dat ze een soort buddy's worden".

En bij het Gemengd Wonen-project Place2BU (een woongemeenschap van jongeren van drieëntwintig t/m zevenentwintig jaar, statushouders en voormalig dak- en thuislozen) iets verderop in de wijk, werd onlangs de

algemene ledenvergadering van Hof van Leeuwesteyn gehouden. Het is een goed voorbeeld van hoe er waardevolle connecties met de omgeving ontstaan.

„ *"Je wilt vooral dat mensen uit eigen wil naar een volgende plek verhuizen"*
(Iris Sophie Rook)



Komt de droom uit?

In vergelijking met andere Gemengd Wonen-projecten verliep de community-opbouw bij Leeuwesteyn relatief soepel. Er is een vaste groep van actieve bewoners die veel doet voor de gemeenschap. Wat daarbij heeft geholpen is het experiment om de leeftijdsgrens voor ouderenhuisvesting te verlagen van de gebruikelijke 65+ naar 55+. Hiervoor heeft Woonin speciaal toestemming aangevraagd bij de gemeente. Juist deze jongere groep ouderen blijkt een actieve bijdrage te leveren aan de community. Bovendien zullen zij later waarschijnlijk zelf weer profiteren van de nieuwe, vitale instromers. Rook: "De bewoners waren heel snel hecht met elkaar; er zijn al vele vriendschappen ontstaan. Op maandag zitten er al gauw 25 mensen bij de soeplunch en op woensdag zie je al een kwartier voor de koffie-inloop overal deuren opengaan". Ze voegt toe: "Je wilt vooral dat mensen uit eigen wil naar een volgende plek verhuizen en niet dat je ze met man en macht moet overhalen, of dat ze geen keuze meer hebben waar ze willen wonen, omdat het dan al te laat is". Die mooie wens van Woonin en Axion lijkt met dit concept behoorlijk goed uit te komen.

Gemengd wonen met buurthuis als ontmoetingsplek

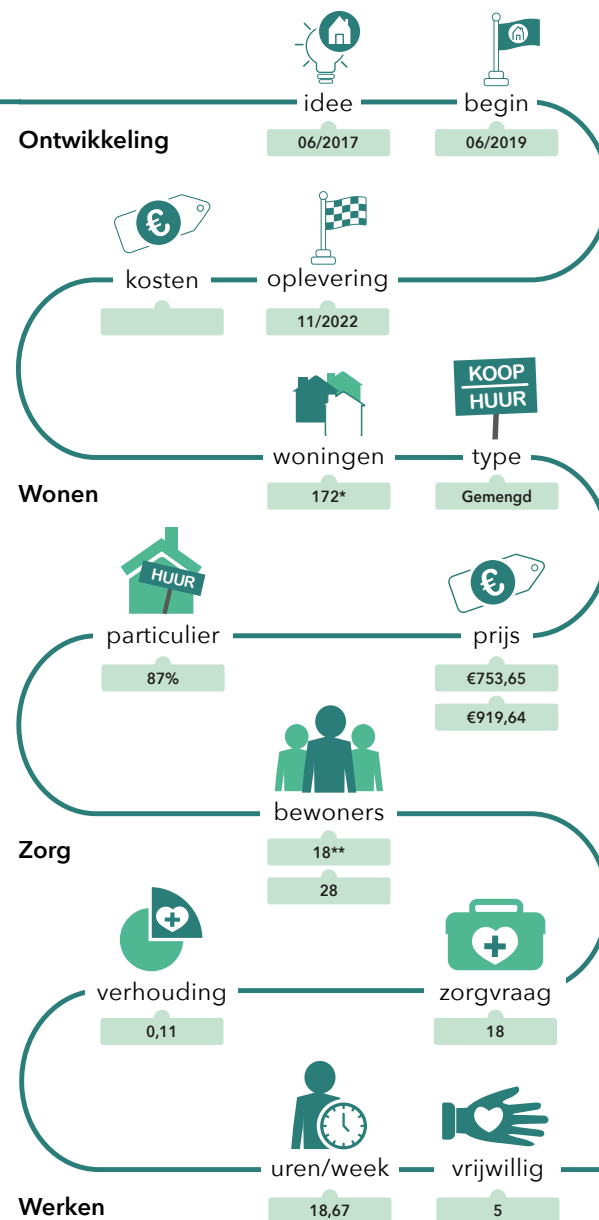


„*„Betrokkenheid vanuit de professionele organisaties is, net zoals een continuïteit in de samenwerking, erg belangrijk.”*
(Esther Sijm)

Bij wooncomplex Hof van Leijh ondersteunt een afwisselende mix van bewoners elkaar wanneer dat nodig is. Ze dragen eraan bij dat oudere bewoners langer zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast is er in een deel van het gebouw ruimte voor het begeleid wonen van ouderen met een verstandelijke beperking. De zorgvuldig afgewogen combinatie van huurwoningen, zorgappartementen en koopwoningen draagt bij aan dit gemêleerde gezelschap. ‘De Buurtwinkel’, waar mensen terechtkunnen voor eenvoudige diensten en hulpvragen, vormt het kloppende hart en is een uitnodigende ontmoetingsplek voor bewoners en mensen uit de buurt.

** Hele Hof van Leijh. De SIG-afdeling bestaat daarin uit 16 woningen

** Dit aantal bewoners gaat dus alleen over de SIG-afdeling.



Wooncomplex Hof van Leijh ligt in de Slachthuisbuurt in Haarlem en is een initiatief van woningcorporatie Elan Wonen, zorgaanbieder SIG, ouderenzorg Zorgbalans, welzijnsorganisatie Buurts (voorheen DOCK) en de gemeente Haarlem. De organisaties streven ernaar dat ongeveer de helft van het Gemengd Wonen-complex door senioren wordt bewoond. Hier zijn in totaal 172 woningen gerealiseerd, verdeeld over 126 sociale huurappartementen, waarvan zevenenzeventig voor mensen met een zorgindicatie en/of ouderen, zestien voor ouderen met een verstandelijke beperking (SIG) en drieëndertig voor overige woningzoekenden. Naast de woningen zijn eenentwintig eengezins sociale huurwoningen; eenentwintig eengezins koopwoningen; vier woon-werkappartementen in de vrije sector. Ook zijn er twee maatschappelijke ruimtes (van Zorgbalans en DOCK) en diverse voorzieningen in de plint, zoals de aanwezigheid van een personal trainer en een coachingscentrum.

Op twee verdiepingen van een van de hoekgebouwen van Hof van Leijh is het senioren-woonproject ‘Frans van der Wiel’ van de SIG gevestigd. Deze zorgorganisatie voor mensen met een beperking en/of een aan autisme verwante stoornis in Midden- en Zuid-Kennemerland, biedt kleinschalige begeleiding op maat op alle terreinen van hun dagelijks leven. Het heeft zo’n 1200 cliënten, 400 personeelsleden en 200 vrijwilligers. De organisatie is verdeeld over drie clusters: het cluster ambulant, 24-uur-wonen en dagbesteding.

In Frans van der Wiel wonen achttien voornamelijk oudere cliënten met een verstandelijke beperking, onder wie drie stellen. Ze hebben eigen appartementen met een ‘warme gang’. Er is 24/7 individuele professionele

begeleiding beschikbaar. Eén appartement doet dienst als huiskamer, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en gezamenlijke activiteiten kunnen ondernemen. Op deze verdieping bevindt zich ook het kantoor voor het zorgteam dat bestaat uit tien tot twaalf mensen die 24 uur per dag in wisseldiensten aanwezig zijn om de zorg te leveren aan de cliënten.

Wat Hof van Leijh bijzonder maakt is dat ouderen en mensen met een zorgindicatie voorrang hebben bij de toewijzing van woningen. Daarom is in het ontwerp van het gebouw goed gekeken naar de toegankelijkheid. Zo zijn de brede galerijen geschikt voor rolstoelen en alle woningen zijn volledig drempel- en traploos bereikbaar. Er is een gemeenschappelijke binnentuin en bij alle voordeuren staan bankjes die uitnodigen tot een praatje. In de plint van het complex bevindt zich de Buurtwinkel van Buurts en SIG, waar activiteiten worden georganiseerd en diensten/klusjes voor (wijk) bewoners worden uitgevoerd. Jongeren met een verstandelijke beperking, die om de hoek bij Hof van Leijh wonen, helpen samen met andere cliënten van SIG mee als dagbesteding - in de horeca, bij het pakketpunt of bij het verlenen van praktische diensten, zoals ondersteuning bij een IT-vraag, het plakken van een band of licht verhuyswerk. Direct naast de Buurtwinkel biedt Zorgbalans dagbesteding voor ouderen met dementie.

Wederkerigheid en continuïteit

Hof van Leijh is opgezet als een Gemengd Wonenproject met een focus op oudere bewoners. Het idee dat er bewoners met en zonder zorgvraag zouden wonen en elkaar wederkerig zouden ondersteunen, vormde de basis bij de conceptontwikkeling. “Er wordt hier echt naar elkaar omgekeken, dat merk je”, vertelt Esther



Sijm, teamleider bij verschillende woonlocaties van de SIG, waaronder Frans van der Wiel. Vanaf het begin was er bovendien een prettige samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporatie en de verschillende zorg- en welzijnspartijen. Sijm licht toe: “Het is een soort kruisbestuiving tussen wat we signaleren, wie wat regelt en hoe we zorgen dat iedereen op de hoogte is”.

Ook community building wordt door de organisaties samen opgepakt; er is dus niet, zoals bij veel andere projecten, één sleutelfiguur die de kar trekt. SIG, Zorgbalans, Buurts en Elan stemmen elke zes tot acht weken met elkaar af wat er speelt, waar behoefte aan is en wie wat doet. “In zo’n project heb je echt iets nodig dat richting geeft. Nu zijn het losse organisaties die

allemaal hard werken om het project tot stand te brengen en daarvoor elkaar voortdurend opzoeken. Je moet er wel samen actief aan trekken, want als je tweehonderd mensen bij elkaar zet en zegt: ‘Ga maar wederkerig zijn,’ dan werkt dat gewoon niet”. Die betrokkenheid vanuit de professionele organisaties is, net zoals een continuïteit in de samenwerking, erg belangrijk volgens Sijm.

Om aan te sluiten bij de rest van Hof van Leijh, is voor het begeleid wonenproject van de SIG besloten om deze locatie vooral in te richten voor oudere cliënten.

Enkele bewoners zijn in de dertig of veertig, omdat ze volgens de inschatting goed zouden passen in deze setting. De meerderheid is echter ouder (en heeft een zorgindicatie tussen drie en zes). Sommigen beginnen

met een wat lager zorgzwaartepakket, omdat verwacht wordt dat ze in de nabije toekomst meer zorg nodig zullen hebben en er nieuwe indicaties aangevraagd moeten worden. “Mensen kunnen in principe bij ons blijven wonen tot hun overlijden, mits de omstandigheden dat toelaten”, zegt Arjan Vermons, clustermanager van SIG en leidinggevende van de dagbesteding.

Activiteiten in en met de Buurtwinkel

De Buurtwinkel is eigenlijk het kloppende hart van het complex en fungeert als ontmoetingsplek voor allerlei initiatieven in de buurt. Het biedt dagbesteding en bevordert tegelijkertijd het contact tussen uiteenlopende groepen mensen. Cliënten van SIG werken bij het PostNL-punt en de koffiehoeke en zijn op afroep beschikbaar voor diverse diensten. Wanneer iemand een goed idee heeft, proberen de organisaties dat te faciliteren.

Zo zijn er enkele buurthuisactiviteiten overgenomen van een school in de wijk die moest sluiten. Op zondag kunnen bewoners er bijvoorbeeld terecht om te kaarten of te borduren. Een bewoner van de SIG wilde graag yogalessen volgen en organiseert die nu samen Zorgbalans in de eigen ruimte naast de Buurtwinkel. Zo worden activiteiten breder aangeboden dan alleen aan de eigen doelgroep.

Buurts organiseert daarnaast de wekelijkse Stamtafel, waar bewoners en buurtgenoten voor een klein bedrag samen eten aan een grote tafel. “Het gaat er vooral om dat je elkaar ontmoet en je er terecht kunt met allerlei vragen. Zo kan iemand die verstand heeft van het papierwerk van de UWV, je even helpen. Dat werkt hartstikke goed”, weet Vermons.

Ook is er een samenwerking met de Albert Heijn tegenover het complex. Enkele SIG-cliënten werken

vanuit de Buurtwinkel een paar uur per week bij Albert Heijn. Soms schenkt de supermarkt bloemen aan de Buurtwinkel, die bij de dagbesteding verwerkt worden tot boeketten. Mensen uit de buurt die het niet zo breed hebben mogen die vervolgens ophalen. “Dat doen we gewoon samen. De organisaties moesten eerst wat meer met elkaar verweven raken. Met de juiste mensen lukt dat. Je moet het winnende team hebben, mensen die goed bij elkaar passen”, meent hij.

Gluren bij de Buren

De blik van SIG is voortdurend naar buiten gericht, om mensen met een beperking volwaardig te laten meedoen in de maatschappij. Zo is er een wijkgerichte medewerker van de SIG die samen met medewerkers op de fiets de wijk ingaat om te laten zien wat er speelt en wat er te doen



is, zodat medewerkers dit weer kunnen doorgeven aan hun cliënten. Bovendien probeert de SIG goed zichtbaar te zijn en de deuren te openen voor de buurt, bijvoorbeeld door mee te doen met Burendag en Gluren bij de Buren. Inmiddels klaverjassen ouderen uit de wijk regelmatig met bewoners van de SIG. Er zijn pannenkoekmiddagen, een sjoeltoernooi en met het EK, vroegen een paar burens of ze in de Buurtwinkel voetbal mochten komen kijken. Vermons: "Als het een beetje mooi weer is, zitten hier beneden allemaal cliënten met mensen uit de buurt. Dat mengt zich gewoon. Het is natuurlijk een echt volksbuurtje waar mensen de behoefte hebben aan een praatje".

"We hebben het PostNL-punt neergezet om nog makkelijker mensen naar binnen te krijgen", vervolgt hij. "Onze cliënten vinden het heel leuk om te doen en het loopt als een malle. Er hangt een groot bord met daarop: 'Als je niet kan wachten, of geen geduld hebt voor onze cliënten, laat je pakketjes dan ergens anders bezorgen'".

Ouderen & mensen met een verstandelijke beperking

SIG werkte in hun dagbesteding al veel samen met de ouderenzorg en welzijnsorganisaties. Dat deze combinatie goed werkt, is hier duidelijk zichtbaar. Ouderen uit het complex en de buurt vinden het vaak gezellig in de Buurtwinkel, omdat ze er makkelijk aanspraak hebben. En de mensen met een beperking die daar werken ervaren geen hoge druk; er is altijd tijd. "Tijd is de bindende factor, dat zie ik na al die jaren dat ik met ouderen en verstandelijk gehandicapten werk", zegt de clustermanager. "Het kunnen ook maatjes zijn: Ik ga vissen, jij vindt vissen ook leuk, dus laten we samen gaan. Zodra ze de tijd nemen om elkaar te ontmoeten, verdwijnt die verstandelijke beperking. Ik denk dat ze elkaar nu gewoon als burens zien. Dat is echt een enorme stap".



Uitdagingen en oplossingen

Soms kan de combinatie tussen oudere mensen en mensen met een beperking wat uitdagingen met zich meebrengen. Zo zijn er bewoners die zich moeilijk voortbewegen en aangepast schoeisel, een stok of een rollator gebruiken, wat iets meer geluidsoverlast kan veroorzaken dan in reguliere woongebouwen. Daarom is bijvoorbeeld een dik tapijt in de gangen aangebracht. Ook ligt de gezamenlijke huiskamer van Frans van der Wiel direct boven de reguliere woningen, waardoor de benedenburen soms meer horen wanneer twaalf mensen boven hun hoofd samen zitten te eten of een verjaardagsfeestje vieren. In het ontwerp van zo'n gebouw kan hiermee rekening worden gehouden, bijvoorbeeld door de huiskamer op de begane grond te plannen.

Toen de SIG hier introk, stelden ze zich bij de burens voor met een uitnodiging om een kijkje te komen nemen, zodat ze zich welkom konden voelen. Er zat ook een briefje bij met telefoonnummer zodat overlast of onbegrip bespreekbaar konden worden gemaakt. Eén buurman fungeert inmiddels als contactpersoon tussen de SIG en de overige bewoners. "Soms moet je hen dingen uitleggen. Dat onze doelgroep begeleiding nodig heeft om dingen te kaderen en te zorgen dat dingen binnen de grenzen blijven. Maar dit heeft niet specifiek iets met dit gebouw te maken, het is onderdeel van ons gehele werk. Daar ben je altijd mee bezig als begeleider: hoe verhoudt onze doelgroep zich tot de buitenwereld en welke ondersteuning is daarbij nodig?", vertelt de teamleider van SIG.

In Haarlem krijgen ouderen vanaf 65 jaar voorrang via een speciale regeling van de gemeente en diverse woningcorporaties, 'Ouder worden, prettig wonen' genoemd. Door deze regeling kunnen ouderen hun huidige huurprijs meenemen naar de nieuwe woning en krijgen ze voorrang op woningen zonder trappen. Daarnaast stelt de gemeente een verhuiscoach beschikbaar en biedt een tegemoetkoming van duizend euro in de verhuiskosten.



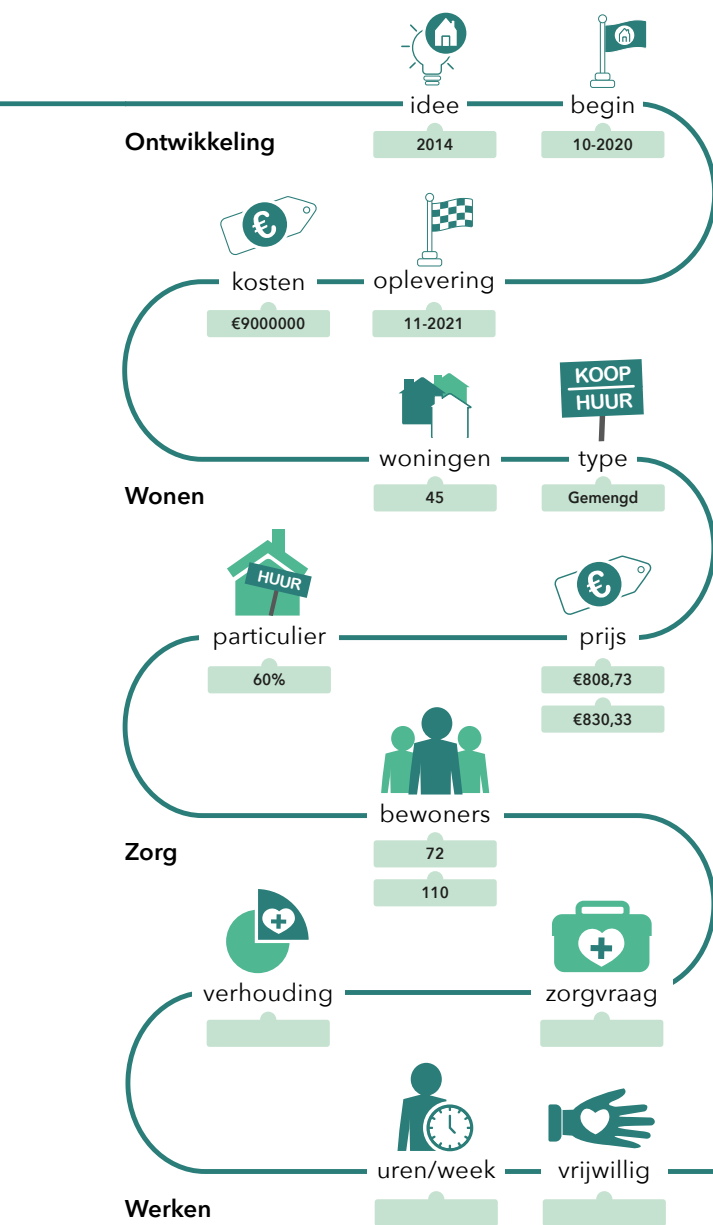
Komt de droom uit?

In Hof van Leijh zie je het voor je ogen gebeuren: het werkt. De Buurtwinkel functioneert als verbindende factor in het complex en de omliggende buurt. Vanaf het begin is nagedacht over hoe de partijen gezamenlijk kunnen optrekken in het gebruik van de ruimtes, het aanbieden van activiteiten en het organiseren van ontmoetingen. Betrokkenen vinden elkaar makkelijk en zoeken vaak samen naar de beste oplossing, wat al veel oplevert. Ook zorgen de verschillende organisaties samen voor community building waarbij ze veelal handelen vanuit de behoefte van de bewoners.

Misschien illustreert het voorbeeld van Esther Sijm dat goed. "Een vrouw uit het gebouw is met één van onze cliënten op vakantie gegaan. Wij ondersteunen de cliënt én voorzien de mevrouw van onze telefoonnummers, zodat ze kan bellen mocht er even iets niet goed gaan, of als we ergens over mee moeten denken tijdens die vakantie. Dat zijn mooie dingen die ontstaan". Vermons vult aan: "Zoiets ontstaat niet in een gezinsvervangend of intramuraal tehuis, zoals vroeger. Dit is een heel goed voorbeeld van wat we neerzetten, dat is echt prachtig".

• Bewoner en medewerker: Renata Jansen





Initiatief 7: Kastanjetuin Zwolle, Buurtschap Waaranders

Zorginclusieve buurtschappen met gevarieerde woningen en veel groen



„Betrokkenheid vanuit de professionele organisaties is, net zoals een continuïteit in de samenwerking, erg belangrijk".
(Esther Sijm)

Op meerdere plekken in Nederland zorginclusieve en sociaal duurzame buurtschappen ontwikkelen, waar verschillende generaties en mensen met en zonder een beperking of zorgbehoefte samenleven en naar elkaar omkijken. Dat is het idee van het Buurtschap Waaranders® -woonconcept. Belangrijke pijlers zijn een gevarieerd woningaanbod en dagbesteding die ter plekke wordt aangeboden in samenwerking met een zorginstelling. Daarnaast zorgen (eetbaar) groen, moes- en pluktuinen, boomgaarden, een buurtschuur en een dierenweide ervoor dat bewoners elkaar ontmoeten en zich verbonden voelen met hun omgeving.



Naast Hof van Fleur in Dronten en Hugo's tuin in Heerhugowaard, is de Kastanjetuin de derde locatie waar het concept is gerealiseerd. De Kastanjetuin ligt in de wijk Stadshagen in het buitengebied van Zwolle op loopafstand van het NS-station Stadshagen, een huisarts, apotheek, zwembad, sportschool en winkelcentrum en is geïnspireerd op een boeren erf.

Dit in 2021 opgeleverde nieuwbouwproject is een idee van Dick Koster, adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling en stedenbouwkundig ontwerper bij Cittanova. Hij heeft zelf een dochter met een beperking en die begeleid bij een zorginstelling woont. Zij vormde de inspiratie voor het Buurtschap Waaranders-concept, een samenwerking tussen Cittanova Bureau voor Planontwikkeling, Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn, wooncorporatie deltaWonen, JP van den Bent Stichting, burgerinitiatief Stichting De Stadshoeve en de gemeente Zwolle.

• Straat met koopwoningen: Alex Schröder

De buurtschap bestaat uit een mix van woningen voor senioren, starters, gezinnen en mensen met een beperking. Er zijn 27 nul treden-woningen, waarvan zestien koopwoningen en elf sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er achttien kleine zorgappartementen voor mensen met een lichte beperking die begeleid zelfstandig wonen en ondersteuning krijgen van de JP van den Bent Stichting. Drie appartementen zijn ingericht als logeerplekken en buitenschoolse opvang. Geïnteresseerden voor de huurwoningen moesten in een motivatiebrief uitleggen waarom ze zichzelf geschikt achtten voor dit concept. Er werd daarbij voorrang gegeven aan woningzoekenden vanaf vijfenvijftig jaar.

deel 3



Uitdagingen en oplossingen

De wijkmanager en de wijkwethouder van de gemeente Zwolle zorgden voor ondersteuning bij het verwerven van de grond tegen een aangepaste grondprijs en bij de grondwerkzaamheden. Vanuit de gemeente kwam ook de wens om meer sociale huurwoningen aan het concept toe te voegen. Dat zorgde ervoor dat woningcorporatie deltaWonen erbij werd betrokken.

Een van de grootste struikelblokken is de toegang tot grond. Alle drie de locaties van Buurtschap Waaranders zijn via acquisitie verkregen. In die tijd konden gemeentes nog zelf grond uitgeven. In 2021 is het zogenoemde Didam-arrest landelijk ingesteld, om voorkeursbehandeling te voorkomen. Dat heeft echter ook nadelen: een overheidsorgaan mag vastgoedobjecten of grond die zij in eigendom heeft niet langer een-op-een verkopen. Doordat de verkoop via tenders moet, maken de 'grote jongens' meer kans en is het Buurtschap Waaranders-concept afhankelijk geworden van projectontwikkelaars. Om het heft meer in eigen hand te nemen, benadert Cittanova daarom niet alleen gemeenten, maar ook particuliere grondeigenaren. Vervolgens is het zaak om de betreffende gemeente mee te krijgen en het plan in de totale omgevingsvisie in te passen. Gelukkig hebben veel gemeenten inmiddels een woonvisie voor onderscheidende woonconcepten opgesteld, om het proces wat te vergemakkelijken.

Succesvolle samenwerking van initiatiefnemer en burgerinitiatief

De gemeente Zwolle bracht Cittanova en de voorzitter van de Stadshoeve samen om gezamenlijk een invulling te geven aan de locatie. De Stadshoeve, een bestaand burgerinitiatief, heeft een grote dierenweide, tuinen, een restaurant en veel actieve vrijwilligers. Wijkbewoners huurden de grond van de gemeente, maar kregen de exploitatie niet goed rond. Door de samenwerking met Cittanova werd het financieel aantrekkelijker. Beide partijen wisselden percelen uit en stichting Stadshoeve leverde zelfs wat grond in, zodat De Kastanjetuin kon worden ingepast in het park van de Stadshoeve.

Om binding binnen de buurtschap op gang te brengen en/of te versterken wordt voor elke Buurtschap Waaranders-project een communitybuilder in ingezet, tot twee jaar na oplevering van het project. Dat is iemand die gespecialiseerd is in participatie, positieve gezondheid en/of gemeenschapsvorming. De communitybuilders worden ook ingezet bij gemeenten om hun expertise te delen. In de toekomst wil Cittanova haar kennis en ervaring gebruiken om nieuwe communitybuilders op te leiden.

Samenwonen in een mandelig-gebied

Het is van belang om goede voorlichting te geven over het concept zodat toekomstige bewoners geïnformeerd zijn over wat het betekent om in een Buurtschap Waaranders te wonen, wat het ze kan bieden en wat er van ze wordt verwacht. "Wij hebben ervaren dat het voor bewoners soms lastig is om in te schatten wat het inhoudt om met je burensamen te wonen in een mandelig- (gedeelde eigendom) gebied. Het is belangrijk om te begrijpen wat je rechten en plichten zijn als lid van de VvE en als medegebruiker van het mandeliggebied.

Het vergt continu aandacht, vanaf de inschrijving voor de woning tot en met ons tweejarig buurtsupporttraject", zegt Koster.

Een voorbeeld zijn de witte delen die in het ontwerp zijn opengelaten zodat bewoners die ze zelf met elkaar konden inrichten. In de praktijk bleek het een behoorlijke uitdaging voor de bewoners om dit te realiseren.

Een ander voorbeeld is de ligging aan een mandelig-terrein, wat betekent dat het gezamenlijk bezit is. Het beheer en onderhoud van het terrein is in handen van de VvE, waar alle eigenaren, dus ook de woningcorporatie, lid van zijn. De woningcorporatie had zich een stukje openbaar gebied toegeëigend. De eigenaren van de koopwoningen waren daar niet over te spreken. Ze hebben het uiteindelijk wel zelf opgelost, vooral door goede communicatie van de ontwikkelaar.

"Het integreren van een zorginstelling met zorgbewoners in een buurtschap vereist immers zorgvuldige communicatie en samenwerking tussen alle betrokkenen. Het doel is om enerzijds de zorgbewoners een warm en veilig thuis te bieden waar ook hun dagbesteding plaatsvindt. Anderzijds zijn duidelijke samenwerkingsafspraken nodig in het belang van het collectief. Wij begeleiden de bewoners met het maken van de onderlinge afspraken".

"Ook het verhaal is belangrijk: Met elkaar, voor elkaar. De nadruk moet altijd op het 'naboerschap' liggen, een buurtschap waar iedereen zich welkom voelt en waar je op elkaar kunt terugvallen als je dat wilt", zegt Koster. Cittanova en Ter Steege dachten in te spelen op de markt, door de optie aan te bieden voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond, als

levensloopbestendige voorziening. Bijna alle bewoners hebben hun woning echter andersom ontworpen. De meeste bewoners zijn nu nog vitaal, daarom kozen ze voor een grote leefruimte beneden. Maar misschien denken ze daar over een aantal jaar weer anders over. Flexibel bouwen, waarbij een woning relatief eenvoudig is aan te passen bij veranderende behoeften, is volgens Koster de toekomst.

Sociale cohesie goed voor fysieke en mentale gezondheid

Cittanova® blijft gedurende een periode van twee jaar na oplevering van de woningen betrokken bij de buurtschap en haar bewoners, het buurtsupport. Omdat sociale cohesie belangrijk is en bijdraagt aan de fysieke en mentale gezondheid, biedt buurtsupport de bewoners in een Buurtschap Waaranders-project ondersteuning, advies en begeleiding. Het faciliteert bewonersinitiatieven en stimuleert ontmoeting om de saamhorigheid te bevorderen.

Ook stelt Cittanova een aantal collectieve budgetten beschikbaar om de leefomgeving van de buurt te optimaliseren en gemeenschappelijke initiatieven te ondersteunen

Vastgoedontwikkelaars, zorgorganisaties of gemeenten die benaderd worden om deel te nemen aan het concept willen vaak eerst bewijzen zien dat het werkt. Daarom monitort Cittanova momenteel de ontwikkelingen in het Buurtschap Waaranders-project Hugo's tuin in Heerhugowaard.

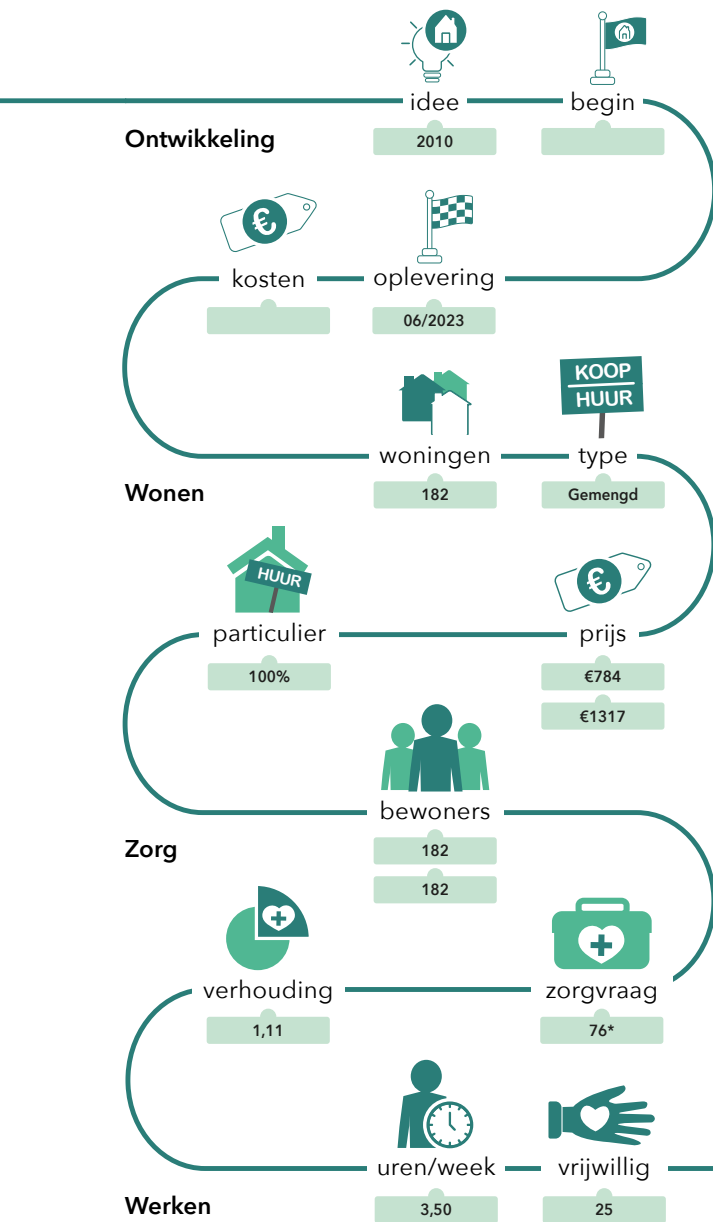


Komt de droom uit?

De soepele samenwerking van Cittanova en de verschillende partners: de ontwikkelaar, gemeente, zorgpartij, architect en Stichting de Stadshoeve, maakt dat er nu een goed functioneerde gemeenschap staat. De meeste betrokkenen kenden elkaar al en daarom was er veel vertrouwen. Ook had iedereen hetzelfde doel voor ogen en was er bijna wekelijks overleg.

De drie Buurtschap Waaranders-projecten zijn door dezelfde architect ontworpen. Naast wederzijds vertrouwen is daarmee veel expertise opgebouwd bij het ontwerpen van deze inclusieve woonvorm. Volgens Koster werkt het heel prettig om bij verschillende projecten met dezelfde partners in zee te gaan.





Initiatief 8: Kop van het Dok/Woonhart Scheldekwartier, Vlissingen

Integrale mensgerichte zorg



”*Ons startpunt is niet de zorgkloof. Onze ambitie is dat mensen zich goed moeten voelen, kwaliteit van bestaan ervaren en kunnen doen wat ze zelf nog kunnen*”
(Patricia Turan-Verdonk)

Begin 2010 ontstond bij het toenmalige bestuur van zorgorganisatie Amarijn in de Zeeuwse stad Vlissingen, het besef dat het anders moest: geen traditionele verpleeghuizen meer aan de rand van de stad, maar integrale woonvormen in de wijk, gericht op zelfstandigheid, verbinding en kwaliteit van leven. Dit leidde tot de visie voor het Woonhart Scheldekwardier, op de voormalige scheepswerf van De Schelde. De ambitie: het creëren van een levendige gemeenschap waarin ouderen zelfstandig wonen, eigen regie behouden en kunnen rekenen op passende zorg en ondersteuning.

*Daarnaast zijn er nog 126 mensen met een intensieve zorgvraag die in het intramurale gedeelte wonen (Scheldehof)



Woonhart Scheldekwardier is een welkom project in een regio met forse demografische en maatschappelijke uitdagingen. Zeeland kampt immers met sterke vergrijzing, ontgroening en een structureel tekort aan zorgprofessionals, terwijl de vraag naar passende woonvormen voor ouderen juist toeneemt.

De bouw van Kop van het Dok past binnen de ontwikkelingsvisie Scheldekwardier. De bouw startte medio 2020; de eerste bewoners zijn er in juni 2023 ingetrokken. Het complex bestaat uit drie woontorens; twee torens met koopappartementen voor vitale ouderen en één toren met sociale en vrije sector huurappartementen voor ouderen met een zorgvraag. Die zorg kan geleverd worden vanuit de Wmo, Zvw of Wlz - via een Volledig Pakket Thuis.

In het complex, dat deel uitmaakt van het woonhart, staat het creëren van een warme gemeenschap en het versterken van eigen regie centraal. In het zorgconcept komen de drie kernactiviteiten van Amarijn bij elkaar: wonen, zorg en welzijn. Het zorgconcept is gebaseerd op de visie van Planetree, de organisatie die integrale mensgerichte zorg vooropstelt en ‘positieve gezondheid’. Bij de inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes is veel aandacht besteed aan sfeer, kleur, materiaalgebruik en kunst aan de muren, passend bij de principes van een helende omgeving.

Gedeelde voorzieningen

Via een loopbrug wordt Kop van het Dok verbonden met zorglocatie Scheldehof dat een intramuraal zorggedeelte heeft. Op deze manier worden voorzieningen, expertise en zorg gedeeld en kunnen bewoners eenvoudig gebruikmaken van specialistische ondersteuning en allerlei activiteiten voor een zinvolle daginvulling. De wijkfunctie is expliciet onderdeel van het ontwerp: wijkbewoners maken gebruik van gedeelde voor-

zieningen zoals de brasserie, theaterzaal, bibliotheek, kapper, een atelier en tal van georganiseerde activiteiten. In de koopflats ontvangen bewoners niet automatisch zorg, maar zodra er een zorgvraag ontstaat, is Amarijn de vaste zorgpartner.

Wat Kop van het Dok zo bijzonder maakt is dat mensen met een Zvw-thuiszorgindicatie en mensen met een Wlz-indicatie - via VPT-zorg - in hetzelfde complex wonen, vaak gemengd per etage. De zorg loopt daarmee ook door elkaar heen. Zorg wordt geleverd vanuit de gedachte van thuiszorg: medewerkers leveren zorg op maat en op afspraak met nadruk op eigen regie, functioneren en welzijn. Ook wordt hier de naastenparticipatie versterkt: in plaats van te werken met één vast contactpersoon, werkt Amarijn met het netwerk van de bewoners. Daarbij gebruiken medewerkers een ‘ecogram’, een visuele weergave van het sociale netwerk van die bewoners. De ontwikkeling van de sociale samenhang in de gemeenschap verloopt organisch via gezamenlijke activiteiten en onderlinge contacten en worden gedragen door zorg- en welzijnsprofessionals én de bewoners zelf.

Bij elke nieuwe instroom wordt wel zorgvuldig gekeken naar de samenstelling van de bewonersgroep. In het overleg tussen de cliëntadviseur die verantwoordelijk is voor het intakeproces, de makelaar en het zorgteam wordt gekeken naar een evenwichtige mix in zorgzwaarte en draagkracht. Zo wordt voorkomen dat er te veel bewoners met een hoge zorgvraag op één verdieping wonen.

Om het project te realiseren, werkte Amarijn, initiatiefnemer, eigenaar van de huurappartementen, hoofduitvoerder en beheerder van het zorgconcept binnen Kop van het Dok, samen met verschillende

deel 3





partijen. Allereerst met Woonvoort, het eigen woonlabel waaronder Amarijn de zorgappartementen verhuurt met behulp van een externe makelaar. De gemeente Vlissingen was betrokken als gebiedsontwikkelaar van het Scheldekwartier en faciliteerde de bestemmingsplannen en gebiedsvisie. Provincie Zeeland werkte weer samen vanuit de regionale vergrijzingsopgave en ondersteunde de innovatieve woonzorgvormen. Zeeuwse Zorgcoalitie, een regionale samenwerkingsstructuur van zorgorganisaties, ziekenhuizen, gemeenten en provincie, was niet direct betrokken bij de realisatie van Kop van het Dok, maar speelt wel een belangrijke rol in het creëren van draagvlak en het beleidsmatig ondersteunen van dit soort initiatieven



Uitdagingen en oplossingen

De oplevering van Kop van Dok liep echter wat vertraging op, veroorzaakt door schaarste aan materiële en technische uitdagingen en een tekort aan bouw personeel. Dit leidde tot onzekerheid bij zowel toekomstige bewoners als bij het nieuwe team dat zich aan het voorbereiden was. Omdat de werving en samenstelling al vóór de fysieke oplevering plaatsvond, moesten planningen en opstartmomenten regelmatig worden bijgesteld, wat risico's met zich meebracht op het gebied van draagvlak en teambinding. Voor het team betekende het langere tijd 'in de wacht staan' terwijl de motivatie en energie hoog waren. "Ook het zorgteam heeft veel strubbelingen moeten doorstaan vanwege de vertraging. Maar ze staan er positief in, ze hebben er zin in", vertelt teamleider van Kop van het Dok, Jeanette Marijs. Intussen bleef het zorgteam iedereen actief bij elkaar brengen en bereidde hen inhoudelijk voor op de start en de ontwikkeling van de woonzorgvisie. Teamleden dachten mee over hoe ze het woonhart concreet vorm konden geven. "De opstartfase werd benut om de teamvorming en gedeeld eigenaarschap te versterken. We voerden gesprekken, brainstormden en probeerden iedereen te betrekken", zegt sectormanager Patricia Turan-Verdonk.

Cultuuromslag

Medewerkers werken op basis van een vijftal vragen: Wat kunt u zelf? Wat kunt u met behulp van een hulpmiddel (aanleren)? Wat kan een naaste betekenen? Wat kan een vrijwilliger betekenen? En Waar kan de zorgprofessional u mee helpen?

De overgang van intramuraal denken naar werken volgens

deze principes bleek een wezenlijke cultuuromslag. Niet alleen voor zorgmedewerkers, maar ook bij de bewoners. Jacobs legt deze intramurale gedachte uit: "Je hebt een aantal mensen die op een gang wonen en daar zet je een aantal zorgmedewerkers bij en die doen dan een rondje". Hoewel veel teamleden afkomstig waren uit de wijkverpleging, bleef de intramurale logica van zorg organiseren op de achtergrond doorwerken.

"Ze hadden de neiging om even bij een andere cliënt naar binnen te lopen, want ze waren er toch, terwijl dat niet de bedoeling is. Je komt dan bij iemand thuis en niet op een gang", zegt Marijs. "Ook veel bewoners en hun naasten zien de (verpleeg)zorg nog altijd als een systeem dat de zorg van hen overneemt".

Om medewerkers mee te nemen in deze beweging, is vanaf het begin geïnvesteerd in de ontwikkeling en implementatie van het woonhart. Gesprekken voeren, bijeenkomsten bezoeken en ervaring opdoen, stonden daarbij centraal. Zo werden medewerkers stap voor stap meegenomen in de nieuwe manier van denken. "Ervaar het, ondervind het. Ga eens meelopen met de zorgmedewerker, zodat je er een beetje van kunt proeven. En blijf het herhalen. Het is echt de kracht van de herhaling", meent ze.

Waardevolle zorgassistent

Een concrete uitdaging bij de realisatie van Kop van het Dok was de introductie van de zorgassistent, een functie die binnen de organisatie nieuw was en ook niet eerder in de thuiszorg was toegepast. Een groot voordeel van Volledig Pakket Thuis (VPT) is dat de zorgorganisatie ook met 'Helpende plus' en 'Zorgassistenten' kan werken. De functie zorgassistent werd dan ook geïntroduceerd vanuit de behoefte aan functiedifferentiatie: het kunnen inzetten van medewerkers voor lichte zorgtaken,

begeleiding en huishoudelijke ondersteuning. Dit biedt ruimte voor een bredere inzetbaarheid van personeel en sluit aan bij het streven naar meer maatwerk in de zorg. De invoering van de functie riep echter vragen op over de afbakening van taken, het vereiste denkniveau en de mate van zelfstandigheid.

In de opstartfase werd geëxperimenteerd met medewerkers 'woon-leef'. Zij ondersteunen bewoners bij dagelijkse activiteiten en bij een prettige woonomgeving. Gaandeweg kwamen ze erachter dat de taken niet passend waren bij deze functie. Op basis van deze inzichten ontwikkelde de organisatie een interne opleiding voor zorgassistenten, waarin onder meer aandacht wordt besteed aan verantwoordelijkheidsbesef, signaleringsvaardigheden en lichte zorgtaken. "We zien dat die zorgassistenten hartstikke waardevol zijn. Zij blijven lang bij die cliënten en zien veel meer dan een verzorger die even langskomt voor bijvoorbeeld medicatie", weet Marijs.

Het bevorderen van sociale samenhang tussen bewoners met en zonder zorgvraag én met wijkbewoners, vroeg wel om gerichte aandacht. Het uitgangspunt is een woonomgeving waarin mensen met een WLZ-, Zvw- of Wmo-indicatie samenleven, zonder dat het gebouw de uitstraling of dynamiek heeft van een klassieke zorgvoorziening. In de praktijk blijkt echter dat nabijheid alleen niet voldoende is voor onderlinge betrokkenheid. In de beginfase was er sprake van afstand tussen verschillende bewonersgroepen en het omkijken naar elkaar ontstond niet vanzelf. Bewoners hadden tijd nodig om te wennen aan hun nieuwe thuis. In die periode zijn initiatieven genomen om elkaar te leren kennen, zoals een kerstborrel, koffiemomenten en een beweeggroep. Tegelijkertijd groeide het contact gaandeweg op

deel 3





een meer natuurlijke manier, bijvoorbeeld wanneer mensen elkaar tegenkwamen in de lift of op de galerij. Zo vertelt een teamleider over een meneer die in eerste instantie niet wilde deelnemen aan een groep, maar zich later toch betrokken voelde en zich aansloot. Het vormen van een gemeenschap vraagt dus om tijd én om actieve ondersteuning.

Kloppend hart

De brasserie, het centrale ontmoetingspunt in Kop van het Dok, speelt hierbij een hoofdrol. Deze ontmoetingsruimte in Scheldehof, fungeert als het 'kloppend hart' van de gemeenschap en bevordert het contact tussen bewoners, zorgprofessionals en wijkbewoners. Professionals uit het zorgteam stimuleren bewoners om aan te schuiven voor koffie, mee te doen aan laagdrempelige activiteiten of anderen uit te nodigen.

Ook de welzijnscoach speelde in de beginfase een cruciale rol als verbinder en aanspreekpunt voor de bewoners van de woontorens. "Vanuit alle flats worden nu kleine groepsactiviteiten georganiseerd en gefaciliteerd", vertelt kwaliteitsverpleegkundige Ilonka van der Meij. Daarnaast nemen bewoners zelf het initiatief, bijvoorbeeld door filmavonden in de theaterzaal te organiseren, waar zowel mensen uit de wijk als uit het verpleeghuis (onder begeleiding) naartoe kunnen.



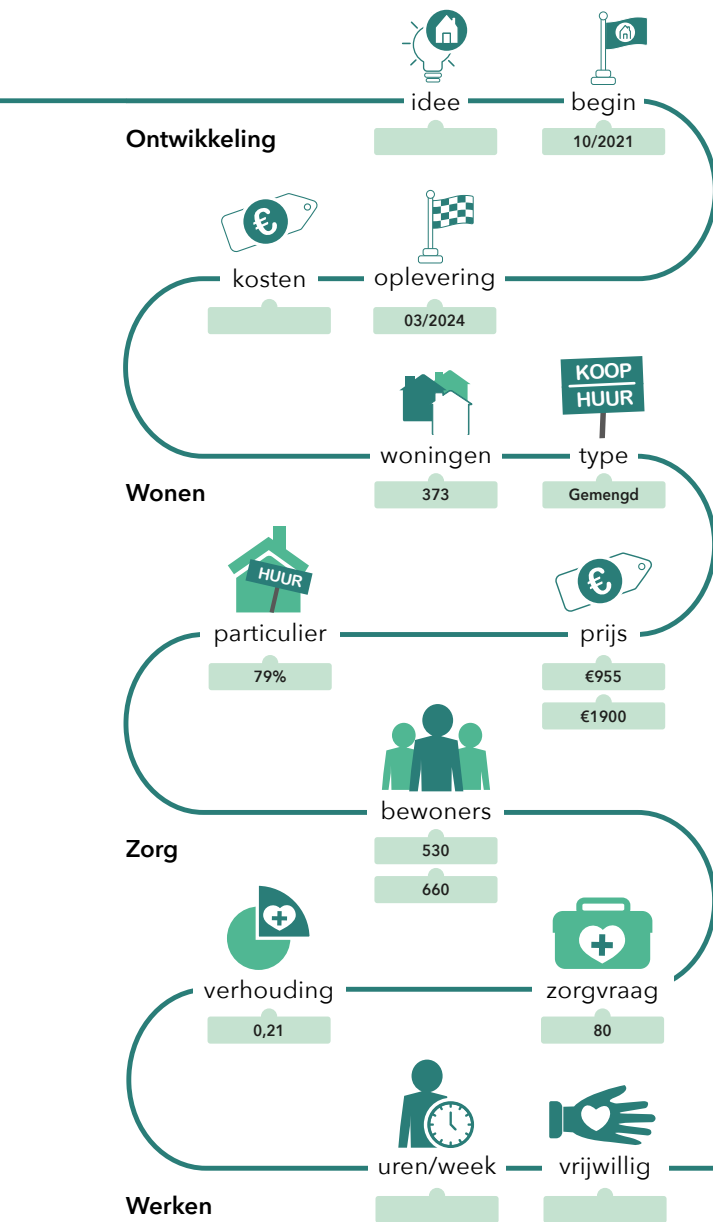
Komt de droom uit?

De ambitie van Amarijn is het faciliteren van een hoge kwaliteit van leven. De zorgorganisatie wil dat bewoners zich goed voelen en doen wat ze willen en nog kunnen op basis van de vijf vragen. "Ons startpunt is niet de zorgkloof. We geloven dat als we vanuit de ambitie werken, we de

andere uitdagingen vanzelf tackelen", zegt Turan-Verdonk. De fysieke en zorginhoudelijke uitgangspunten zijn in elk geval gerealiseerd: bewoners wonen zelfstandig met passende ondersteuning, zorg wordt geleverd op afspraak en de brasserie vervult een centrale rol als plek voor ontmoeting. De visie wordt ook op persoonlijk niveau ervaren. Zoals een bewoner verwoordde: 'Ik ben zo blij dat ik weer wat mag doen voor de gemeenschap. Dat ik gezien word en dat ik er weer toe doe'.

Dat gevoel van betekenisvol zijn binnen een groter geheel raakt aan de kern van de ambitie. Kwaliteitsverpleegkundige Ilonka van der Meij merkt dat zorgmedewerkers zichtbaar trots zijn en met plezier werken. Het ziekteverzuim en de uitstroom van personeel zijn laag, en er is geen personeelstekort. Ook financieel staat de organisatie er goed voor. "Het is nog beter en mooier dan dat we aanvankelijk voor ogen hadden".





Initiatief 9: Living-Inn (Nijmegen)

Een zorgzaam dorp in de stad



“Je bouwt een community door mensen samen te brengen en hen het zelf te laten doen. Zij wonen hier, zij moeten het leuk maken”.
(Isolde Verhoeven)

De directe aanleiding voor het initiatief Living Inn in Nijmegen was de persoonlijke ervaring van gebiedsontwikkelaar en bouwer Hendrik Roozen, die van nabij meemaakte hoe zijn ouders op hoge leeftijd noodgedwongen van elkaar werden gescheiden toen zijn vader intensieve zorg nodig had. Deze ingrijpende gebeurtenis leidde tot het ontwikkelen van een woonconcept waarin ouderen, ook bij toenemende zorgbehoefte, zo lang mogelijk samen kunnen blijven wonen in een passende en vertrouwde omgeving. Een plek waar senioren, starters en mensen met een zorgvraag samenleven. Centraal staat het ‘zorgzaam dorp’: een stedelijke woonomgeving met de sociale samenhang en wederkerigheid van een dorp. Een gemeenschap waar bewoners naar elkaar omkijken en formele zorg wordt aangevuld met informele steun en betrokkenheid uit de buurt.

Living-Inn

Met dit initiatief wil Hendrik Roozen van Roozen van Hoppe Bouw en Ontwikkeling, als ontwikkelaar en hoofdaannemer van het project, een betekenisvolle bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven op het snijvlak van wonen, zorg en sociale infrastructuur. Zo werd de integrale woonomgeving Living Inn in Nijmegen tussen 2021 en 2023 gebouwd en in 2024 opgeleverd. Er zijn 373 appartementen gerealiseerd verdeeld over drie woontorens met respectievelijk 209 appartementen voor 55-plussers, 83 studio's (sociale huur) voor jonge starters, en 81 zorgappartementen voor ouderen met een intensieve zorgvraag in een aparte zorgvleugel. Het complex is modulair opgebouwd in ‘schakels’ van telkens ongeveer tien woningen, gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke gang. Ook is het levensloopbestendig gebouwd: alle seniorenappartementen zijn drempelloos, voorzien van brede deuren, rolstoeltoegankelijk en uitgerust met domotica (huisautomatisering), waardoor de technologie in deze zorgomgeving bijdraagt aan meer comfort, veiligheid en energiebesparing, maar ook zelfstandigheid en gemak voor ouderen. Zo is in de zorgvleugel gebruik gemaakt van slimme zorgtechnologie, zoals sensortechnologie en persoonsgebonden monitoring. Living Inn heeft verder tal van voorzieningen onder één dak: een zwembad, huisartsenpost, fysiotherapie en gezondheidscentrum, kinderdagverblijf, mondhygiënist, horeca en een kapper/beautycentrum. Deze voorzieningen zijn ook toegankelijk voor de wijk, het nabijgelegen Lent en omgeving.

Dynamische bewonersinitiatieven

De bewuste keuze om senioren, starters en mensen met een zorgvraag binnen één complex te laten wonen, maakt Living Inn bijzonder. Met het zorgzaam dorp legt de initiatiefnemer de nadruk op gemeenschapsvorming en

wederkerigheid binnen een stedelijke context: ‘een dorp in de stad’. Hierin werken bewoners en zorgorganisatie De Waalboog samen waardoor informele ondersteuning van professionele zorg mogelijk is.

Ook wordt veel aandacht besteed aan de betrokkenheid en sociale dynamiek. Zo is op de gangen, per gangdeel, een bewoner op vrijwillige basis het aanspreekpunt, de zogenoemde ‘schakelaar’. Ook andere bewonersinitiatieven zorgen voor de nodige reuring. Zo initieerden en beheren een aantal bewoners de bibliotheek, heeft iemand een gedeelde klusruimte ingericht en faciliteert de community manager weliswaar deze initiatieven, maar de bewoners zijn eigenaar.

Bij de realisatie van Living Inn in Nijmegen zijn, naast Hendrik Roozen van Roozen van Hoppe Bouw en Ontwikkeling, diverse andere partijen betrokken met elk specifieke rollen en verantwoordelijkheden. Allereerst beheert zijn organisatie het initiatief zelf, zodat zij niet alleen het gebouw, maar ook de sociale kant van het concept (de community) duurzaam kunnen verankeren. Het fonds Catella European Residential Fund (CERF) is sinds 2021 eigenaar van het grootste deel van het wooncomplex, inclusief de startersstudio's en het merendeel van de levensloopbestendige appartementen. Het fonds Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF) wordt beheerd door Achmea Real Estate en heeft in juni 2024 het zorggedeelte van het complex overgenomen. Dat deel bestaat uit tachtig zorgwoningen en 28 levensloopbestendige appartementen. Tot slot is er zorgorganisatie De Waalboog die de zorgappartementen huurt en verantwoordelijk is voor de zorg.



Uitdagingen en oplossingen

Een belangrijke uitdaging bij het realiseren van innovatieve woonconcepten als Living Inn, is het verkrijgen van een geschikte locatie en het kunnen bouwen binnen de ruimtelijke kaders. Binnenstedelijk bouwen is complex, mede vanwege schaarste aan ruimte, hoge grondprijzen en inflexibele bestemmingsprocedures. Wanneer ontwikkelaars pas na vaststelling van het bestemmingsplan betrokken worden, is er vaak nog maar weinig ruimte om innovatieve concepten als Living Inn goed in te passen. “Als je elkaar niet vroegtijdig al vindt, dan kom je in een gebied terecht waar je met rigide bestemmingsplannen moet gaan worstelen”, aldus gebiedsontwikkelaar en bouwer Hendrik Roozen.

Deze complexe uitdaging is ondervangen doordat de initiatiefnemer zich vanaf het begin richtten op een publiek-private samenwerking met de gemeente Nijmegen. Daarbij bouwt de organisatie voort op eerdere projecten zoals De Leyhoeve in Tilburg en was al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming van het nieuwe stadsdeel in Nijmegen, De Waalsprong. Hierdoor kon worden meegedacht over de invulling van het gebied: welke functies een plek moesten krijgen, welk type woningen nodig was, welke voorzieningen gewenst waren en welke eisen financieel en maatschappelijk haalbaar waren. Cruciaal daarbij was het opbouwen van wederzijds vertrouwen door volledige transparantie over kosten en opbrengsten. “Wij leggen onze kostprijzen

op tafel. Als de gemeente weet wat iets écht kost, kun je samen bepalen wat realistisch en maatschappelijk verantwoord is”, zegt Roozen helder.

Een belangrijke meerwaarde van deze publiek-private samenwerking is dat de gebiedsontwikkelaar samen met de gemeente inhoudelijke en financiële afspraken kon maken, zonder afhankelijk te zijn van subsidies. Subsidies gaan vaak gepaard met lange procedures, veranderende voorwaarden en sturing op abstracte beleidsdoelen, waardoor projecten kunnen vastlopen voordat ze gerealiseerd zijn. “Je moet dan steeds toestemming vragen om iets aan te passen. Daar worden we traag van en wij willen juist dóór”, aldus Hendrik. Daarom kiest de gebiedsontwikkelaar bewust voor een eigen investeringsmodel, waarbij maatschappelijke doelen leidend zijn en het proces slagvaardig blijft.

Kostenstijging opvangen

Kort na de start van de bouw in 2021, stegen de materiaal- en loonkosten aanzienlijk als gevolg van internationale ontwikkelingen, waaronder de oorlog in Oekraïne. Roozen spreekt over een kostenstijging van ruim dertig procent. “Toen Poetin Oekraïne binnenviel, vlogen de bouwkosten omhoog. Wij moesten dat zelf opvangen, dat deed flink pijn”. Omdat de gebiedsontwikkelaar zelf verantwoordelijk was voor zowel de ontwikkeling als de bouw, lagen de financiële risico’s volledig bij hem. Om niet te bezuinigen op de sociale of fysieke uitgangspunten van het concept, werd op korte termijn een lager rendement geaccepteerd. Het project werd niet uitgesteld, maar kon worden voortgezet binnen de oorspronkelijke kwaliteitsambities. “Als je enige motivatie geld is, moet je dit soort projecten niet doen”, zegt Roozen daarover. Naast het accepteren van een tijdelijk lager rendement, kon Living Inn financiële

tegenvallers tijdens de bouwfase opvangen door in eigen beheer te bouwen met prefab-onderdelen zoals wanden, vloeren en complete badkamers. Door ontwerp en uitvoering in eigen hand te houden, konden de kosten beter worden beheerst en kon sneller worden ingespeeld op leveringsproblemen of prijsstijgingen. “Door het gebruik van prefab-componenten konden we de bouwsystematiek afstemmen op het concept en de kosten beheersbaar houden”, legt Roozen uit. Dat maakt het mogelijk om bouwmethoden en materiaalgebruik flexibel aan te passen, zonder afhankelijk te zijn van externe aannemers of aanbestedingen, die onder prijsdruk vaak stagneren.

Het realiseren van een ‘zorgzaam dorp’ met actieve wederkerigheid tussen starters, senioren en mensen met een zorgvraag, blijkt in de praktijk complex en arbeidsintensief. Het selecteren van jonge bewoners op sociale motivatie, het bewaken van een evenwichtige bewonerssamenstelling en het stimuleren van blijvende betrokkenheid, vragen voortdurende aandacht. Betrokkenheid is bovendien geen vanzelfsprekendheid: sommige bewoners, jong én oud, hechten aan hun privacy of voelen zich minder aangesproken door collectieve activiteiten.

Communitymanager en schakelaar

Om de betrokkenheid te stimuleren, werd bij de toewijzing van de startersstudio’s nadrukkelijk geselecteerd op motivatie. Kandidaten werden gevraagd een videopitch in te sturen waarin zij hun motivatie en mogelijke bijdrage aan de gemeenschap toelichtten. Zo werden bewoners geselecteerd die bewust kiezen voor samenwonen en samenleven. “Van de 2000 inschrijvingen voor de startersstudio’s kregen we er 200 terug met een filmpje. Dat zegt iets over wie bereid is om echt iets bij

te dragen", aldus communitymanager Isolde Verhoeven. Na de verhuizing werd de gemeenschapsvorming ondersteund met een sociale structuur op kleinschalig niveau; het complex is georganiseerd in 'schakels' van ongeveer tien woningen, waarbinnen bewoners op gangniveau met elkaar zijn verbonden. Iedere schakel heeft een 'schakelaar' of 'ganghoofd', een bewoner die als vrijwilliger het aanspreekpunt is voor de rest van de gang. "De schakelaars zitten in een soort bewonersraad. Die komen één keer in de acht weken bij elkaar om te delen wat er leeft", zegt Verhoeven.

Als communitymanager is ze bovendien makkelijk aanspreekbaar. Op de locatie is ze regelmatig te bereiken tijdens vaste spreekuren en ze speelt een coördinerende rol in het stimuleren van onderlinge betrokkenheid, het ondersteunen van bewonersinitiatieven en het bewaken van de sociale samenhang. "Onze bewoners kunnen gewoon bij ons binnenlopen tijdens het spreekuur. Of het nu op community-niveau is of op beheerniveau, we zijn er", zegt Verhoeven.



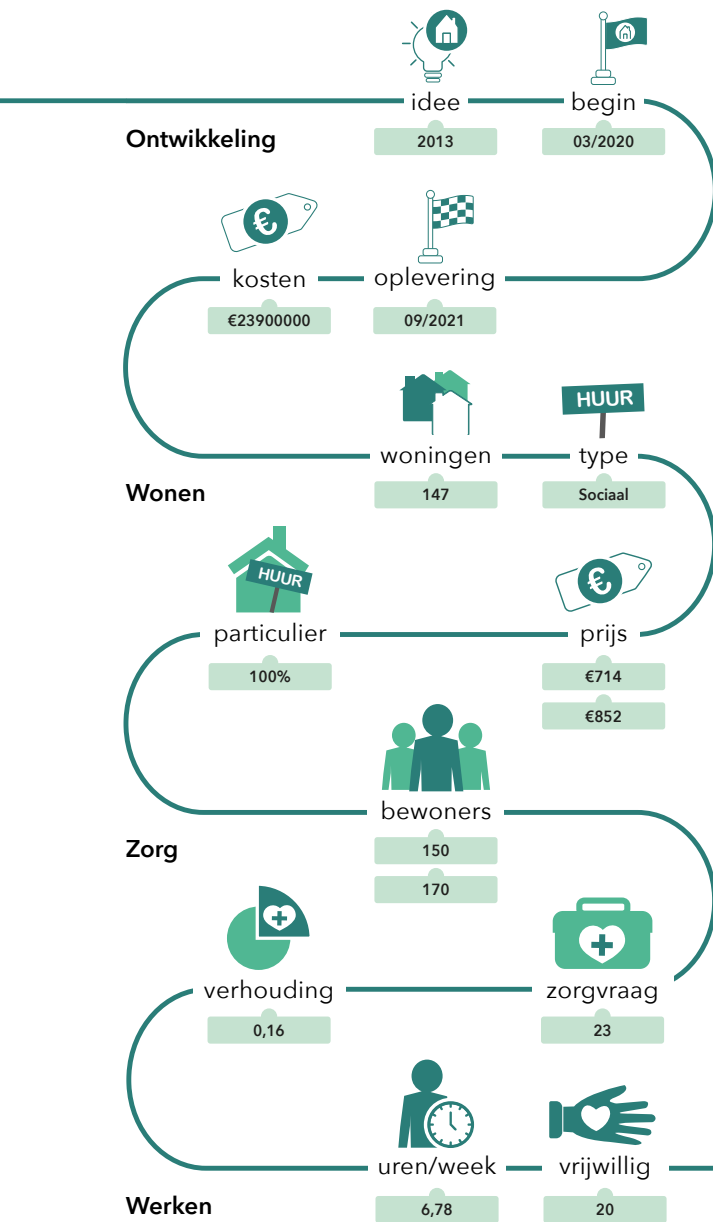
Komt de droom uit?

Met het project zijn al veel positieve resultaten behaald. Uit het veldbezoek blijkt dat de kern van de ambitie in belangrijke mate is gerealiseerd. De sociale opzet met woonschakelaars, informele aanspreekpunten, een sociale wijkfunctie en de aanwezigheid van een communitymanager, stimuleert ontmoeting, onderlinge betrokkenheid en informele ondersteuning. Voor de bewoners betekent dit meer nabijheid en contact dan bij reguliere woonvormen. Tegelijkertijd is er ruimte voor individuele keuzes: niet iedereen wil actief deelnemen aan het gemeenschapsleven en dat wordt geaccepteerd.

Zo krijgt het idee van een 'zorgzaam dorp' vorm, zonder dat dit voelt als een verplichting.

De publiek-private samenwerking heeft niet alleen de realisatie van Living Inn mogelijk gemaakt, maar wordt ook voortgezet. De gemeente heeft de initiatiefnemer zelfs benaderd om een vergelijkbare rol te vervullen in de ontwikkeling van een nieuw gebied in het centrum van Nijmegen.





Initiatief 10: Liv-Inn (Hilversum)

Het huis dat je jong houdt



”Soms heb je helemaal geen professional nodig, maar gewoon een helpende hand”
(Carola van den Berg)

Habion, een woningcorporatie gespecialiseerd in ouderenhuisvesting, zocht naar een nieuwe manier om wonen en zorg te scheiden en minder op de zorg en meer op het samenleven te focussen. De corporatie liet bewoners met behulp van de zelfontwikkelde Røring-methodiek bepalen hoe hun ideale leefgemeenschap eruit zou kunnen zien. Ze kregen de vraag hoe ze gelukkig oud wilden worden en wat hun eigen rol daarin zou kunnen zijn. Van betekenis blijven, een plek hebben waar je je thuis voelt en niet hoeven te verhuizen als je zorg nodig hebt, bleken de belangrijkste behoeften.



Door jarenlange ervaringen met de Røringmethodiek, die is toegepast in onder andere Voorst, Zwolle en Loenen aan de Vecht, kwam Habion tot het Liv inn-concept gebaseerd op drie pijlers: het gebouw, de leveranciers en de gemeenschap. De woongebouwen bieden de gemeenschappelijkheid van een studentenwoning, de bedrijvigheid van een klein dorp en de geborgenheid van een huis. Ouderen nemen er zelf de regie. Zorg is aanwezig wanneer nodig, maar altijd op de achtergrond.

In Delft, Harderwijk, Alkmaar en Rotterdam heeft Habion al Liv inns gerealiseerd of is daar mee bezig. Boomborg in Hilversum is de eerste gerealiseerde Liv inn van Nederland en is een samenwerking van woningcorporatie Habion, zorgaanbieder Amaris, verschillende leveranciers, de gemeente Hilversum en bewoners.

Het complex heeft 147 sociale huurwoningen voor ouderen, waarvan enkele voor andere doelgroepen, zoals studenten, mensen met een beperking en jongeren met autisme. Er zijn veel gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd waar bewoners allerlei activiteitencommissies kunnen ontwikkelen.

Ongeveer de helft van de bewoners heeft geen zorgindicatie. Voor de bewoners met zorgindicatie is er Amaris. Daarnaast wordt gekeken hoe zij zo goed mogelijk in de gemeenschap kunnen meedraaien en bijdragen.

Ruimte voor experiment

Wat Liv inn Hilversum bijzonder maakt is het lef om dingen anders te doen en de tijd en ruimte die er is vrijgemaakt voor experiment. De bewoners stonden en staan aan het roer en mochten aangeven waar ze

behoefte aan hadden, wat ze wilden doen om dat te bereiken en waar Habion ze bij kon helpen. De focus lag daarbij steeds op wat iemand nog wél kon. De wensen zijn vertaald in verschillende leefruimtes, waar bewoners samenkomen en activiteiten kunnen ondernemen. Zo is er een grote leefkeuken ('het Hart'), huistheater, snookerruimte, binnentuin, klusruimte, een eigen huiskamer en een huiskamer voor de buurt.

Daarnaast worden ruimtes in het gebouw verhuurd aan dienstverleners (leveranciers), om het contact met de buurt te versterken en extra inkomsten te genereren. In Liv inn Hilversum zijn een fysiotherapeut, sportmasseur, pedicure, kapper en schoonheidsspecialiste in het gebouw aanwezig. Door te werken met ontwerpmodules kan het concept makkelijk gekopieerd worden in een andere locatie, maar ook flexibel aangepast aan de specifieke lokale behoeften.



Uitdagingen en oplossingen

Habion vroeg Carola van den Berg als kwartiermaker voor het experiment. Ze werkte al twaalf jaar voor de gemeente Hilversum, eerst bij HRM en later als wijkregisseur, dus ze kende zowel de ambtelijke als de bestuurlijke kanten. Ze kreeg een jaarcontract, mocht zelf een functieomschrijving opstellen en kreeg anderhalf jaar de tijd om het concept om te zetten. Van den Berg: “Ik mocht innovatieve dingen gaan doen waarbij we af en toe buiten de lijntjes konden kleuren”, zegt de kwartiermaker. Ze begon in Hilversum, maar ging ook in andere steden aan de slag. Inmiddels zit ze één dag hier, één in Alkmaar, één in Delft en één dag flexibel of op kantoor. Als een project eenmaal loopt gaat ze ervan





uit dat een have dag in de week volstaat. “Ik denk dat je maximaal vier locaties kan doen en dan moet er een nieuwe kwartiermaker komen”, zegt ze.

Spin in het web

Carola van den Berg tekent drie bollen op een whiteboard: de eerste voor het gebouw, een tweede voor de leveranciers en een derde voor de gemeenschap. Ze plaatst zichzelf met een punt in het midden: de spin in het web. Samen met de bewoners kijkt ze hoe de gemeenschap eruit moet zien om goed te kunnen functioneren. Wat voor een soort leveranciers er nodig zijn om het project te laten slagen en welke ruimtelijke elementen kunnen bijdragen aan het welzijn van de bewoners. Voor elke Liv inn kunnen de antwoorden verschillen, afhankelijk van de context.

Habion heeft nu 120 woongebouwen voor ouderen in Nederland waar ruimte is om te experimenteren. Habion werkt op elke Liv inn-locatie met vaste binnenhuisarchitect Raumkultur, met modulariteit als uitgangspunt. Op basis van de antwoorden van duizenden ouderen over hoe ze oud willen worden, wat ze daarvoor nodig hebben en wat ze zelf daaraan kunnen bijdragen, werd een zogenoemde Design Manual met vijftien modules ontwikkeld, waarin vaste onderdelen zijn vastgelegd en gebudgetteerd. De huiskamer waar dit interview plaatsvindt, is bijvoorbeeld een ‘drie-generatie-kamer’. “Dit houdt in dat de ouderen bijvoorbeeld televisie kunnen kijken, terwijl hun kinderen een high tea-tafel dekken en de kleinkinderen zich in de speelhoek vermaken”, legt van den Berg uit. Een andere module kan een theater, klusruimte of bibliotheek zijn. Omdat Hilversum het ‘experimenthuis’ is, zijn hier zeven modules gerealiseerd, maar een gemiddelde Liv inn heeft er drie tot vijf, zodat de kosten niet te hoog oplopen.

Febo-automaat met kunst

Met een wildcard kunnen bewoners een ruimte geheel naar eigen keuze inrichten. In Hilversum is dat een nostalgische kroeg: de ‘Sociëteit van Toen’, waar ook buurtgenoten kunnen aanschuiven. In Alkmaar hebben ze een cultuurhuis met een soort Febo-automaat, waar bewoners kunst in exposeren en Delft heeft een kringloopwinkel voor de wijk als wildcard ingezet. Met het geld dat bewoners daarmee verdienen kopen ze spullen voor het huis, zoals een AED-apparaat of een microfoon met boxen. Zo heeft elke Liv inn een eigen karakter die past bij de bewonersgroep.

Voor de derde pijler, de gemeenschap, is een zogenaamde matching mix bedacht. Dat betekent dat in de helft van de appartementen huurders wonen, ‘de wederkerige groep’, die een bijdrage kunnen leveren aan het Liv inn-concept. De andere helft is bestemd voor mensen met een zorgindicatie met als leidraad dat eenderde lichte, eenderde midden en eenderde voor zware zorg is bestemd, waarbij zwaar VPT of Hospice is.

Omdat de regio Gooi&Vechtstreek het concept omarmde en het wat speelruimte wilde geven, stond ze toe dat tien procent van de beoogde honderd procent senioreninvulling afgeweken kon worden. Zo’n tien jongeren huren nu een studio in de Liv inn en leveren een bijdrage aan het concept.

Habion werkt bij alle Liv inn’s met een preferred supplier, een vaste zorginstelling die de zorg levert. Bij Liv inn Hilversum kozen de bewoners samen met Habion welke zorgorganisatie dat zou zijn. Deze organisatie moest bereid zijn om alle vormen van zorg op locatie te leveren om te voorkomen dat bewoners nog een keer zouden moeten verhuizen. De keuze viel op Amaris.



“Enerzijds willen wij niet dat er vijf verschillende busjes rijden. Anderzijds hebben de bewoners eigen criteria over hoe ze de zorg willen hebben. Zij willen dat het zo thuis mogelijk voelt en dat betekent geen zichtbare zorg met medicijnkarretjes op de gang en personeel in witte jassen”, vertelt Van den Berg.

Habion heeft een externe vastgoedmanager ingehuurd, die nieuwe bewoners toetst aan de voorwaarden. Iemand die 65-plus is en voldoet aan de inkomensgrens voor sociale huur, wordt gevraagd om een motivatiebrief te schrijven. Cruciaal daarbij is de vraag waarom iemand in Liv inn wil wonen en niet de vraag waarom iemand een appartement zoekt. Habion heeft enkele bewoners opgeleid om zo’n belangstellend gesprek te voeren. Zij vormen samen de zogenoemde entreecommissie. Habion, Amaris en de bewoners kijken per keer of er ruimte is voor iemand met een zorgindicatie, of dat er eerder iemand voor de tuin of de keuken nodig is. Op basis van de behoefte kunnen mensen via de verhuurmakelaar óf via de zorg worden voordragen.

Habion koos ervoor om de appartementen gefaseerd in te vullen, tien per keer. Van den Berg: “Wij kregen dus in één keer 88 lege appartementen. Normaalgesproken zouden we ze meteen willen verhuren anders is het huurdering. Toch hebben we dat niet gedaan, want zo konden we beter nadenken over de samenstelling van de gemeenschap. Toen 75 procent was gevuld, is goed gekeken naar wat er nog nodig was om de gemeenschap te versterken”.

Experiment met studenten

De tien studio’s bleken niet goed verhuurbaar, want vrijwel alle ouderen wilden een aparte slaapkamer. Carola van den Berg stelde toen de vraag of ze twee jaar mocht

experimenteren met studenten. Het ging om studenten die een tijdelijk contract zouden krijgen, affiniteit met het Liv inn-concept hadden en daar een bijdrage aan wilden leveren. Zo woont er nu een student Social Work en een jongere die een koksopleiding doet en één keer in de week samen met bewoners kookt. “Soms heb je helemaal geen professional nodig, maar gewoon een helpende hand”, zegt Van den Berg.

De studenten zitten in een appgroep met de zorgaanbieder, zodat een medewerker kan appen als iemand bijvoorbeeld is gevallen. Dan komt een van de studenten helpen. Ook is er een groepsapp waarin bewoners eventueel zelf een hulpvraag kunnen stellen. Voor studenten is het leuk en leerzaam om in een maatschappelijke omgeving te wonen en volgens de kwartiermaker kunnen sommige studenten hier goed (afstudeer)onderzoek doen.

Huismeester Plus-Plus

Naast een kwartiermaker loopt er in elke Liv inn een thuiscoördinator rond. Deze ‘Huismeester Plus-Plus’ zorgt ervoor dat het gebouw schoon en veilig is, maar maakt ook deel uit van de gemeenschap en is gericht op het sociale en verbindende karakter, zorgt voor ondersteuning en activeert mensen. Ze noemen het Plus-Plus, omdat de taken veel verder gaan dan het technisch beheer.

Na anderhalf jaar experimenteren heeft het team samen met de gemeenschap gestemd over de bestuursvorm. Bijna unaniem werd voor een informeel bestuur zonder bestuursleden en zonder hiërarchie gekozen. Van den Berg: “Dat is ook de kracht van een Liv inn, dat we met gedragen besluitvorming dingen voor elkaar krijgen”. Voor elk thema zijn er een ambassadeur



en commissies en bewoners kunnen in wisselende vorm, frequentie en samenstelling bijdragen. Ook is er het ‘gangmakersoverleg’ waar de ambassadeurs over de voortgang praten of waar ze tegenaan lopen en medebewoners meedenken over de uitwerking van het thema.

Er zijn dus allerlei activiteiten die ervoor zorgen dat er reuring in de gemeenschap ontstaat, zoals met een kookclub, een groene vinger-, muziek-, spelletjes- en een filosofieclub. Daarbij wordt gestreefd naar activiteit op drie niveaus (‘de drie R’s, maar dan anders’): bewoners moeten rustig een boekje kunnen lezen, maar ook gezellig in het hart van het gebouw een kopje koffie kunnen drinken of een spelletje spelen. Het moet soms rumoerig kunnen zijn, zoals wanneer de maandelijkse live band optreedt en er gedanst en meegezongen wordt.

Vanuit de behoefte van bewoners heeft Habion ook de landelijke Thuismakersacademie in het leven geroepen, vóór en dóór bewoners van alle Habion-projecten waar actief aan gemeenschapsvorming wordt gedaan. Deze academie organiseert themabijeenkomsten waar bewoners van verschillende locaties elkaar ontmoeten, adviseren en inspireren.

” **“De kracht van een Liv inn is dat we met gedragen besluitvorming dingen voor elkaar krijgen”**
(Carola van den Berg)



Diensten in IKEA-huisjes

In Liv inn Hilversum worden leveranciers, zoals de kapper en de pedicure, met een zakelijk Bedrijfs Onroerend Goedcontract aangesteld. Het project is daardoor afhankelijk van die specifieke leveranciers. Zo kan het zijn dat een kapper te weinig klanten heeft waardoor de ruimte een aantal dagen leegstaat. Dat is niet bevorderlijk voor de levendigheid in het pand. Op de nieuwe locaties in Alkmaar en Delft wordt nu geëxperimenteerd met een flexibel gebruik van de ruimtes. De fysiotherapeut gebruikt bijvoorbeeld de ruimte drie dagen in de week en op de andere dagen zit er een personal coach, een sportmasseur of een beweeg-agoog. Hiervoor is een ondernemersplein gecreëerd, met een soort 'IKEA-huisjes', waar verschillende diensten worden aangeboden en ook ondernemers uit de buurt kunnen een bijdrage leveren, bijvoorbeeld door een uur in de week stoelyoga te geven.

Habion heeft een maatschappelijke businesscase laten doen, waaruit duidelijk werd dat de bewoners van Liv inn zich duidelijk beter voelen omdat de sociale cohesie hoog is en er daardoor minder eenzaamheid is. Habion is financieel echter nog niet volledig rond. Er wordt nu bekeken hoe de business case sluitend te krijgen is.



Komt de droom uit?

Enkele jaren na oplevering lijkt het Liv inn-concept een succes: bewoners zijn enthousiast, er is veel aandacht voor in de media en wekelijks komen gemeentes en organisaties uit het hele land een kijkje nemen. Begin 2025 won Liv inn Hilversum de Healthcare Award, vanwege het positieve effect op hun eindgebruikers. Niet voor niets noemen de bewoners hun nieuwe woonplek 'het huis dat je jong houdt' of 'het bejaardenhuis opnieuw uitgevonden'.

Uit een interne evaluatie blijkt bovendien dat de zorg afneemt, omdat mensen gelukkiger zijn binnen de gemeenschap, waarbij 'ertoe doen' een belangrijke factor is. Daarnaast is de kwaliteit van de zorg hoog, omdat de betrokken organisaties snel en efficiënt met elkaar afstemmen. Het is nog niet bewezen, maar onderzoek wijst uit dat het concept Liv inn al heeft geleid tot dertig procent minder zorgbehoefte.

Kwartiermaker Carola van den Berg denkt dat het succes van de Liv inn-formule voor een groot deel te danken is aan de visionaire bestuurder van Habion, Peter Boerenfijn, die veertien jaar geleden al nadacht over het scheiden van wonen en zorg. Samen met sociaal regisseur Willeke Janssen heeft hij meer dan tien jaar geëxperimenteerd op verschillende locaties over hoe je gelukkig en zelfstandig oud kunt worden. "Als je anders durft te denken kun je veel meer bewegen", zegt ze.



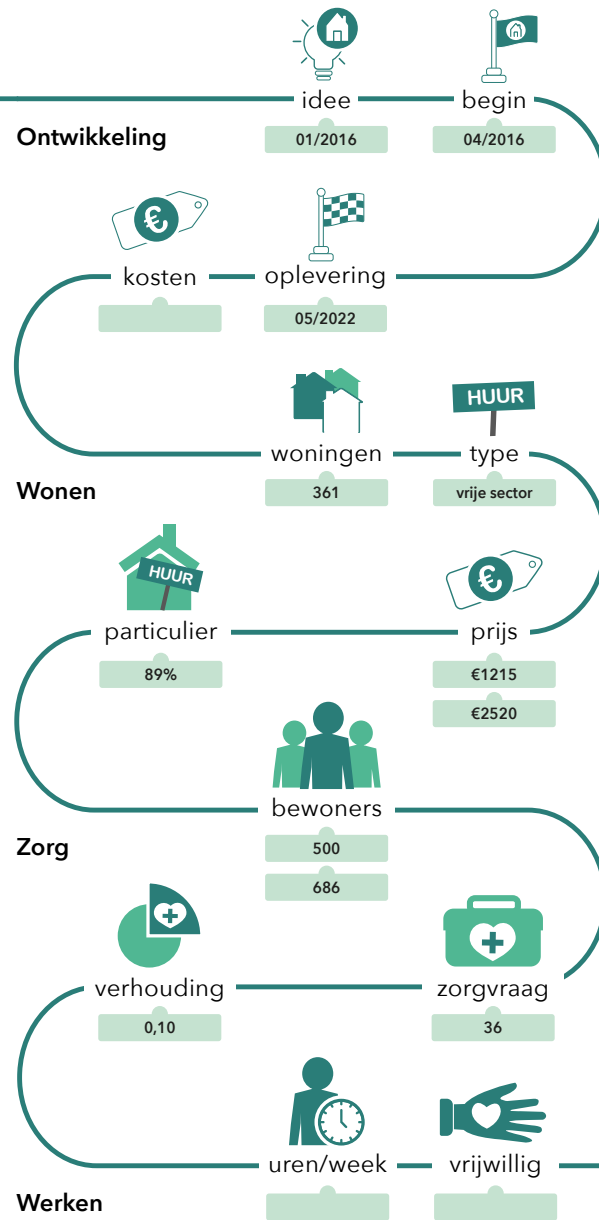
Niet de zorg maar wonen staat centraal



„*Wonen, zorg en vastgoed kun je niet los van elkaar zien. Juist door de werelden te verbinden, ontstaat een leefomgeving waar ouderen zich echt thuis voelen*“
(Heleen Voskuyl-Van der Poel)

In een monumentale kapel midden in Amsterdam, bevindt zich woonzorgcentrum De Nieuwe Sint Jacob. Het initiatief van Achmea Real Estate en zorgorganisatie Amstelring komt voort uit hun gedeelde ambitie om het ouder worden in de stad anders vorm te geven: niet de zorg, maar het wonen staat centraal in dit vernieuwende woonproject. Ouderen wonen er zelfstandig in een huiselijke, toekomstbestendige omgeving met ondersteuning en ontmoeting binnen handbereik. Hiermee willen de initiatiefnemers bijdragen aan een betere samenhang tussen wonen, zorg en welzijn in de stedelijke context.

DE NIEUWE
ST. JACOB Amsterdam



De Nieuwe Sint Jacob is een modern herontwerp van een voormalig verzorgingshuis dat ooit onderdak bood aan een Rooms-Katholieke Oude Mannen- en Vrouwenhuis. Het gebouw, ontworpen door de ArchitectenCie, werd in 2022 opgeleverd. De Nieuwe Sint Jacob combineert levensloopbestendige woningen met toegankelijke (zorg)diensten en veel aandacht voor huiselijkheid, veiligheid, comfort en gemeenschapsvorming. Het complex telt 361 huurappartementen waarvan 305 vrije sector levensloopbestendige huurappartementen, twintig vrije sector maisonnettes voor jonge stellen en gezinnen, en 36 intramurale zorgwoningen voor ouderen met vergevorderde dementie (ZZP5).

De voormalige kapel op de tweede en derde verdieping is bestemd voor beschermd wonen. Ook bevinden zich daar de ontmoetingsruimte met keuken en is er een gezamenlijke binnentuin. Twintig uur per week zijn zowel een huismeester als een communitymanager aanwezig. Amstelring zorgt voor het zorgteam, ondersteuning in de wijk en houdt er maandelijks spreekuur.

Zoals gezegd is De Nieuwe Sint Jacob een bijzonder en innovatief initiatief waarin het wonen nadrukkelijk centraal staat. Het is geen zorginstelling, maar een woonomgeving waar ondersteuning beschikbaar is wanneer nodig. Het is geïnspireerd door woonconcept 'Wonen met Eef', dat is gericht op de combinatie van wonen, diensten en gemeenschapsvorming. Bijzonder is ook de bewuste mix van bewoners: hier wonen niet alleen ouderen met een zorgvraag, maar ook vitale ouderen en jonge mensen die samen bijdragen aan burenhulp en de onderlinge betrokkenheid.

Van Nestor Gym tot huisarts

Op de begane grond bevinden zich voorzieningen die passen bij de visie op gemeenschapsvorming en ondersteuning van ouderen. Ook is er 'Nestor Gym', een sportvoorziening gericht op krachtig en vitaal oud(er) worden. Binnen de gym is fysiotherapiepraktijk MCN gevestigd, en in 2026 opent huisartsenpraktijk 'De Zomerlinde' er haar deuren. Dankzij openbare voorzieningen als Nestor Gym en de huisartsenpraktijk, vervult het complex een wijkfunctie en versterkt het de relatie met buurtbewoners. De openbare tuin, de ontmoetingsruimte en de communitymanager die verschillende activiteiten initieert, zijn gericht op de gemeenschapsvorming tussen de bewoners.

Initiatiefnemers van De Nieuwe Sint Jacob zijn Achmea Real Estate, die namens zijn klanten belegt in zorgvastgoed, eigenaar is van het woonconcept 'Wonen met Eef' en verantwoordelijk is voor de herontwikkeling en het faciliteren van gemeenschapsvorming, door het financieren van de ontmoetingsruimte, communitymanager en huismeester. Zorgorganisatie Amstelring levert weer het zorgteam voor de intramurale zorgwoningen (ZZP5), verschillende behandelaren, een zorgteam thuisondersteuning, en is eigenaar van Nestor Gym. Daarnaast heeft Amstelring een ledenservice voor 'gemaksdiensten' thuis, zoals hulp in het huishouden, klussen in en om het huis, tuinonderhoud, een boodschappen- of maaltijdservice, administratieve ondersteuning of begeleiding bij digitale vragen. Rabobank Pensioenfonds en BPL Pensioen zijn mede-eigenaren van de appartementsrechten binnen het initiatief en MVGM is de vastgoedbeheerder die het technische beheer, het online huurdersportaal, de huismeester en de community manager levert.



Vastgoed versus zorg

De samenwerking tussen Achmea Real Estate en Amstelring is formeel tot stand gekomen via een ‘sale & leaseback’-constructie. Dat houdt in dat Achmea Real Estate het gebouw heeft gekocht en Amstelring een deel terughuurt voor het verlenen van zorg. Deze constructie biedt de zorgorganisatie meer financiële ruimte en flexibiliteit, terwijl Achmea Real Estate namens haar institutionele klanten investeert in maatschappelijk relevant vastgoed.

Eerder leidde de samenwerking tussen beide partijen al tot de oprichting van woonzorgcentrum ‘De Makroon’ in Amsterdam. In tien jaar tijd is de samenwerking uitgegroeid van parallel opereren naar gedeeld

eigenaarschap. “De ontwikkelingen in de maatschappij gaan snel: visie op woonconcepten, beleid vanuit de overheid en gemeente, de aanpak van zorgverzekeraars: we hebben al veel ontwikkeld en getrotseerd”, vertelt Heleen Voskuyl-Van der Poel, assetmanager Healthcare van Achmea Real Estate. Waar er in eerdere samenwerking soms nog misverstanden en uiteenlopende verwachtingen waren, hebben beide partijen in De Nieuwe Sint Jacob geleerd elkaars perspectief - vastgoed versus zorg - beter te begrijpen en samen te brengen. Deze lerende en open houding bleek een essentiële voorwaarde voor het realiseren van deze vernieuwende woonomgeving voor ouderen.



Uitdagingen en oplossingen

Bij de start van De Nieuwe Sint Jacob was de ontmoetingsruimte in de voormalige kapel, nog niet gereed. “Achteraf gezien was dat een gemiste kans”, meent Voskuyl-Van der Poel. Het had namelijk directe gevolgen voor de gemeenschapsvorming, een essentieel uitgangspunt van het woonconcept. Zonder een centrale plek voor informeel contact en gezamenlijke activiteiten, kwamen spontane ontmoetingen tussen bewoners nauwelijks op gang. In plaats van een vanzelfsprekende sociale dynamiek, bleef het onderlinge contact in de eerste periode beperkt tot toeval en individuele initiatieven.

De Huiskamer van de gemeenschap

Om de gemeenschapsvorming alsnog op gang te brengen, startte de organisatie met laagdrempelige activiteiten, zoals borrels en andere gezamenlijke bijeenkomsten. “De eerste borrels lieten direct zien hoe groot de behoefte aan ontmoeting was. Toen de centrale ruimte in het complex beschikbaar kwam, groeide het al gauw uit tot de huiskamer van de gemeenschap”. De ruimte is warm en uitnodigend ingericht, met een open keuken, zitplekken en zicht op de binnentuin, waardoor bewoners makkelijk binnenlopen en blijven hangen. De communitymanager speelt hierbij een verbindende rol: zij organiseert activiteiten, stimuleert bewonersinitiatieven en legt actief contact met mensen die minder snel deelnemen. Inmiddels zijn er meerdere bewonerscommissies actief, die zelf veel organiseren, zoals de muziekcommissie en de Bridgeclub.

Een andere belangrijke uitdaging was de samenstelling van de bewonersgroep. “Het aantrekken van de juiste

doelgroep kost tijd”, ervoer de assetmanager. “Ouderen beslissen vaak pas voor verhuizen als het gebouw er daadwerkelijk staat. Daardoor start je in de beginfase soms met een andere samenstelling dan we hadden gehoopt”. Een deel van de appartementen werd tijdelijk verhuurd aan jongere stellen. Daarop kwam kritiek vanuit de buurt; omwonenden vroegen zich af of het project daarmee nog recht deed aan de oorspronkelijke belofte van een passende woonomgeving voor ouderen.

Er werd veel moeite gedaan om de doelgroepen in de juiste balans te brengen. Dat is uiteindelijk wel gelukt. Wanneer een woning vrijkomt, kijken de betrokken partijen welke doelgroep op dat moment het beste past: vitale ouderen die de gemeenschap nieuwe energie kunnen geven, of juist bewoners met een zorgvraag waarop Amstelring direct kan aansluiten. Zo wordt gestreefd naar een goede balans, zodat bewoners elkaar kunnen ondersteunen en het gewenste nabuurschap behouden blijft. Tegelijkertijd worden het gebouw en de bijbehorende voorzieningen continu doorontwikkeld om aan te sluiten bij de wensen van de oudere doelgroep. Uiteindelijk is ongeveer de helft van de bewoners bij oplevering ouder dan vijfenvijftig jaar, waarvan zo’n tweederde ouder dan zeventig jaar. Dat betekent dat ruim 160 woningen bewoond zijn door bewoners ouder dan vijfenvijftigjaar.

Verhuizen buiten gemeente

De verhuizing naar De Nieuwe Sint Jacob bracht voor veel bewoners onverwachte knelpunten met zich mee. Een aanzienlijk deel van hen was afkomstig uit andere gemeenten, zoals Groningen, vaak vanuit de wens om dichterbij hun kinderen of mantelzorgers te wonen. Zij kregen te maken met verschillen in Wmo-regelingen, lokale zorgstructuren en wachtlijsten voor

deel 3



voorzieningen, wat leidde tot verwarring en onzekerheid. "Veel bewoners liepen bij de verhuizing vast op gewone, praktische dingen: het vinden van een nieuwe huisarts, het regelen van huishoudelijke hulp of wijkverpleging, of het simpelweg wegwijzen worden in de buurt", weet Dionne van der Waal, conceptontwikkelaar bij Amstelring. Veel vragen bleken bovendien niet te vangen in formele indicaties, maar hadden betrekking op lichte, informele vormen van hulp, zoals het leggen van nieuwe sociale contacten.

In die periode speelden de wijkverpleegkundige en de community manager samen een sleutelrol in het opvangen van deze overgangsproblemen. Zij was het laagdrempelige aanspreekpunt voor bewoners met vragen die vaak buiten de formele indicaties vielen, en hielp hen een weg te vinden in de lokale zorg- en ondersteuningsstructuur van Amsterdam. Dankzij haar werden onzekerheden snel gesignaleerd en opgelost, waardoor er meer rust en vertrouwen onder bewoners ontstond. Haar vertrek maakte echter duidelijk hoe kwetsbaar deze aanpak is als die op één persoon leunt. "Bovendien wil je dit vanuit het gemeenschapsdenken niet langdurig bij een wijkverpleegkundige leggen", zegt Van der Waal. Amstelring zoekt daarom naar een oplossing, waarbij ondersteuning wordt verdeeld over meerdere functies.

Vastgelopen financiering

De Nieuwe Sint Jacob beschikt naast de kapel, over nog over nog een ruimte in het monumentale gebouw. Achmea Real Estate wilde deze grotere ruimte benutten om de gemeenschapsvorming te versterken en vroeg daarom zorgpartner Amstelring om een passende invulling te bedenken. Amstelring stelde voor om hier een nieuwe vorm van dagbesteding te organiseren, gericht

op beweging en vitaal ouder worden in plaats van een traditionele daginvulling. Hoewel het plan inhoudelijk goed aansloot bij de ambitie, bleek de uitvoering niet haalbaar: door de vijfjarige gemeentelijke aanbesteding van dagbesteding, kreeg Amstelring te maken met een verminderd aantal plekken en dus een beperkter budget. Hierdoor ontbraken de financiële middelen om het aanbod structureel te realiseren. "Toen moesten we buiten het bestaande systeem naar oplossingen zoeken", zegt Van der Waal.

Dionne van der Waal kwam met het idee van een sportclub gericht op de fysieke zelfstandigheid van ouderen met krachttraining, balans, traplopen en valpreventie. Achmea Real Estate vond het voorstel goed aansluiten bij hun maatschappelijke missie, de doelen van het woonconcept, en als haalbare en duurzame oplossing voor het eerdere plan van Amstelring. Van der Waal legde het idee voor aan Arie Boomsma, bij wiens sportclub ze traint. Boomsma heeft veel affiniteit met gezond ouder worden en traint zijn eigen ouders en was direct enthousiast. Zo ontstond in 2025: Nestor Gym, de sportclub voor ouderen, andere bewoners én mensen uit de wijk. Zo kreeg de kapelruimte alsnog een functie die past bij de oorspronkelijke ambitie van vitaliteit, zingeving en ontmoeting.

Wijkfunctie versus commerciële exploitatie

De commerciële ruimten in De Nieuwe Sint Jacob vormen een aanvulling op het woonconcept en zorgen voor contact met de buurt, bijvoorbeeld door het huisvesten van eerstelijnszorg of andere maatschappelijke functies. In de praktijk blijkt het realiseren van een passende invulling echter niet vanzelf te gaan. Zo was er bij de oplevering van het gebouw nog geen huisartsenpraktijk, terwijl die juist essentieel is voor laagdrempelige



Komt de droom uit?

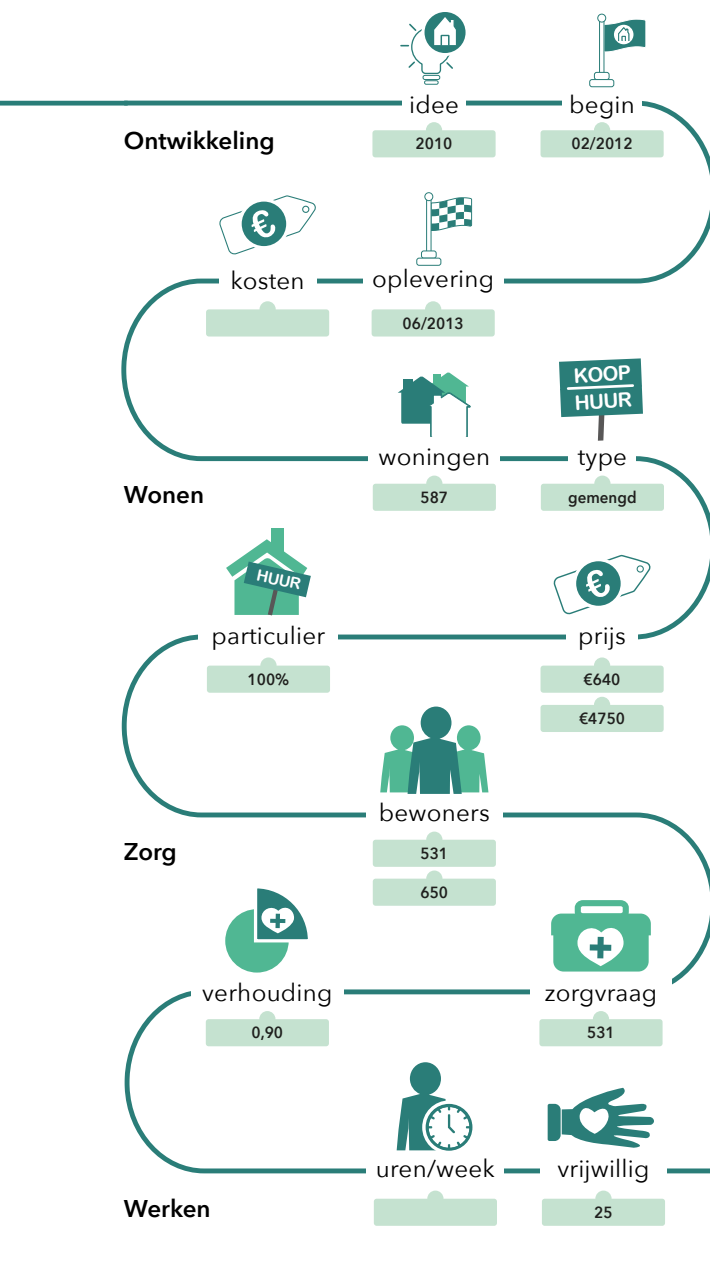
zorg in de buurt. Ook Nestor Gym was er nog niet gevestigd, terwijl er huurverzoeken voor een traditionele sportschoolketen binnenkwamen, die de vraag opriepen of dat voldoende zou aansluiten bij de doelgroep en de opzet van het woonconcept.

De betrokken partijen bewaken echter de inhoudelijke koers bij het invullen van de commerciële ruimten. Achmea Real Estate accepteert tijdelijke leegstand totdat de invulling is gevonden die het beste aansluit op de behoeftes van bewoners en de wijk. "We kiezen bewust niet voor snelle verhuur, maar wachten op functies die echt waarde toevoegen voor bewoners en de buurt. Kwaliteit en lange termijn wegen zwaarder dan direct rendement", vindt de assetmanager.

De droom van De Nieuwe Sint Jacob: een huiselijke, toekomstbestendige woonomgeving waar ouderen zelfstandig kunnen wonen met zorg en ontmoeting dichtbij, komt in grote lijnen uit. Dat gaat niet zonder spanning, bijsturing en structurele leerpunten, maar juist de zoektocht naar oplossingen is de kracht van De Nieuwe Sint Jacob. Door buiten de gebaande paden te denken en door te investeren in wederzijds vertrouwen tussen vastgoed en zorg, zijn partijen in staat gebleken de koers vast te houden. Het resultaat is een woonomgeving die niet alleen voorziet in passend wonen voor ouderen, maar ook een bredere wijkfunctie vervult. De belangrijkste les is dat het samenspel tussen wonen, zorg, vastgoed en gemeenschap voortdurend vraagt om afstemmen, aanpassen en blijven investeren in de samenwerking.

deel 3





Initiatief 12: Powered by Proteion, Limburg

Zorgorganisatie ondersteunt lokaal ondernemerschap



“Wij zijn een soort vliegwiel van de lokaal aanwezige energie. Lokale ondernemerskracht moet je faciliteren met regelgeving en systemen. Dat doen wij”
(Jolanda Wijen en Wendy de Bakker)

Het initiatief ontstond vanuit de hulpvraag van een ondernemer die, naast dagbesteding op haar zorgboerderij, ook woonzorg wilde aanbieden. Als zelfstandig zorgondernemer wilde zij de continuïteit voor haar cliënten waarborgen, wanneer zij bijvoorbeeld zou stoppen met werken. Zorgorganisatie Proteion was al betrokken bij deze dagbesteding en herkende haar intrinsieke motivatie om iets voor cliënten te betekenen, evenals haar sterke lokale verankering. Zo ontstond een samenwerkingsverband, waarbij Proteion achter de schermen de kleinschalige (woon)zorginitiatieven ondersteunt.

Proteion koopt de zorg voor de cliënten in, de



zorgondernemer levert de zorg. Deze samenwerking vormde de start van het bredere concept Powered by Proteion, waarbij Proteion de ambitie koesterde om lokale zorg in Noord- en Midden-Limburg structureel te versterken en verpleeghuiszorg te vervangen door kleinschalige, wijkgerichte oplossingen. De organisatie is er namelijk van overtuigd dat zo’n negentig procent van de ouderenzorg in de eigen woonomgeving kan worden georganiseerd, mits deze plaatselijk is ingebed, professioneel wordt ondersteund en uitgevoerd met respect voor de autonomie van de zorgondernemer. Hiermee beoogt Proteion een bijdrage te leveren aan vitale wijken en toekomstbestendige ouderenzorg.

Binnen de samenwerking zijn zorgondernemers zelfstandig; zij bepalen hun eigen werkwijze, binnen wet- en regelgeving. Zorgorganisatie en systeempartner Proteion biedt ondersteuning en zorgt voor het werkkader van de zorgondernemer. Proteion toetst de wet- en regelgeving, de kwaliteitszorg, bedrijfsvoering en administratie en faciliteert systemen voor onder andere personeelszaken, planning, cliëntdossiers, registratie en scholing. De lokale initiatieven kunnen verschillende vormen aannemen: van thuiszorg en dagbesteding tot tijdelijke opvang of 24-uurszorg. Partnerschap met zorgondernemers vindt plaats via een zorgvuldige selectieprocedure. Een implementatiemanager van Proteion begeleidt de zorgondernemers in de opstartfase.

Wat Powered by Proteion bijzonder maakt is de erkenning en versterking van lokaal ondernemerschap: plaatselijk aanwezige zorg in combinatie met informele zorg wordt versterkt door het inzetten van zorgondernemers met

wortels in de wijk. Powered by Proteion kiest niet voor

een standaardformat of franchise-aanpak; elk initiatief is uniek en toegesneden op de wijk en op de ambitie en kwaliteiten van de zorgondernemer.

Dat zorgt voor een interne transformatie bij Proteion: het zorgondernemersconcept voedt de interne transitie van Proteion van klassieke zorginstelling naar netwerk- en serviceorganisatie

Het concept werpt zijn vruchten af, want inmiddels zijn er al zo’n dertig zelfstandig zorgondernemers die via Powered by Proteion ondersteund worden, waarvan twintig kleinschalige woonzorglocaties. Afhankelijk van de locatie en het type initiatief, werkt Powered by Proteion ook samen met andere lokale en regionale partners, waaronder gemeenten, zorgkantoren en zorgverzekeraars, woningcorporaties, huisartsen en sociale wijkteams.



Uitdagingen en oplossingen

Een belangrijke uitdaging voor Powered by Proteion ligt in het spanningsveld tussen de systeemwereld en de praktijk. De wet- en regelgeving is veelal ontworpen voor grootschalige instellingen en sluit daardoor niet goed aan op kleinschalige, wijkgerichte initiatieven. “Alles is ontwikkeld voor de traditionele verpleeghuizen, terwijl het motto langer thuis wonen is en we dus niet moeten denken vanuit instituties”, zegt Wendy de Bakker, formulemanager bij Proteion. Bestuurssecretaris Jolanda Wijen vult aan: “Als zorgondernemer bepaal je het ‘hoe’ binnen het ‘wat’. Dit geeft meer vrijheid, zeker wanneer je uitgaat van de kwaliteit van leven van de bewoner”.

Proteion en de zorgondernemers gaan niet uit van

het bestaande stelsel, maar kijken wat lokaal nodig en haalbaar is onderzoeken dan vervolgens hoe ze dat binnen de wettelijke kaders kunnen vormgeven. “We proberen te redeneren vanuit de bedoeling, niet alleen vanuit de regels”, meent de formulemanager. Tegelijkertijd vangt Proteion als grote organisatie een deel van de systeemdruk van de zorgondernemer op door zelf de formele verantwoordelijkheid te dragen. Dit maakt het juridisch en contractueel mogelijk om binnen de regels te opereren, terwijl de uitvoering kleinschalig en ondernemend blijft. Zo ontstaat er binnen het bestaande systeem toch ruimte om te experimenteren met nieuwe vormen van zorg en wonen.

Cultuuromslag en ondersteunende structuren

Gerelateerd aan de systeemwereld van grootschalige instellingen, zijn de ondersteunende diensten van Proteion, zoals ICT, administratie en HR, ingericht op het functioneren van de reguliere locaties van Proteion. Deze systemen zijn gebaseerd op gestandaardiseerde protocollen, centrale afdelingen en hiërarchische besluitvorming, wat niet goed past bij het kleinschalige karakter van de zorgondernemers. “Onze systemen zijn ingericht op het bedienen van grootschalige instellingen, niet van een kleiner team in de wijk”, legt Wijen uit. Dit zorgt voor spanningen tussen centrale standaardisatie en de wendbaarheid die ondernemerschap vereist. Die omslag vraagt niet alleen om technische aanpassingen, maar ook om een cultuurverandering binnen de organisatie. Waar het klassieke Proteion leunt op centrale sturing, vraagt Powered by Proteion om nabijheid, flexibiliteit en directe ondersteuning. “Als je een zelfstandige zorgondernemer bent, dan wil je snel een reactie en als interne medewerker wacht je tot je reactie krijgt. Dit werkt net anders, terwijl beiden

dezelfde behoefte hebben”, zegt De Bakker. Tegelijkertijd is de ondersteuning van deze nieuwe praktijk nog niet structureel geborgd binnen de organisatie: voor medewerkers van Proteion komt dit werk boven op hun reguliere taken. “Dit is geen houdbare situatie. Je merkt dat mensen loyaal zijn, maar dat er ook veel van hen wordt gevraagd vanuit een dienstverlenend oogpunt”, weet Wijen. De snelle groei van het concept legt extra druk op de bestaande structuur. “We zijn geen klassieke zorgorganisatie meer, maar ook nog geen echte serviceorganisatie”.

De oplossing ligt in het herontwerpen van de ondersteuningsstructuur van Proteion. Er wordt gewerkt aan een aparte, slankere serviceorganisatie die parallel aan de bestaande structuur wordt opgebouwd. Deze wordt stapsgewijs ingericht en getest, afwisselend bij zorgondernemers en reguliere Proteion-locaties. De Bakker: “De bedoeling is dat ook onze eigen locaties er gebruik van gaan maken. Dus we doen het eerst voor de zorgondernemers en daarna voor onze eigen bedrijfsonderdelen”. Zo wordt geleidelijk een dienstverleningsmodel ontwikkeld dat flexibel genoeg is voor het ondernemerschap, maar ook toepasbaar is binnen het bredere netwerk van Proteion.

Aarzelingen in de lokale zorgpraktijk

Naast institutionele belangen rond vastgoed, zijn er ook spanningen bij professionals en organisaties bij de introductie van nieuwe vormen van wonen en zorg. Sommige huisartsen blijken bijvoorbeeld terughoudend, vooral vanuit hun zorgen over werkdruk en zorgzwaarte in de eerstelijnszorg. “De huisarts in het dorp was in het begin best kritisch.

Die dacht: “Waarvoor word ik nu verantwoordelijk voor?” zegt De Bakker. Deze terughoudendheid is niet per se ingegeven door weerstand tegen het initiatief zelf, maar eerder door bezorgdheid over de implicaties voor de zorgcapaciteit en de samenwerking in de wijk.

Een andere aarzeling gaat over de variatie in woonvormen. Landelijk geldt het principe van ‘scheiden van wonen en zorg’. Sommige zorgondernemers werken samen met woningcorporaties, waardoor bewoners terecht kunnen in een sociale huurwoning met relatief lage woonlasten. Andere initiatieven maken gebruik van particuliere verhuur, waarbij de huren aanzienlijk hoger kunnen uitvallen. “Er ontstaat een verschil in betaalbaarheid tussen locaties. Het is lastig uit te leggen aan een gemeente of wijkteam waarom de ene plek meer kost dan de andere, terwijl de zorg hetzelfde is”, zegt De Bakker. Dit leidt tot vragen over gelijke toegang: is de zorg bedoeld voor iedereen of alleen voor wie het zich kan veroorloven? Maar ook: wat valt onder wonen en wat onder zorg? En hoe leg je die verschillen uit aan gemeenten, wijkteams of andere verwijzers?

Eerlijk en open

Dit soort spanningen wordt vooral opgevangen door transparant te zijn, relaties op te bouwen en maatwerk te leveren in de communicatie met professionals en verwijzers. Om de aarzelingen bij huisartsen te verminderen is het cruciaal om in gesprek te gaan, de zorgvisie toe te lichten en samenwerking in de praktijk te laten zien en te laten groeien. De formulemanager constateerde al positieve veranderingen: “Die kritische huisarts is later wél aangehaakt”, zegt ze. Ook verschillen in woonlasten en toegang worden openlijk besproken met gemeenten en wijkteams.





Er wordt uitgelegd dat elk initiatief lokaal tot stand komt en afhankelijk is van beschikbare woningen en partners en het sociaaleconomisch profiel van de wijk. Door eerlijk te zijn over de variatie in opzet, creëren en behouden zorgondernemers en Proteion draagvlak binnen het aanwezige netwerk.

Kwetsbaarheid

Er is ook afhankelijkheid van individuele zorgondernemers. Hun betrokkenheid, netwerk en ondernemerschap vormen de kracht van het initiatief, maar de afhankelijkheid van individuen maakt het tegelijkertijd kwetsbaar. Dat vraagt om extra aandacht voor de stevigheid van het initiatief.

Proteion ondervangt die kwetsbaarheid allereerst door een intensieve selectieprocedure. Een zorgondernemer moet vijf selectierondes doorlopen. De formulemanager van Powered by Proteion doet de eerste screening.

Voorwaarde daarbij is dat er een zorgondernemersduo is waarvan minimaal één van hen verpleegkundige is, dat beiden intrinsiek gemotiveerd zijn en een sterke binding met de buurt hebben. Ook wordt gekeken naar woonlocatie, de inschatting van de sociaaleconomische haalbaarheid van het ondernemersconcept en de plaatselijke demografische ontwikkelingen.

Er volgt een gesprek met de directeur bedrijfsvoering van Proteion waarbij de zakelijke en organisatorische kant van het ondernemerschap wordt beoordeeld en mogelijke risico's worden gesignaleerd. Op basis hiervan wordt de beslissing genomen of de externe screening wordt opgestart. Een psycholoog voert de externe screening uit. Die omvat competentieanalyses en rollenspellen die zijn gericht op de visie op zorg en ondernemerschap, het analytisch vermogen en de samenwerking, zowel onderling als met Proteion. Daarna volgt een interne toetsing van het screeningsteam van Proteion,

dat bestaat uit een specialist ouderengeneeskunde, HR-specialist, een regio- en een implementatiemanager. En tot slot besluit het bestuur van Proteion, met vetorecht, of er wordt gekozen voor een samenwerking.

Hoewel het geen harde eis is, wordt in het selectieproces nadrukkelijk gekeken naar de persoonlijke draagkracht en het netwerk van de zorgondernemer. Daarnaast streeft Proteion naar een evenwichtige verdeling van wonen, welzijn en zorg per woonkern binnen de gemeente. Proteion wil voorkomen dat er meerdere vergelijkbare initiatieven binnen één wijk of kern actief zijn. Door verspreid over woonkernen te werken, blijven de initiatieven overzichtelijk en herkenbaar en heeft het een duidelijke functie in de gemeenschap. Dat versterkt de samenhang tussen bewoners, zorgverleners en partners, zoals huisartsen, welzijnsorganisaties en lokale ondernemers als de bakker en de fysiotherapeut.

Vastgoedbelangen en concurrentiedruk

Bij gevestigde zorgorganisaties spelen vastgoedbelangen een rol: wie beschikt over grote locaties, wil die bij voorkeur gevuld houden. "Eén probleem waar we in de oude wereld tegenaan lopen is dat er van oudsher veel van dit soort gebouwen zijn die zorgorganisaties koste wat kost in stand willen houden", zegt De Bakker. Wijkgerichte initiatieven, zoals die binnen Powered by Proteion, worden dan soms gezien als concurrentie, zeker wanneer ze cliënten aantrekken die voor 24-uurszorg liever in de eigen wijk blijven wonen dan in een grootschalig instituut verderop.

Proteion begrijpt de vastgoedgedreven belangen. Tegelijkertijd ondervindt de organisatie zelf ook de gevolgen van het ondernemersconcept. De Bakker: "Waar we veel initiatieven hebben toegevoegd, heeft

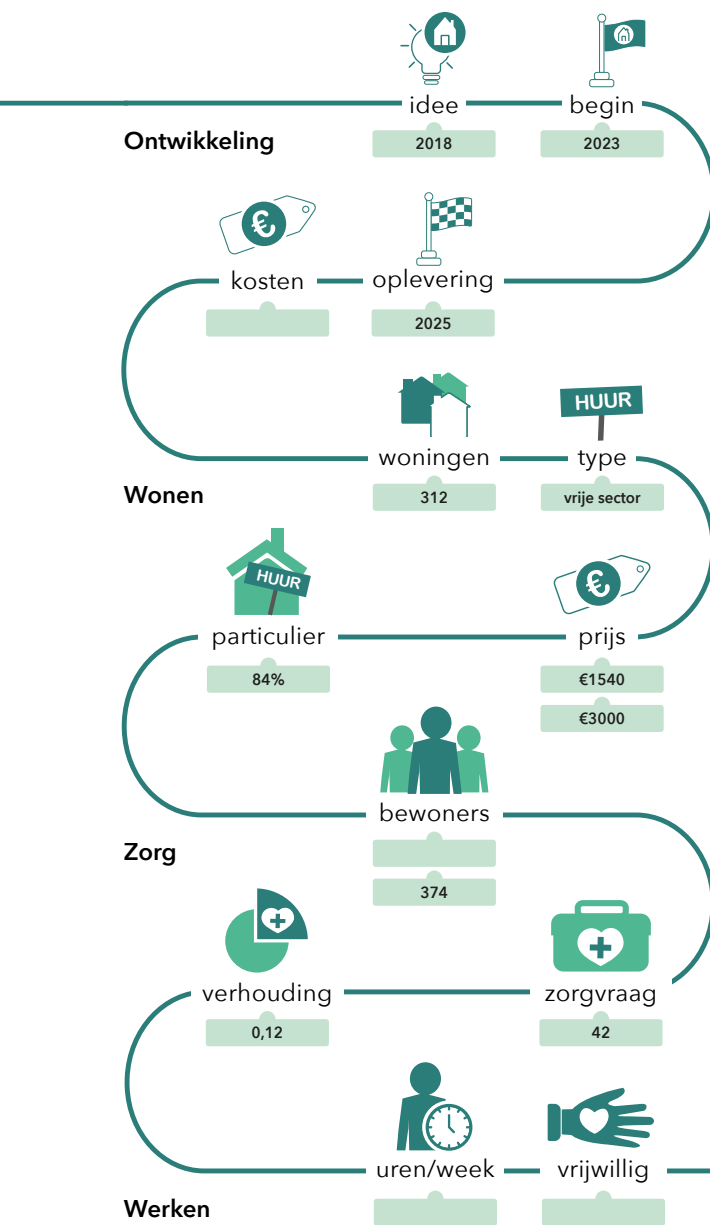
dit consequenties voor ons eigen vastgoed en passen we hierop onze vastgoedstrategie aan". Proteion erkent dat transformatie van traditioneel vastgoed niet alleen wenselijk is maar ook noodzakelijk. Door die realiteit te accepteren en de meerwaarde van zorg dichtbij huis centraal te stellen, blijft de organisatie investeren in wijkgerichte initiatieven.



Komt de droom uit?

De impact wordt vooral duidelijk aan de hand van ervaringen uit de praktijk, zoals het enthousiasme van zorgondernemers en de positieve respons in de wijk. De organisatie doet geen acquisitie; zorgondernemers weten de weg naar Proteion zelf te vinden. Inmiddels ondersteunt de zorgorganisatie zo'n dertig zorgondernemers in Noord- en Midden-Limburg. Deze initiatieven variëren in schaal, doelgroep en vorm - van dagbesteding en thuiszorg tot kleinschalige woonvormen in de wijk. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het concept is uitgegroeid van één lokaal experiment tot een bredere beweging binnen Proteion. Daarnaast wordt binnen het Powered by Proteion-initiatief gewerkt aan wetenschappelijke onderbouwing via een promotieonderzoek. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in de effecten van het zorgondernemersconcept op onder andere de kwaliteit van zorg, of beter gezegd: de kwaliteit van leven, samenwerking in de wijk en de organisatorische voorwaarden voor duurzame implementatie.





Initiatief 13: Seasons De Trappenberg, Huizen

Preventie, fijn leven en aantrekkelijk wonen



“Met Seasons wil Amvest een typische zorguitstraling vermijden en de aandacht richten op aantrekkelijk wonen”
(Susan van de Koppel-Nagelmaeker)

De missie van het zogenoemde Seasons-concept van Amvest is het realiseren van wooncomplexen waar oudere bewoners met veel plezier, zelfstandig én in elkaars nabijheid kunnen leven en waar zorg en voorzieningen op de locatie aanwezig zijn. De gebouwen liggen in een groene omgeving en zijn hoogwaardig en sfeervol ingericht. De bewoners zijn sociaal en fysiek actief; er is veel aandacht voor beweging, gezondheid en community building. Wonen draait hier meer om preventie en ‘fijn leven’, dan om zorg.



Seasons is een woonconcept van ontwikkelaar en belegger Amvest dat is gericht op vitaal en gezond leven voor mensen van vijfenzestig plus binnen de vrije sectorhuur en het middensegment. In het Gooi in Huizen wordt eind 2025 het derde Seasons-woonproject, De Trappenberg, opgeleverd. Een voormalig revalidatiecentrum wordt daarvoor omgebouwd tot een grote geclusterde woonvorm, met 270 drempelloze woonzorgappartementen verdeeld over zeven gebouwen, voor mensen zonder zorg en mensen met lichte tot middelzware zorg door middel van het op Assisted Living gebaseerde Seasons-concept. De woningen zijn 60 tot 120 m² groot. Daarnaast komen er twee Gastenhuizen met elk eenentwintig zorgstudio's voor mensen met dementie en een zorgpaviljoen voor revalidatie, *short stay* en poliklinische zorg. In het hoofdgebouw is een gezondheidscentrum gevestigd met ondersteunende diensten zoals psychologen en fysiotherapeuten. Ook zijn er een openbare horecagelegenheid, een ‘wasbar’, drie logeerkamers en verschillende ontmoetingsruimtes voor het organiseren van activiteiten.

• Render van architect: ©Seasons De Trappenberg

Seasons is opgezet met een groot aantal betrokken partijen. Het Amvest Living & Care Fund geeft samen met MVGM Zorgvastgoed, makelaar Uppmärk, The James Company (conciërgediensten), Fuzer (community- en serviceconcepten) en Bureau Senior (administratieve en financiële diensten op maat) invulling aan het Seasons-concept, waarbij bij elk nieuw project een andere, maar vaste zorgaanbieder wordt betrokken.

Het Amvest Living & Care Fund streeft ernaar om flink uit te breiden met nieuwe Seasonsprojecten in Nederland, waardoor ongeveer de helft van de totale portefeuille van het fonds zal bestaan uit Seasons Assisted Living locaties. Twee eerder opgeleverde projecten bevinden zich in Amsterdam (zevenenvijftig appartementen en een Gastenhuys) en Soesterberg (zevenenveertig appartementen en een Gastenhuys). “Met Seasons wil Amvest een typische zorguitstraling vermijden en de aandacht richten op aantrekkelijk wonen”, zegt Susan van de Koppel-Nagelmaeker, portfoliomanager bij het Amvest Living & Care Fund.



Uitdagingen en oplossingen

De startfase verliep wat stroef. De gemeente Huizen had een aantal voorwaarden en richtlijnen opgesteld waar Amvest zich niet altijd in kon vinden. Zo wilde de gemeente, gezien de maatschappelijke bestemming van de grond, alleen woningen bouwen voor ouderen met een honderd procent zware zorgindicatie, terwijl Amvest juist een meer gemengde groep bewoners met en zonder zorgvraag voor ogen had, zodat mensen elkaar kunnen ondersteunen en er geen ‘verpleeghuissituatie’ ontstaat.

Uiteindelijk ging de gemeente akkoord met het Seasons-doel voor De Trappenberg: eenderde van de bewoners heeft een Wmo- of vergelijkbare indicatie, eenderde ontvangt lichte zorg en de overige bewoners zijn nog vitaal. Deze mix van 270 ouderen vond de ontwikkelaar spannend; het is een groep die steeds ouder en meer zorgbehoevend zal worden. Maar door de regelmatige instroom van een jongere groep ouderen en de beoogde burenhulp, wordt verwacht dat juist door het uitstellen van de formele zorgvraag maatschappelijke impact kan worden gemaakt.

Speciaal ecosysteem

Bij de Seasons-woonprojecten bestaat een intensieve samenwerking tussen alle complementaire partners. Dit wordt het ‘Ecosysteem Seasons’ genoemd. De gezamenlijke missie van dit consortium is het creëren van een prettige plek waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Amvest werkt voor Seasons steeds met dezelfde verhuurmakelaar en beheerder en ook de huismeesters en communitymedewerkers komen van de partners. Ze kennen elkaar en weten wat ze aan elkaar hebben. Het liefst zouden ze binnen

Seasons ook met één vaste zorgpartij werken, maar zorg is regiogebonden, waardoor per locatie wordt gekeken welke aanbieder het beste past.

Bij het tweewekelijkse multifunctioneel overleg, wordt besproken of de gemeenschappelijke doelen en behoeften worden waargemaakt. Hierdoor wordt gedurende het proces bijgestuurd en bepaald aan welke knoppen moet worden gedraaid. Alle betrokkenen, van de huismeester en community medewerker tot de propertymanager, moeten de kernwaarden van Seasons kennen. Dit betekent dat ze meer eigen verantwoordelijkheid nemen in plaats van slechts te informeren, af te stemmen, of naar een ander te verwijzen. Hiermee verschilt dit project duidelijk van traditionele woonzorgprojecten, die vaak veel praktischer en technischer zijn ingericht. Bij de Seasonsprojecten is de samenwerking tussen de partijen aanzienlijk omvangrijker en duurzamer en delen ze bovendien een overkoepelende visie.

Flexibel aanpasbaar

Omdat zoveel generatiegenoten dicht bij elkaar wonen, kan zorg op het terrein worden geleverd. Bewoners zijn weliswaar vrij om hun eigen aanbieder voor thuiszorg te kiezen, maar door de samenwerking met een vaste zorgpartner is het laagdrempeliger om met de aanwezige aanbieder te werken. De nabijheid van professionals en een op elkaar ingespeeld team maken de zorg toegankelijker voor de bewoners en de zorgmedewerkers kunnen veel efficiënter werken. Daarnaast is De Trappenberg ontworpen voor veranderende omstandigheden. Als de behoefte aan zorg en ondersteuning toeneemt, kan de woning eenvoudig worden aangepast omdat daar bij de bouw al rekening mee is gehouden. Bij een zwaardere



zorgindicatie met dementie kan een bewoner naar één van beide Gastenhuizen op hetzelfde terrein verhuizen. Dit voorkomt onnodige extra belasting vanwege een veranderende omgeving en het vergemakkelijkt het dagelijkse contact met de eventueel nog (op De Trappenberg) thuiswonende partner. Het geplande zorgpaviljoen kan uitkomst bieden, wanneer het tijdelijk wat minder goed gaat met een bewoner.

Community-medewerkers en gastheren en -vrouwen

Elk Seasons-project heeft een eigen community-medewerker. Bij de wat grootschaliger Trappenberg zullen dat er straks twee zijn. Eén van hen was ruim een jaar voor oplevering al elke dinsdagochtend op

locatie aanwezig, zodat ze de potentiële toekomstige bewoners alvast kon leren kennen. Door zich vooraf al op communitybuilding te richten, is de kans op een vitale gemeenschap bij aanvang groter. Na de opening zal dagelijks een communitymedewerker aanwezig zijn, die samen met bewoners activiteiten bedenkt en de band tussen bewoners stimuleert. Communitymedewerkers worden geworven via dochteronderneming Fuzer, een bv van Amvest, die community- en serviceconcepten voor Amvest-projecten in heel Nederland ontwikkelt. De medewerkers moeten vooral goed zijn in contacten leggen en organiseren. De achtergrond is minder belangrijk dan de persoonlijkheid en de intrinsieke motivatie.



Naast een communitymanager zijn er een gastheer- of vrouw en een huismeester/klusjesman aanwezig. Verder zijn er optionele diensten beschikbaar, zoals huishoudelijke hulp, een maaltijdservice en een was- en strijkservice. Bij de overstap naar de nieuwe woning kan Seasons-partner Bureau Senior ondersteuning bieden. Oprichter en voormalig vastgoedadvocaat Fleur van Dijk biedt tegen een vergoeding fiscale en juridische hulp, verwijdert allerlei drempels en heeft toegang tot een team van ervaren verhuisprofessionals. Voor veel ouderen is het namelijk onduidelijk hoe en waar ze zelf hulp kunnen vinden bij dit complexe en impactvolle traject.

In het hoofdgebouw komt een gezondheidscentrum, met een combinatie van functies die vooral op preventie zijn gericht. Er zijn nog geen huurcontracten getekend, maar Amvest is in gesprek met een horecaondernemer, fysiotherapeut, personal trainer, kapper, pedicure, apotheek en een kliniek. Het streven was om ook een huisartspraktijk onder te brengen, maar dit bleek niet haalbaar*. De hoop is dat er wel een wekelijks spreekuur van een lokale huisarts op locatie kan worden gehouden. Direct naast het complex zit een kinderdagverblijf. Eventueel gaat deze ook een deel van het hoofdgebouw van De Trappenberg huren, zodat er op een natuurlijke manier contact tussen jong en oud kan ontstaan. In het karakteristieke oude Theehuis op het terrein, dat Amvest graag wil behouden, zal wellicht een Jeugdzorgorganisatie uit de buurt worden gevestigd. Tenslotte kunnen bewoners gebruik maken van de Seasons-app: een bewonersplatform voor appberichten, een kalender en gegevens van belangrijke contactpersonen.



Komt de droom uit?

De vele enthousiaste reacties en het massale inschrijven op de nieuwsbrief, toont de grote belangstelling voor het concept aan. Amvest merkt echter dat de doelgroep wat langer de tijd nodig heeft om een verhuisbeslissing te nemen; het loslaten de oude vertrouwde woonomgeving vergt moed. Bureau Senior kan in deze fase fungeren als steun en toeverlaat.

Mensen uit de Seasons-doelgroep komen vaak vanuit een koopwoning en zijn gewend aan veel ruimte, maar het onderhoud, de zorg voor de tuin, of het traplopen wordt hen te veel. De motivatie om te verhuizen is dan vooral de praktische wens om een kleinere, eenvoudigere en gelijkvloerse woning te hebben. Sommigen willen eenzaamheid voorkomen en maken een bewuste keuze voor wonen in een gemeenschap, terwijl anderen zichzelf alvast willen ontzorgen door over hun toekomst na te denken. Potentiële bewoners krijgen een lijst met vragen als: 'Wat komt u brengen en wat heeft u nodig?' Daarna volgen gesprekken met de community manager en eventueel de makelaar. Zo wordt alvast voorbereid op de ontwikkeling van een actieve en hechte community. "Het lijkt erop dat we hiermee een behoefte vervullen", zegt Susan van de Koppel- Nagelmaeker*.

* Net als bij de Nieuwe Sint Jacob is het ook hier niet gelukt om huisarts te vinden voor in het complex.

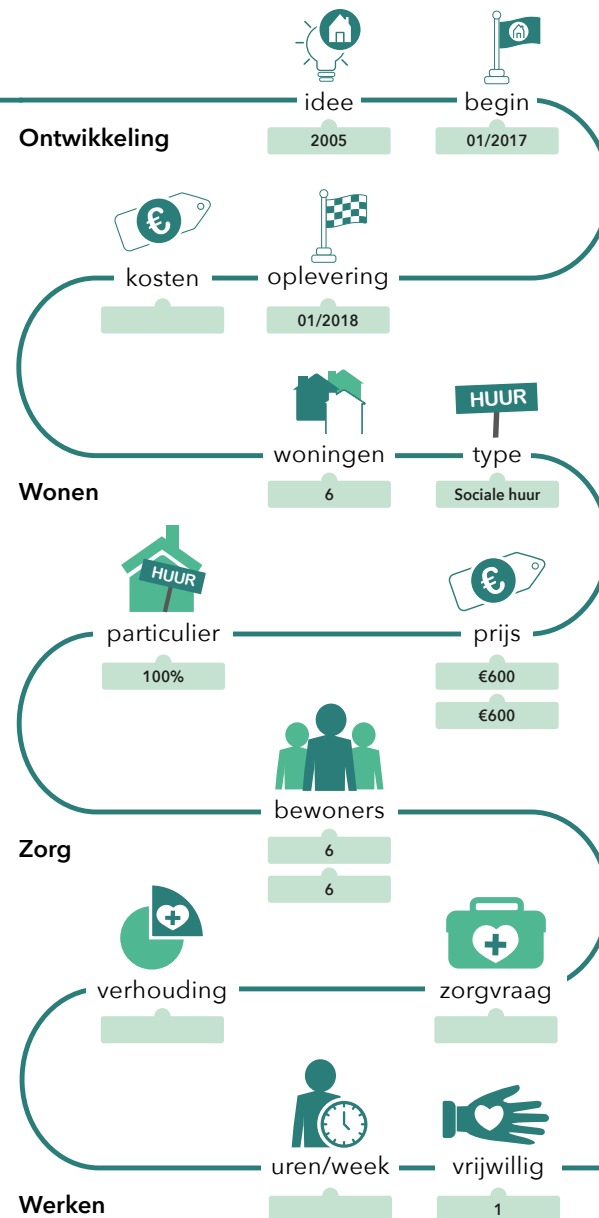


Thuishuis: oud worden doe je liever niet alleen



“Je zou in elke wijk een Thuishuis willen hebben, zodat ouderen in hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen, omringd door bekenden en vrienden”
(Lotte Ruyten)

Eenzaamheid onder ouderen voorkomen of verminderen, dat was jarenlang de missie van Jan Ruyten, de gedreven oprichter van Stichting Thuishuis Woerden. Toen hij bijna twintig jaar geleden het Thuishuis-concept ontwikkelde, had hij een soort studentenhuus voor ogen, bedoeld voor ouderen die niet alleen willen wonen, dreigen te vereenzamen of eenzaam zijn. Zijn wens reikte verder: overal in Nederland Thuishuizen realiseren, waar vijf tot zeven 55-plussers zelfstandig en zonder indicatie samenwonen en waarbij welzijn zwaarder weegt dan zorg. De projecten, altijd gericht op zelf- en samenredzaamheid, huiselijkheid en gezelligheid, wilde hij laten ondersteunen door vrijwilligers en mantelzorgers en, waar nodig, professionele zorgverleners.



Dochter Lotte Ruyten staat inmiddels aan het roer van Stichting Thuishuis Woerden en zet de droom van haar vader voort. Ook zij hoopt dat er straks door het hele land Thuishuizen staan, die per gemeente zijn gekoppeld aan een breed werkende vrijwilligersorganisatie. Lotte Ruyten: “Je zou in elke wijk een Thuishuis willen hebben, zodat ouderen in hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen, omringd door bekenden en vrienden”.

Wonen als fundament

Stichting Thuishuis Woerden is een vrijwilligersorganisatie die zich inzet om eenzaamheid onder ouderen te verminderen en te voorkomen. Dat gebeurt op een proactieve manier door allerlei activiteiten en diensten aan te bieden, zoals de Thuisbus, OuderMaatje en Thuishuis zelf. Al is wonen een relatief klein onderdeel binnen het werk van de stichting, het vormt wel het fundament onder alle activiteiten. Vrijwilligersorganisatie Thuishuis Woerden, landelijke stichting Thuis in Welzijn, woningcorporatie Cazas Wonen, Boltonbouw (tweede Thuishuis), de gemeente Woerden en daarbinnen andere maatschappelijke organisaties en ondernemers.

Na het opzetten van het Thuishuis, een Hospicehuis, Inloophuis en de ‘24 uur van Woerden’, verlegde Jan Ruyten zijn aandacht op de toenemende behoefte aan landelijke Thuishuisprojecten. Hij lanceerde de stichting Thuis in Welzijn om gemeenten te helpen met het opzetten van een lokale zelfstandige stichting. Naast Woerden zijn er inmiddels Stichting Thuishuis Reeuwijk, Noordwijk, Harderwijk en Deurne bijgekomen. Na de start van een zelfstandige stichting, trekt Thuis in Welzijn zich terug, maar blijft op de achtergrond beschikbaar voor advies of coaching. Zo blijft een zelfstandige stichting over met een lokale coördinator, eigen vrijwilligers en een bestuur. In de basis hanteren de

stichtingen allemaal dezelfde visie en uitgangspunten: er is altijd een Thuishuis en er worden altijd thuisbezoeken en activiteiten in de wijk aangeboden.

In het huis in Woerden wonen zes mensen. Alle woningen hebben een woonkamer, slaapkamer, badkamer en pantry, maar echt koken doen ze in de grote gezamenlijke keuken. Twee keer per week kookt één van de bewoners voor de hele groep. Daarnaast delen de bewoners een huiskamer, hobbyruimte, logeerkamer en tuin. Iedereen heeft een eigen rol: de een beheert de financiën of ruimt de vaatwasser in en uit, de ander doet technische klusjes of werkt in de tuin.

Van OuderMaatje tot AutoMaatje

In de regio Woerden heeft Stichting Thuishuis inmiddels een bestand van zo’n 1300 ouderen, vier betaalde parttimers en 130 vrijwilligers. Naast het Thuishuis zelf, organiseren zij allerlei activiteiten. Zo is er de Thuisbus: een mobiele ontmoetingsplek voor ouderen in de eigen wijk. Het is een soort pop-up terras, waar je terecht kunt voor een kopje koffie, een spelletje of een praatje. Drie keer per week parkeren vrijwilligers de bus in zes verschillende wijken van Woerden en een keer in de maand in één van de omliggende dorpen: Kamerik, Harmelen of Zegveld.

Onder de naam OuderMaatje krijgen alleenstaande ouderen thuisbezoek, wanneer ze aangeven contact te willen met leeftijdsgenoten, maar dit, om wat voor een reden dan ook, moeilijk zelf kunnen realiseren, zoals bijvoorbeeld de scootmobieltocht.

AutoMaatje, de vervoersdienst van de ANWB, werd tien jaar geleden als pilotproject opgezet in Woerden en Barneveld. Inmiddels is het initiatief actief in 130





gemeentes. De vrijwillige vervoersservice is van en voor lokale bewoners en verzorgt in Woerden zo'n 300 ritten per week. Dan is er nog ThuisPost, een magazine dat ontstond in coronatijd, maar vanwege groot succes nog steeds halfjaarlijks verschijnt. Het bevat een agenda met activiteiten (zoals het Winterfeest, pannenkoekenfestijn en vaartochtjes), weetjes, verhalen, oproepen en altijd informatie over het Thuishuis. Vrijwilligers bezorgen het magazine huis-aan-huis.

Met al deze diensten vervult de stichting ook een belangrijke signalerende rol. Wanneer vrijwilligers zien dat iemand achteruitgaat of dat er hulp nodig is, bijvoorbeeld bij mensen met beginnende dementie die gebruik maken van AutoMaatje, dan geven zij dat door aan de coördinator.



Uitdagingen en duurzame financiering

Voor een Thuishuis is ondersteuning vanuit de gemeente essentieel. Volgens Lotte Ruyten willen gemeenten vaak best meewerken, maar duurt het lang voordat er knopen worden doorgemaakt. Omdat het Thuishuis niet werkt met indicaties, valt het buiten de meeste potjes en regelingen. De gemeente betaalt doorgaans het salaris van de vrijwilligerscoördinator. Omdat het werk wordt gezien als preventie van eenzaamheid, komt de subsidie meestal vanuit het Sociaal Domein, al valt het project deels ook onder Wonen. De dienst AutoMaatje valt weer onder Vervoer. Dit strikte hokjesdenken werkt niet effectief, want de budgetten zijn nog steeds erg versnipperd.

Een ander obstakel is het vinden van geschikte huisvesting, via een woningcorporatie of een projectontwikkelaar. Dit zijn vaak langdurige trajecten, waarbij het lastig is om vastgoedpartijen en gemeenten op één lijn te krijgen.

In Woerden zijn inmiddels vier medewerkers parttime in dienst. In de overige gemeenten waar Thuishuis actief is, is de vrijwilligerscoördinator vooralsnog de enige betaalde kracht. "Voor een gemeente is het echter een relatief kleine investering in vergelijking met wat ze bij andere welzijnsorganisaties moeten inkopen, zeker als je kijkt naar wat de stichting allemaal voor elkaar krijgt en het enorme bereik dat ze heeft", redeneert Lotte Ruyten.

Wat vooral nodig is, is een meer duurzame financiering, zodat er niet steeds opnieuw een beroep hoeft te worden gedaan op om éénmalige geldinjecties. In Woerden, en ook op landelijk niveau, wordt daarom hard gewerkt om ondernemers aan de Thuishuizen te binden, die

zich voor meerdere jaren als sponsor willen verbinden. Uiteindelijk is de financiering deels gebaseerd op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) binnen het Sociaal Domein en komt het overige deel uit fondsen.

Achter de voordeur komen

Naast het Thuishuis organiseert de stichting tal van wijkgerichte activiteiten, om in contact te komen met mensen die niet vanzelf meedoen en een extra duwtje nodig hebben. "Dat eerste contact is cruciaal. Wij werken met een soort geef-nooit-op-methodiek, want vaak willen mensen in eerste instantie niets, omdat ze het spannend vinden of nog aan het idee moeten wennen", weet Lotte Ruyten.

Vooral met AutoMaatje lukt het de stichting om echt achter de voordeur te komen. Iedereen die zich bij AutoMaatje aanmeldt, krijgt een huisbezoek van een vrijwilliger. Tijdens dit bezoek wordt niet alleen de inschrijving voor de vervoersdienst geregeld, maar ontstaat vaak ook een keukentafelgesprek. Daaruit blijkt regelmatig dat iemand behoefte heeft aan meer dan alleen vervoer. De vrijwilliger geeft dan advies of verwijst door.

Op basis van deze thuisgesprekken, ontstaan vervolgprojecten. Zo blijken veel ouderen niet van vaste tijdstippen houden, geen ingewikkelde activiteiten willen of te ver moeten reizen. "Het liefste willen ze gewoon een bakkie en effe kletsen", zegt Ruyten. "Vrijblijvend, op een neutrale plek, maar wel dicht bij huis. Daarom heb ik een camper gekocht en ben ik de wijk ingegaan", zegt ze ondernemend. Tijdens de ThuisBus-middagen schuiven vaak tussen de tien en de vijftig oudere buurtgenoten aan die écht met elkaar in gesprek raken. "Het mooie is dat daar netwerken uit voortkomen".

Thuishuis als aanjager

Het succes van het Thuishuis-concept is dat het echt om burgerkracht draait. Lotte Ruyten: "Het leeft, is ingebed in een gemeente en werkt laagdrempelig. We bereiken een enorm grote groep". In tegenstelling tot veel welzijnsorganisaties die zich op meerdere doelgroepen richten, focust een Thuishuis-stichting zich specifiek op ouderen en eenzaamheid. Daarmee zet een Thuishuis-project dit thema echt op de kaart. "Als je ons project in je gemeente invoert, haal je een aanjager in huis. Een samenwerkingspartner die alle partijen in de regio verbindt. Je hebt elkaar nodig om iets te bereiken", weet ze.

Wisselwerking tussen oudere vrijwilligers en ouderen

De 130 vrijwilligers zijn grotendeels gepensioneerd, maar relatief jong en vitaal. Het vrijwilligerswerk voorkomt dat ook zij geïsoleerd raken en biedt bovendien zingeving. Veel van hen kennen de stichting hierdoor goed, vooruitlopend op hun eigen toekomstige behoeften. Misschien hospiteren ze zelf ook ooit als bewoner wanneer er een plekje in het Thuishuis vrijkomt. Volgens Lotte Ruyten is het daarom belangrijk dat die twee groepen met elkaar in contact komen. Door het contact in de wijk, zowel met vrijwilligers als met ouderen die gebruik maken van de diensten, ontstaat een groot netwerk van geïnteresseerden. Ruyten: "We maken er bewust een soort club van, omdat we merken dat mensen blij worden van het gevoel ergens bij te horen en gezien te worden".

Zorgvuldige toewijzing

De huidige bewoners van het Thuishuis hebben mede invloed op de selectie van nieuwe bewoners. De coördinator doet de eerste screening en kijkt of iemand alleenstaand is, ouder dan vijftig jaar en bewust



en gemotiveerd kiest voor gemeenschappelijk wonen. Geschikte kandidaten worden met twee of drie personen tegelijk uitgenodigd op de koffie. De bewoners bepalen vervolgens wie het beste in de het huis past.

Bewoonster Yvonne Dijkstra licht toe: “Sommige mensen hebben er echt een verkeerd beeld bij, dat je heel erg op elkaars lip zit en je je vrijheid verliest, bijvoorbeeld. Of ze stellen zich een ouderwets bejaardentehuis voor dat de associatie oproept met zorg en wegwijnen”.

Mensen hebben de intentie om zo lang mogelijk in een Thuishuis te blijven wonen - het liefst tot het einde. In Woerden is de huidige groep relatief jong: de oudste bewoner is 78 jaar, terwijl twee bewoners nog zestig moeten worden. Daardoor is er momenteel weinig doorstroom. “Een gemixte groep zou ideaal zijn, waardoor iedereen naar vermogen kan meedoen. En als dat niet meer lukt, kunnen vrijwilligers ondersteuning bieden”, zegt Ruyten.

Kleinschaligheid vergemakkelijkt gemeenschapsgevoel

Het idee achter het Thuishuis is dat kleinschaligheid het groepsgevoel versterkt. Gemeenten willen daarentegen vaak grootschalig bouwen. Zij realiseren bij voorkeur honderd of meer appartementen tegelijk, in de hoop eenzaamheid te kunnen verminderen en onderlinge ondersteuning te bevorderen door een gemeenschappelijke ruimte in te richten. In de praktijk is dit vaak niet realistisch. Er wordt weinig gebruik gemaakt van zo’n huiskamer en bewoners blijven grotendeels anoniem.

Bewoonster Yvonne Dijkstra woonde eerder in een seniorencomplex met meer dan 250 woningen. Daar voelde ze zich eenzaam. “Elke maand was er bingo in de

ruimte beneden, maar daarbuiten was ik juffrouw Nobody. De flat was te grootschalig, waardoor er geen contact ontstond tussen de bewoners”. Lotte Ruyten vult aan: “Bij een Thuishuis ontstaat echt een community. Er is altijd iemand die vraagt hoe het met je gaat, je hoort mensen op de gang lopen en je weet dat ze er voor je zijn als er iets is”.

Volgens haar is een Thuishuis een beproefde oplossing voor eenzaamheid. Iedereen kent elkaar goed; er ontstaat vaak een vanzelfsprekende, bijna familiäre band. Mensen kunnen naar nog zoveel clubjes gaan, 's avonds komen ze toch weer alleen thuis. Het feit dat je in een huis woont met anderen, maakt dat je niet meer overal naartoe hoeft om contact te zoeken. Dat is van onschatbare waarde en heeft een positief effect op je gezondheid, daar is ze van overtuigd.

“Het bejaardenhuis bestaat niet meer. Het verpleeghuis is er alleen nog voor mensen die bijna niet meer weten waar ze zijn of slecht kunnen lopen. Je ziet ook veel ouderen van wie je je afvraagt hoe ze nog alleen thuis kunnen wonen. Daartussen zit niets. In dat gat springt het Thuishuis”.





”

"Bij een Thuishuis ontstaat echt een community. Er is altijd iemand die vraagt hoe het met je gaat"

(Lotte Ruyten)

Tweede Thuishuis voor Woerden

De meeste Thuishuis-woningen worden verhuurd door een woningcorporatie. In Woerden komt nu een tweede Thuishuis, gericht op het wat duurdere middensegment, dat in samenwerking met Bolton projectontwikkeling wordt gerealiseerd. De projectontwikkelaar heeft in nieuwbouwlocatie Porta een blok gereserveerd voor het Thuishuis. Porta bestaat uit tachtig woningen, enkele gemeenschappelijke ruimtes en een grote binnentuin. Het project heeft als uitgangspunt toekomstbestendig bouwen en communitybuilding. Het Thuishuis sluit naadloos aan op dit concept en brengt bovendien een enorme dosis ervaring mee om het community-gevoel in het gehele complex te versterken. Boven het Thuishuis komen drie studenten te wonen die zich verbinden aan de stichting en in ruil daarvoor een gereduceerde huur betalen. "De woonkamer in het complex krijgt een wijkfunctie. Wij zien daar natuurlijk meteen mogelijkheden. Dat wordt een win-win situatie voor beide partijen", is de overtuiging van Ruyten.



Komt de droom uit?

In april 2025 heeft de overkoepelende Stichting Thuis in Welzijn samen met een breed consortium van partners uit de wereld van wonen, welzijn, en zorg, en met steun van landelijke sponsors, de ambitie uitgesproken om voor 2030 vijftig nieuwe Thuishuisprojecten te realiseren. Een speciaal aangestelde kwartiermaker heeft het afgelopen jaar voor de eerste financiering gezorgd, zodat een doorstart gemaakt kan worden met deze vijftig Thuishuizen. "Als we meer massa creëren, wordt onze organisatie zichtbaarder en komen gemeentes makkelijker over de brug", redeneert Lotte Ruyten gedreven. De verwachting is daarmee dat het concept ingebed kan worden in Nederland en er straks veel meer mensen de kans krijgen om in een Thuishuis oud te worden.

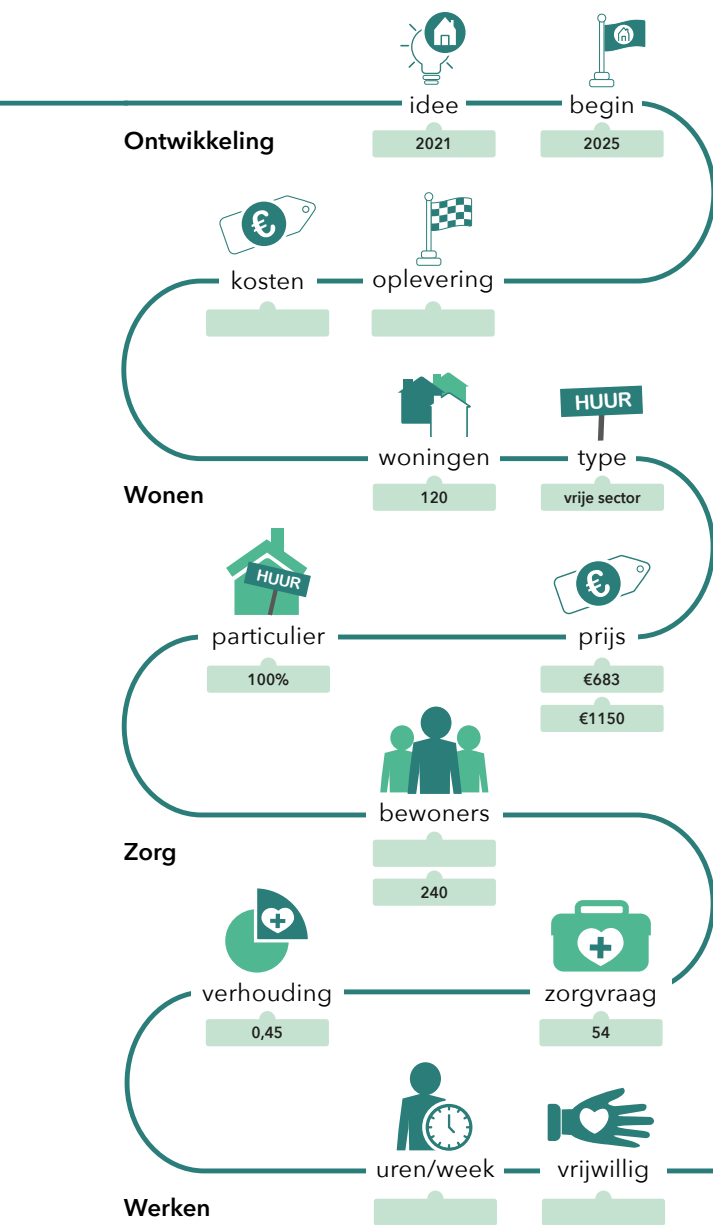
Inspiratie

Erfdelen - woongemeenschappen op voormalige boerenerven

Erfdelen realiseert kleinschalige woongemeenschappen op boerenerven, met vier tot acht woningen per erf, gecombineerd met gedeelde voorzieningen zoals een eetkeuken, werkplaats, logeerkamers of ontspanningsruimte. De bewoners zorgen deels voor elkaar, trekken samen gemeenschappelijk leven op, met aandacht voor duurzaamheid, sociaal welzijn en leefbaarheid. Het erf zelf vormt het hart van de gemeenschap; de boerderijgebouwen dienen als het gemeenschappelijk huis en als verbindende infrastructuur.

Het concept speelt in op meerdere urgente maatschappelijke opgaven: het tekort aan seniorenwoningen, het tegengaan van vereenzaming op het platteland, het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing én het bieden van meer betaalbare woningkeuzes in een kleinschalige, gemeenschapgerichte setting. Voor veel boeren die stoppen is Erfdelen ook een aantrekkelijke manier om hun erf nieuw leven in te blazen, met behoud van betekenis voor de gemeenschap.

Erfdelen kent wel uitdagingen: bestemmingsplanwijzigingen zijn noodzakelijk, juridische structuren (zoals eigenaarschap en gebruiksreglementen) moeten zorgvuldig uitgewerkt worden, en het vinden van geschikte erven én de juiste groepssamenstelling vergt tijd. Gemeenten zijn soms terughoudend vanwege onbekendheid met het idee en door de complexiteit.



Initiatief 15: Wonen met Amare, Bospark, Alphen aan Den Rijn

Welzijn, zelfredzaamheid en verbondenheid



“Een welzijnspartij kijkt veel meer naar wat mensen zelf kunnen doen, waar je ze bij kunt betrekken en hoe je ze kunt helpen om dingen (opnieuw) te leren, zodat ze thuis kunnen blijven wonen”
(Petra Pronk)

Met Bospark in Alphen aan den Rijn ontstaat een levensloopbestendig wooncomplex dat speciaal is ontworpen voor vitale 55-plussers en ouderen met een zorgbehoefte. Hier prettig en langdurig zelfstandig te wonen centraal, met de zekerheid dat zorg en ondersteuning altijd naar wens en behoefte flexibel kunnen worden ingezet. De groene ligging in een boomrijk park, de uitnodigende ‘leefstraten’, een gezamenlijke binnentuin en diverse vrijetijdsvoorzieningen, zorgen voor een omgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en contact. Daarmee biedt Bospark niet alleen een veilige en comfortabele woonplek, maar ook een gemeenschap waarin welzijn, verbondenheid en zelfredzaamheid worden gestimuleerd.



De appartementen zijn zo ontworpen dat ze eenvoudig aangepast kunnen wanneer de zorgbehoefte verandert, waardoor verhuizen in principe niet meer nodig is. Bewoners vormen een gevarieerde gemeenschap met verschillen in leeftijd en zelfredzaamheid wat bijdraagt aan een levendige en inclusieve woonomgeving. Iedereen heeft een groen uitzicht op het park of op de binnentuin. De collectieve ruimtes zijn flexibel in te richten samen met de bewoners. Daarbij wordt gedacht aan thema’s als samen eten en ontmoeten, ontspannen, bewegen, klussen, creativiteit en spel. Deze ruimtes krijgen bovendien een inrichting die rekening houdt met mensen met dementie.

Begin 2025 is de bouw van Bospark gestart en de geschatte oplevering van de eerste fase staat gepland voor de tweede helft van 2026. Het project omvat 120 huurappartementen in het midden- en hogere huursegment.

Het initiatief voor de ontwikkeling van Bospark is afkomstig van welzijns- en zorgnetwerk Fundis. Samen met Bouwinvest Healthcare Fund, de gemeente Alphen aan den Rijn en ontwikkelaar Bébouw Midreth, heeft de holding de aanbesteding van de gemeente Alphen aan den Rijn gewonnen.

Bij veel woonzorginitiatieven ligt het initiatief doorgaans bij de woonsector, zoals bijvoorbeeld een woningcorporatie, of bij de zorg, waarbij welzijn er vaak pas later bijkomt. Dit kan leiden tot een meer instrumentele invulling van gemeenschapsvorming of participatie. Wonen met Amare wordt op meerder locaties toegepast is daardoor goed opschaalbaar. Na Bospark is het de ambitie om op andere locaties het Wonen met Amare-concept te realiseren, onder meer in Zoetermeer.

Binnen het concept is veel aandacht voor community-begeleiding, met onder andere een communitycoach en een gastvrouw of -heer. Er is specifiek voor de doelgroep ouderen ontworpen, met de nadruk op ontmoeten en bewegen, maar ook op rolstoeltoegankelijkheid en dementievriendelijkheid.

Fundis richt zich op ouderen en chronisch zieken, waar verschillende zorgorganisaties bij zijn aangesloten die zorg leveren op basis van indicaties. Palet Welzijn B.V. is binnen Fundis verantwoordelijk voor het overkoepelende concept, voor communitybuilding en als partner voor het welzijnsaanbod.

Het werkgebied ligt rond Zoetermeer, Woerden, Reeuwijk, Waddinxveen en Gouda. De organisatie positioneert zich als verbinder en aanjager van een sterke sociale basis. Zij richt zich op het versterken van mensen en gemeenschappen en draagt zo bij aan een houdbare toekomst voor zorg en welzijn. Daarbij ligt de nadruk op zelf- en samenredzaamheid over de domeinen heen en innovatieve, kleinschalige woon- en zorgvormen. Welzijn, wonen en zorg worden hierbij met elkaar verweven, waarbij wordt gewerkt vanuit de principes van reablement, communitybuilding en dichtbij (wijkgericht werken).

Gedragen door een welzijnsorganisatie
Het idee voor Wonen met Amare is ontstaan tijdens werkbezoeken op diverse plekken, onder andere in het buitenland. De vraag die daar centraal stond was: ‘Waar worden mensen gelukkig van?’ Vervolgens heeft Palet Welzijn het concept verder doorontwikkeld. Daarmee is dit een van de weinige projecten waarbij het concept vanuit welzijn, en niet vanuit zorg of wonen, wordt geïnitieerd. Volgens Petra Pronk, directeur-bestuurder

en Merel Brandenburg, projectleider van Wonen met Amare, beide van Palet Welzijn, heeft dat veel voordelen. Een welzijnsorganisatie zorgt al dagelijks voor cohesie in de wijk, het opbouwen van een community en het stimuleren van zelfredzaamheid. Brandenburg: “Palet Welzijn werkt al met vrijwilligers en ondersteunt mantelzorgers. Nu brengen we de kennis samen in één gebouw, gekoppeld aan wonen en communitybuilding”. Er wordt gewerkt vanuit een actieve gemeenschap die oog heeft voor elkaar. Van bewoners wordt verwacht dat ze een bijdrage leveren en tegelijkertijd profiteren van het samenleven. Daarbij staat reablement centraal, waarbij wordt uitgegaan van wat mensen zelf willen en kunnen. De geïnterviewden is dát de kracht van deze aanpak, dat de ervaringen vanuit welzijn worden meegenomen in de visieontwikkeling. “Een welzijnspartij kijkt veel meer naar wat mensen zelf kunnen doen, waar je ze bij kunt betrekken en hoe je ze kunt helpen om dingen (opnieuw) te leren, zodat ze thuis kunnen blijven wonen”, zegt Pronk. Voor Palet Welzijn is het werken vanuit eigen kracht dus al vanzelfsprekend. Daarnaast is het belangrijk om ook de zorgorganisatie hierbij te betrekken.

Cultuurverschillen tussen welzijn en vastgoed

Verschillende partners op een lijn krijgen, vraagt om de nodige inspanning. “We hebben wat worstelingen gehad om het concept te kunnen realiseren”, zegt de directeur van Palet Welzijn. Voor de welzijnsorganisatie was de intensieve samenwerking met een investeerder en een projectontwikkelaar volledig nieuw terrein. “Dat is een nieuwe dynamiek voor ons, je moet kijken wat het gezamenlijk belang is en hoe je dat samen kunt realiseren”, zegt ze. Binnen die samenwerking bestaan verschillen tussen beleggers, investeerders en projectontwikkelaars.

“Iedereen kijkt op een andere manier naar de wereld en naar hoe je daaraan een bijdrage kunt leveren”, zegt Brandenburg. De partners hebben daarom bewust geïnvesteerd in het elkaar beter leren kennen en het begrijpen van elkaars cultuur.

Juridisch kader

Bij elk nieuw project stuiten de betrokkenen op wetten en regels waar ze niet eerder mee te maken hebben gehad. Zodra het eigenaarschap binnen een woonzorgconcept anders is geregeld of de samenwerking er anders uitziet, verandert het wettelijke kader. Volgens de projectleider maakt dat de uitvoering behoorlijk complex: “Qua jurisprudentie moet er onderzoek worden gedaan naar de manier waarop zaken, zoals de financiering van de communitybegeleiding, kunnen worden geregeld. Welke wetgeving van toepassing is, blijkt bovendien afhankelijk te zijn van de organisatie waarmee je samenwerkt”, zegt ze. Bij Bospark hebben de partijen daarom gezamenlijk het juridisch kader onderzocht.

Duurzame financiering

Op Bospark komen deels vitale mensen en deels bewoners met een indicatie: mensen die hun zorg via het zorgkantoor (Wlz) ontvangen, en mensen die zorg krijgen vanuit de gemeente (Wmo) of de zorgverzekeraar (Zvw). Al die verschillende geldstromen staan het organiseren van overkoepelende activiteiten of diensten in de weg. Op de vraag wat Pronk en Brandenburg graag anders zouden willen zien om dit soort projecten soepeler te laten verlopen, antwoorden ze dat ontschotting en het beschikbaar stellen van preventiegeld essentieel zijn.

Om een duurzame financiering en een continuïteit in de dienstverlening te waarborgen, is ervoor gekozen om de bewoners zelf te laten betalen voor communitydiensten.



Bij het betrekken van het complex kiezen zij er dus bewust voor om deze dienst af te nemen. Bij Bospark zien ze de doorberekening van deze extra kosten als een pilotmaatregel.

Het blijft echter lastig om in cijfers uit te drukken welke besparingen preventief werk oplevert in het vervolgtraject. Daarom is betrouwbaar en onafhankelijk onderzoek nodig naar de impact van een ondersteunende gemeenschap op het uitstellen en verminderen van de zorgvraag. Wat gebeurt er met het welzijn en de gezondheid van bewoners in een wooncomplex waar mensen naar elkaar omkijken en zingeving en empowerment ervaren, vergeleken met een soortgelijk complex waar dat niet actief gebeurt?

Als het aan Pronk en Brandenburg lag, zou alle zorg en welzijn, en daarmee ook preventie, uit één overheidsbudget worden gefinancierd. Volgens hen zou al helpen als communitybuilding binnen een gemengd woonzorgproject vanuit een algemeen budget wordt gestimuleerd. Ze zijn ervan overtuigd dat in een actieve gemeenschap mensen elkaar eerder helpen en dat de zorgvraag daardoor afneemt of wordt uitgesteld.

De nabijheid van zorg en welzijn stimuleert maatwerk

Op elke locatie werkt Palet Welzijn samen met een thuiszorgorganisatie om de zorg te faciliteren, maar er is geen formele juridische koppeling. Een bewoner heeft dus niet automatisch recht op zorg. Door de samenwerking met (waar mogelijk) Fundis-organisaties kan ondersteuning wel eenvoudiger en flexibeler worden afgestemd op de route en behoefte van bewoners. Volgens de projectleider houd je op deze manier de verbinding makkelijker vast: “Als een medewerker of bewoner zich zorgen maakt over iemand, kunnen we direct het gesprek aangaan. Vanuit en met bewoners zoeken we naar de balans tussen formele en informele zorg”. De bedoeling is dat bewoners de informele zorg zoveel mogelijk met elkaar organiseren, met ondersteuning waar nodig.

Een belangrijk aandachtspunt is het in balans houden van de mix van gezonde en zorgbehoevende bewoners. Met een ouder wordende bewonersgroep zal de vraag naar zorg met de tijd toenemen. Zorgvuldige toewijzing en een blijvende instroom van nieuwe vitale bewoners zijn daarom essentieel.



Communitycoach

Bij Bospark zal, net als bij de andere Wonen met Amare projecten, zowel een communitycoach als een gastheer-of -vrouw op locatie aanwezig zijn, die ook meer het gezicht naar de bewoners vormt. Deze medewerker stimuleert vooral dat bewoners activiteiten met elkaar ondernemen. De communitycoach houdt het grotere geheel in de gaten en kijkt verder dan de muren van het gebouw. Ook is deze persoon de schakel tussen de zorgorganisatie en de partners in de wijk.

Veel woonzorgprojecten voor ouderen richten zich op één prijsklasse, dus of alleen sociale huur, het midden en hogere segment huur of koop. Terwijl de mix van inkomensklasse juist de draagkracht van een community ten goede komt. Ondanks die behoefte, blijkt het in de praktijk lastig uitvoerbaar, onder meer vanwege complexe samenwerkingsconstructies of dwarsliggende wet- en regelgeving. Bij Bospark zal negentig procent van de woningen in het middensegment worden verhuurd en de rest in de vrije sector. Bij Karakter in Zoetermeer is het de partners wel gelukt om een mix te creëren van sociale huur, middenhuur en koopwoningen.

Stimuleren van ontmoeting en beweging

Het ontwerp van een gebouw en zijn omgeving kan veel bijdragen aan veiligheid en herkenbaarheid. Voor de doelgroep ouderen bevordert een goed ontwerp het zelfstandig blijven bewegen. Bospark is zo ontworpen dat bewoners vanzelf meer bewegen en elkaar daarbij eenvoudig tegenkomen. De 'opgetilde leefstraat' rondom het pand nodigt bijvoorbeeld uit tot een extra ommetje. Brede galerijen aan de binnenzijde van het complex stimuleren ontmoeting, terwijl kleinere compartimenten binnen het complex saamhorigheid en gezamenlijkheid bevorderen. Zo is het gebouw

opgedeeld in zes 'buurtjes' van 15 tot 25 woningen, die samen een eenheid vormen binnen het grotere geheel.

De projectleider volgde een cursus over de Brein Omgevingsmethodiek, om een dementievriendelijke inrichting te waarborgen. Mensen die dementie ontwikkelen, verliezen niet alleen vaker hun oriëntatie, maar zien ook minder goed kleur en contrast. Brandenburg: "Mensen met dementie hebben baat bij duidelijke archetypes: dingen moeten gewoon zijn wat ze zijn. Ook moet je rekening houden met zaken als het contrast tussen een vloer en een wand, zodat duidelijk is waar een ruimte ophoudt". Een zwarte toiletbril in een witte badkamer kan volgens haar al helpen ongemakkelijke situaties te voorkomen. Bij Bospark is het ontwerpen voor dementie vooral toegepast in de binnenruimtes. In de toekomst zou ze de uitgangspunten ook meer in het exterieur willen toepassen.



Komt de droom uit?

Het project bevindt zich nog in de startfase, waardoor nog niet kan worden gezegd of het initiatief zal waarmaken wat het beoogt. Wel wordt bij alle stappen in het proces consequent gewerkt vanuit de visie van 'prettig leven'. Ook toekomstige Wonen met Amare-projecten zullen uitgaan van de vraag: 'Waar worden de bewoners gelukkig van?'. Zo staat er in het overkoepelende programma van eisen dat er in het wooncomplex voldoende gemeenschappelijke ruimte moet worden gerealiseerd. Later in het proces wil Palet Welzijn ook toekomstige bewoners betrekken bij de invulling. Het van tevoren geconsulteerde ouderenpanel voor- spelde in elk geval al meer gezelligheid en veiligheid in dit woonconcept.



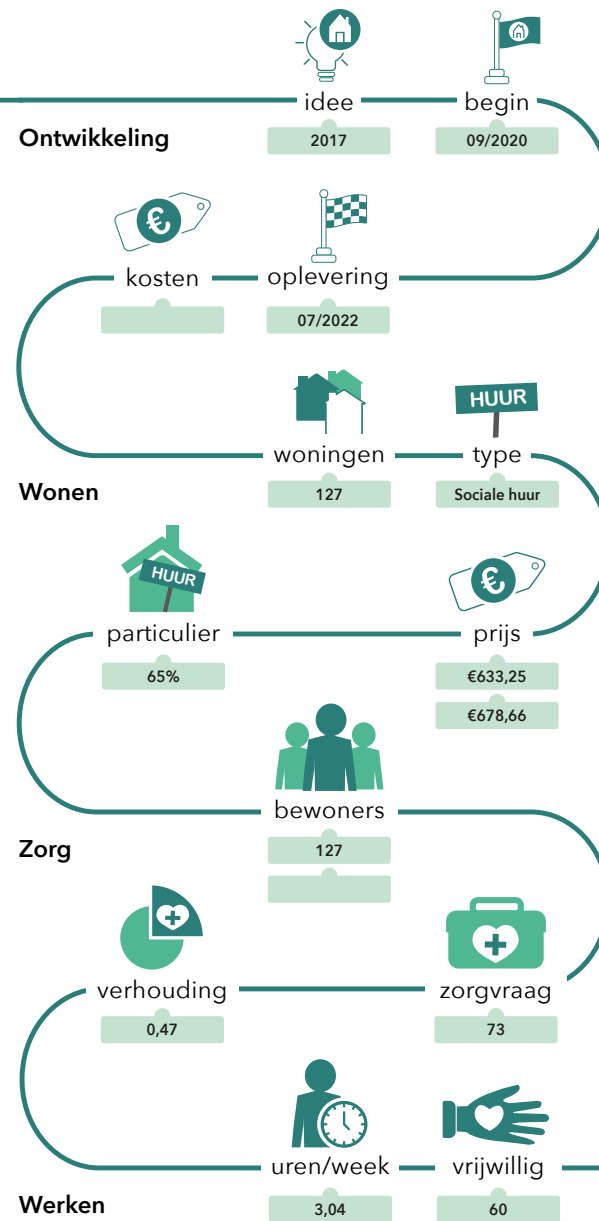
Zorgzame woongemeenschap



„*"We zeiden: we gaan het gewoon doen en we zien wel waar we tegenaan lopen. Dat vraagt om lef, maar alleen zo ontstaat iets nieuws"*

(Nicole van Lare)

Waar nu het nieuwe wooncomplex Wij zijn Zuiderschans staat, stond een verouderd intramuraal woonzorggebouw van woningcorporatie Zayaz. Het pand werd twintig jaar lang door zorgorganisatie Van Neynsel gehuurd, maar bleek in 2014 niet langer geschikt om zorg te verlenen. In plaats van ieder afzonderlijk naar een oplossing te zoeken, besloten beide organisaties hun krachten te bundelen vanuit de gezamenlijke ambitie om een zorgzame woongemeenschap te realiseren, waar mensen met verschillende achtergronden en zorgbehoeften samen kunnen leven.



Van Neynsel nam het initiatief om met Zayaz een herontwikkelingstraject te starten, waarbij gelijkwaardige samenwerking en een gedeelde visie centraal stonden. De bestuurders van beide organisaties zagen hierin een kans om het perspectief van wonen én zorg samen te brengen en gezamenlijk te zoeken naar vernieuwende antwoorden op de toenemende vraag naar passende woonzorgvormen. Deze ambitie - en de bereidheid om over de grenzen van de eigen sector heen te stappen - vormde het vertrekpunt voor de nieuwbouw. Het oude gebouw werd gesloopt en maakte plaats voor een wooncomplex dat deze visie mogelijk maakt.

Zorgdomotica

Het nieuwe woon-zorgcomplex Wij zijn Zuiderschans is in 2022 gerealiseerd en bevat 83 appartementen voor 65-plussers met en zonder zorgvraag, waarvan 25% bestaat uit een ZorgZwaartePakket (ZZP)-4 of ZZP-5 via Volledig Pakket Thuis (VPT) of Modulair Pakket Thuis (MPT). Ook zijn er 44 intramurale studio's in een beschermde woonomgeving voor mensen met dementie, acht appartementen voor zogenoemde 'buurtverbinders' die zich inzetten voor het onderlinge contact, en twee logeerkamers voor de zogenoemde respijtzorg. Alle zorgstudio's zijn voorzien van zorgdomotica zoals bewegingssensoren, videobellen en leefcirkeltechnologie, een combinatie van diverse sensoren, GPS en geofencing om meer en veilige bewegingsruimte te creëren en te bewaken voor cliënten in de zorg.

Het modern ogende nieuwbouwcomplex heeft een huiselijke en warme sfeer, waarbij is gekozen voor onder andere zachte kleuren en houten vloeren, waardoor het nadrukkelijk niet als een zorgcentrum voelt. Er is een centraal en open ontmoetingsplein

gerealiseerd en bij de bouw is al rekening gehouden met eventuele veranderende behoeften in de toekomst. In de zelfstandige appartementen is bijvoorbeeld zorgdomotica al voorbereid en van de centrale ontmoetingsruimte kunnen relatief makkelijk zelfstandige appartementen worden gemaakt.

Wij zijn Zuiderschans is de eerste locatie waar vanaf de start de 'sociale benadering' integraal is ingevoerd. Dit betekent dat mensen met dementie als volwaardige personen worden gezien, met hun eigen levensverhaal, sociale behoeften en mogelijkheden, en niet primair als zorgbehoevenden. Dat maakt Wij zijn Zuiderschans bijzonder.

Ook gebeurt de toewijzing van woningen op basis van motivatie via gezamenlijke gesprekken tussen zorgorganisatie Van Neynsel en woningcorporatie Zayaz, en zet Van Neynsel actief in op zij-instromers in de zorg. Een begeleidingsteam bestaat idealiter voor de helft uit medewerkers met een zorgopleiding en de overige vijftig procent uit medewerkers met een andere achtergrond. Buurtverbinders zetten zich ongeveer twee dagdelen per week vrijwillig in. Ze bevorderen het onderlinge contact en hebben een belangrijke signaalfunctie. De receptie heet hier 'bureau' en wordt gerund door mensen met dementie ('receptiedienst'). De bewoners en ook de communitycoach zorgen voor de sociale dynamiek. Woningcorporatie Zayaz en zorgorganisatie Van Neynsel zijn de initiatiefnemers van dit project. Van Neynsel verhuurt de zorgstudio's en levert zorg binnen de beschermde woonomgeving en - wanneer nodig- in de zelfstandige appartementen. Zayaz is eigenaar van het vastgoed en verantwoordelijk voor de bouw en het onderhoud van het complex, evenals voor de verhuur van de zelfstandige appartementen.



Uitdagingen en oplossingen

Al in een vroeg stadium betrokken de twee organisaties Butterfly Effect bij de ontwikkeling van het complex; deze organisatie zet zich met buurtverbinders en een coach, in voor zorgzame gemeenschappen.

De projectgroep bestond uit betrokken trekkers van alle drie de organisaties die kozen voor een integrale aanpak, waarbij samenwerking, vertrouwen en een gedeelde visie leidend waren. Het projectteam hield zich ook bezig met de evaluatie, borging en doorontwikkeling van het concept Wij zijn Zuiderschans. Zij werken inmiddels al vijf à zes jaar samen, wat op zichzelf een belangrijke succesfactor is. Inmiddels komt het team nog maar een keer in de drie maanden bij elkaar, maar wanneer er iets speelt, weten ze elkaar makkelijk te vinden.

De grootste uitdaging was het financieel haalbaar maken van het concept. De omvangrijke investering in domotica, brandveiligheid en gemeenschappelijke voorzieningen, bracht extra kosten met zich mee omdat de infrastructuur die nodig is voor zorgvoorzieningen als leercirkels en bewegingssensoren niet past binnen het standaardprogramma van eisen van een woningcorporatie. De zorgorganisatie wilde deze voorzieningen graag realiseren, maar had hier binnen het reguliere zorgbudget geen aparte financiering voor. "De investering in domotica kun je niet alleen dragen. Dat was een zoektocht naar wie betaalt wat en waarom?", zegt vastgoedmanager van Nynsel, Nicole van Lare erover.

Een bijkomende uitdaging betreft de structurele financiering van het concept. Hoewel iedereen gelooft in de maatschappelijke waarde van Wij zijn Zuiderschans, sluit het huidige bekostigingssysteem er niet op aan. Investerings in gemeenschapsvorming of informele zorg leveren besparingen op in andere domeinen, maar worden bijvoorbeeld niet vergoed binnen het zorgbudget van Van Nynsel. "De zorgkantoren zijn enthousiast over wat we doen, maar ze zijn geen financiers", legt Van Lare uit. "En daar wringt het: de maatschappelijke opbrengsten van deze aanpak komen vaak terecht bij andere partijen, bijvoorbeeld bij huisartsen of gemeenten. Omdat de geldstromen in zorg en wonen nog steeds strikt sectoraal zijn ingericht, staat dat haaks op dit soort integrale ontwikkelingen", zegt Van Lare.

Maatschappelijke businesscase

De oplossing voor deze financiële uitdaging vond Van Nynsel door haar deel van het pand te verkopen aan Zayaz en het terug te huren in de vorm van zorgappartementen. Daarnaast deelden ze de investering in domotica: Zayaz nam de infrastructuur voor zijn rekening, Van Nynsel de apparatuur. De maatschappelijke businesscase speelde een belangrijke rol in het bespreekbaar maken van deze keuzes en het creëren van wederzijds begrip. "De businesscase moet voor alle partijen kloppen, anders komt het niet van de grond", ondervond Janine van Heertum, maatschappelijk ontwikkelaar van Zayaz.

Het ontwikkelen van een gedeelde visie en het bouwen aan langdurig onderling vertrouwen vraagt om een cultuur waarin partijen elkaars taal leren spreken en belangen openlijk durven te bespreken. Ook in de uitvoering waren er soms knelpunten in de

samenwerking. Een concreet voorbeeld is de selectie van nieuwe bewoners, die werden gekozen na een gezamenlijk gesprek met een zorgverlener van Van Nynsel en een verhuurmedewerker van Zayaz. De achterliggende gedachte is dat het niet alleen gaat om het verhuren van een woning, maar om het zorgvuldig samenstellen van een gemeenschap waarin wonen, zorg en sociaal contact hand in hand gaan. Gezamenlijke besluitvorming over verhuur helpt om mismatches te voorkomen en de balans in de bewonersgroep te behouden. Daar moesten beide organisaties aan wennen: "Bij de woningcorporatie zeggen ze: hoezo doen we het niet gewoon via het woonverdeelsysteem? En bij Van Nynsel zeggen ze: waarom zitten wij bij een verhuurgesprek?", vertelt Van Lare.

Samen op de vloer

Om een duurzame samenwerking te bereiken, is vanaf het begin geïnvesteerd in vertrouwen, door regelmatig bijeen te komen en open te zijn over de besluiten. Een hechte projectgroep met bevlogen aanjagers droeg de samenwerking. Het gedeelde concept fungeerde steeds als toets voor de keuzes, wat zorgde voor focus en consistentie. "Zo ontwikkel je met verschillende partijen dezelfde koers en alle keuzes sloten erbij aan. Dat helpt om over je eigen organisatie heen te stappen en het samen voor elkaar te krijgen", zegt Van Heertum. Zorgprofessionals en corporatiemedewerkers leerden elkaars taal en verantwoordelijkheden kennen door samen te werken, gedeelde werksessies te houden en vast te houden aan het concept. Zo merkt Ina Snier-van Kaam, projectmanager Sociale Benadering van Van Nynsel, op: "We leerden elkaar echt beter begrijpen door gewoon samen op de vloer te staan".



Creatief binnen het systeem

Het realiseren van het concept werd ook belemmerd door bestaande wet- en regelgeving. Interne protocollen, indicatie-eisen en subsidieregelingen, beperkten de ruimte om te experimenteren of integraal samen te werken. Zo konden buurtverbinders niet zomaar voorrang krijgen op een woning, en botsten bewonersinitiatieven met privacyregels en arbo-eisen. Stijn van Kreij, eigenaar van Butterfly Effect: "Binnen de zorgorganisatie zijn er allerlei regels die vaak intern zijn vertaald naar beleid. Het vraagt veel creativiteit van de organisaties en medewerkers om hier flexibel mee om te gaan, zodat de gemeenschap de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen".

Belemmeringen vanuit wet- en regelgeving werden aangepakt door bestuurlijk draagvlak te creëren. In gesprekken met toezichthouders en interne beleidsmakers werd het concept telkens als uitgangspunt genomen, waarbij uitzonderingen op regels werden verantwoord vanuit de maatschappelijke meerwaarde. "Op het snijvlak ligt het goud", zegt Van Kreij. Dat werd het leidende principe. Dit gaf ruimte om creatief en oplossingsgericht te handelen, ondanks de beperkingen van het systeem.

Bij de start van Wij zijn Zuiderschans was niet voor iedereen duidelijk wat de rol van buurtverbinders precies was. Sommige bewoners zagen hen als aanspreekpunt voor hulpvragen of bemiddeling, waardoor zij regelmatig werden overvraagd. Locatiemanager Eric van der Hulst bevestigt dat deze onduidelijkheid tot verwarring en overbelasting leidde: "De buurtverbinder werd opeens contactpersoon voor het ziekenhuis of voor de politie. Dat is gewoon te veel gevraagd".

Deze uitdaging werd op meerdere niveaus aangepakt. Ten eerste gaf Butterfly Effect de buurtverbinders intensieve begeleiding door intervisie en coaching. In die sessies konden buurtverbinders hun ervaringen delen, grenzen bespreken en vaardigheden ontwikkelen op het gebied van signaleren en doorverwijzen van zorgvragen. "Wat volgens mij goed werkt is dat we hen bij elkaar brengen, voor intervisie zorgen en ze weten dat ze niet alleen zijn omdat ze kunnen sparren, dingen met elkaar kunnen uitwisselen", zegt Van Kreij. Dat zorgde ervoor dat hun zelfvertrouwen en hun inzicht in wat wél en niet tot hun rol behoort, toenam. Daarnaast is er intern afgestemd over hoe zorgprofessionals ondersteuning konden bieden: buurtverbinders leerden bijvoorbeeld hoe ze op een laagdrempelige manier zorgen over een buurman of buurvrouw konden signaleren en dit vervolgens konden bespreken met het zorgteam in plaats van zelf in actie te komen.

Tot slot is ook de communicatie met de bewoners verbeterd door tijdens informatiebijeenkomsten en in individuele gesprekken de rol van de buurtverbinders binnen Wij zijn Zuiderschans beter uit te leggen. Buurtverbinders zijn géén hulpverleners, maar wel medebewoners met een verbindende rol, werd regelmatig benadrukt.

Het concept en de visie achter Wij zijn Zuiderschans is sterk, maar blijkt in de praktijk ook kwetsbaar. Bij personeelwisselingen gaat bijvoorbeeld kennis verloren en bestaat het risico dat nieuwe medewerkers het gedachtegoed onvoldoende kennen. "Je verliest dan heel snel het gevoel van: we doen het samen. Als er ook nieuwe mensen komen, is het helemaal hard werken", meent Snier-Van Kaam.

• Bij het koffiezetapparaat: ©Wij zijn Zuiderschans





Het concept is sterker verankerd door overdracht en bewustwording. Nieuwe medewerkers krijgen de visie achter Zuiderschans uitgelegd en er is documentatie beschikbaar over het gedachtegoed. Tegelijkertijd wordt gekeken naar het verminderen van professionele hulp, zodat bewoners zelf meer eigenaarschap krijgen. Er wordt regelmatig gereflecteerd om tijdig bij te kunnen sturen. "Het gaat niet alleen om het overdragen van informatie, maar van een cultuur", zoals Van Heertum helder samenvat.

De betrokkenen bij Zuiderschans zeggen ook dat zij bewust een stap terug hebben gedaan. Want als professionals steeds het initiatief nemen, komt die nooit volledig bij de gemeenschap te liggen. Deze keuze leidde soms tot nieuwe initiatieven van bewoners en soms vielen dingen ineens stil. "Dat is spannend, want als professional wil je dat toch weer ingrijpen", meent Ina Schier-van Kaam. "Dat los je op door niet direct het gat op te vullen, maar te vertrouwen dat bewoners zelf nieuwe initiatieven kunnen ontplooien".

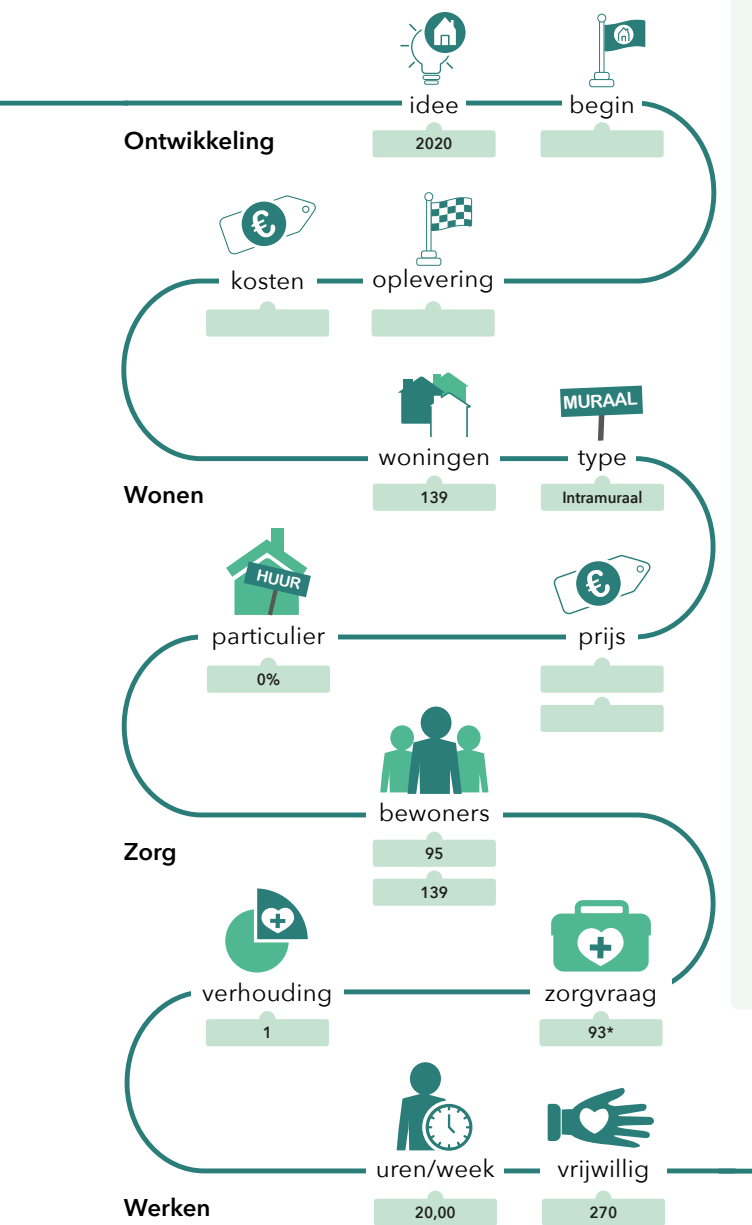


Komt de droom uit?

Er zijn veel positieve geluiden te horen. Zo blijkt uit een interne evaluatie onder vierenzeventig bewoners dat zij de gemeenschap gemiddeld een cijfer acht geven. Ruim tachtig procent van hen heeft wekelijks contact met andere bewoners en vijfenveertig procent is actief in gezamenlijke activiteiten. Bewoners ervaren meer veiligheid en gezelligheid en voelen zich gezien. Professionals spreken van meer werkplezier en zingeving.

De samenwerking tussen zorg en wonen is gegroeid en Wij zijn Zuiderschans heeft zich ontwikkeld tot een herkenbare plek in de wijk. "Er gebeurt hier altijd wel iets. Het leeft", wordt gezegd.





Initiatief 17: De Wulverhorst, Oudewater

Zorg als onderdeel van het dagelijks leven



“Of je nu zorg ontvangt of een verstandelijke beperking hebt, iedereen mag er zijn”
(Joyce Jacobs)

De Wulverhorst is een kleinschalig woonzorgcentrum met sterke wortels in de verzorgingshuistraditie die een belangrijke plaats inneemt binnen de sociale infrastructuur van de gemeente Oudewater. In 2016 maakte de organisatie een cruciale transitie naar een verpleeghuis, op het moment dat de toekomst van verzorgingshuizen onzeker werd vanwege landelijke regelgeving. Tegelijkertijd groeide het besef dat het klassieke zorgmodel niet toekomstbestendig was. Deze tijd vraagt om een fundamenteel andere benadering, wist de organisatie en bewoog stap voor stap mee met de veranderende tijd en context. De ambitie: het realiseren van een zorgzame gemeenschap waarin zorg is ingebed in het dagelijks leven.

*Daarnaast levert de Wulverhorst ook nog zorg in de wijk (in totaal aan 122 inwoners).



De Wulvenhorst is een zelfstandige organisatie zonder winstoogmerk, met een bestuurder en een Raad van Toezicht. Gevestigd in een nieuw pand met nieuwbouw midden in het groene hart van de gemeente Oudewater, neemt de organisatie een belangrijke plaats in binnen de sociale infrastructuur van de gemeente met een hechte gemeenschap en is ook is actief, zowel binnen als buiten het woonzorgcentrum.

Om haar positie in de lokale zorginfrastructuur te behouden, is geïnvesteerd in bijzondere nieuwe woonvormen, ontworpen vanuit het principe van flexibel, inclusief en toekomstbestendig wonen. De Wulvenhorst biedt zeventig appartementen waarvan er 42 zijn gereserveerd voor zelfstandig wonende ouderen met een zorgvraag. Er zijn vier ‘huizen’ waar zes bewoners met dementie beschermd met elkaar wonen in een huiselijke en herkenbare omgeving (Wzd-afdeling; ZZP 5 en 7); Daarnaast zijn er vier appartementen voor kortdurende opnames (Eerstelijnsverblijf-ELV en respijtzorg).

Daarnaast werd in oktober 2024 Schuylenburcht opgeleverd: een appartementencomplex met 69 sociale huurappartementen, waarvan 25 zorgappartementen voor mensen met een Wlz-indicatie, die verspreid (gespikkeld) door het gebouw wonen en samen een gemeenschap vormen. Hier wordt een totaalpakket aan zorg en welzijn aangeboden: huishoudelijke hulp, maaltijdvoorziening, wijkverpleging, dagbesteding en intramurale zorg (inclusief gesloten dementiezorg).

Naast het feit dat de bewoners gespikkeld door het gebouw leven, is De Wulverhorst op meer manieren bijzonder te noemen. Allereerst omdat zorg hier niet als apart domein wordt gezien, maar als onderdeel van het dagelijks leven. Ook ligt de focus sterk op

gemeenschapsvorming en wederkerigheid. Om dat te bereiken is de organisatie zelf een aanjager en initiatiefnemer van diverse initiatieven. Samen met een groot netwerk van ruim 275 vrijwilligers, werken ze aan de versterking van de sociale infrastructuur, onder andere in de Touwteams; ze bieden informele ondersteuning als voorportaal van de formele zorg. Vervolgens zorgde de organisatie voor buurtambassadeurs die binnen hun eigen straat of wijk, als eerste aanspreekpunt fungeren en informele steun en verbondenheid in de wijk stimuleren. Joyce Jacobs, bestuurder van De Wulverhorst, heeft daarnaast een denktank opgezet waarvan de deelnemers met regelmaat bijeenkomen. Ook de coalitie ‘Prettig oud worden in Oudewater’ is haar initiatief waarin een huisarts, wethouder, iemand van het Stadsteam en van de woningbouwvereniging allerlei relevante thema’s bespreken.

De Initiatiefnemer en aanjager van het concept ‘Zorgzame gemeenschap’ doet dat uiteraard in samenwerking met andere partijen, zoals de gemeente Oudewater die betrokken is bij het vormgeven van de woonzorgvisie, partner in het gesprek over de lokale infrastructuur en medeondertekenaar van de brief aan de zorgverzekeraar - samen met de wethouder en de burgemeester. Ook werkt De Wulvenhorst samen met Stadsteam Oudewater binnen het sociaal domein. Zo wordt expliciet afstemming gezocht met het Stadsteam over onder andere signalering en verwijzing. Woningcorporatie De Woningraat - eigenaar van Schuylenburcht - is partner in de gesprekken over toekomstbestendig wonen en tot slot zijn er de vrijwilligers en bewoners wiens betrokkenheid via Touwteams, buurtambassadeurs en de lokale denktank structureel is ingebed.

deel 3





Uitdagingen en oplossingen

De Wulverhorst ervaart structureel spanning tussen systeemlogica en waardenlogica. De organisatie kiest bewust voor kleinschaligheid, nabijheid en relatiegerichte zorg, maar moet zich verantwoorden binnen een systeem dat gericht is op volume, schaalvergroting en standaardisatie. "Bij ons gaat het over inhoud en kleine getallen", aldus bestuurder Joyce Jacobs, "maar in het systeem gaat het nog altijd over volumes en grote getallen". Het gevolg is een jaarlijkse strijd om zorgcontracten te behouden, ondanks aantoonbare kwaliteit en lokale verankering.

Een voorbeeld daarvan was de dreiging om het contract voor avond-, nacht- en weekendzorg in de wijk kwijt te raken. De zorgverzekeraar was van plan deze zorg te centraliseren via een regiobrede oplossing: door een professional in te schakelen die vanuit Zoetermeer of Zeist oproepen afhandelt. Efficiënt volgens het systeem, maar niet volgens de bestuurder. "Wij kennen de mensen hier persoonlijk. Wij weten: óf daar moeten we onmiddellijk heen, óf nee, dat hoeft niet". Daarom schreef De Wulverhorst een brief aan de zorgverzekeraar, ondertekend door de voltallige gemeenteraad, de burgemeester en de wethouder. Het wierp z'n vruchten af: het gaf legitimiteit aan de lokale praktijk en dwong het gesprek af.

Belemmerend risicodenken

Ook het dominante risicodenken vormt een belemmering. Beleidsregels en toezichtkamers zijn er met reden, maar laten zich niet altijd goed vertalen naar kleinschalige en contextgebonden situaties. Zo

kreeg De Wulverhorst tijdens een GGD-controle op de dagbesteding te horen dat de risico's niet voldoende waren afgewogen. Aanleiding was een situatie waarin een medewerker met twee cliënten naar de markt was, terwijl de andere twee cliënten onder toezicht bleven van een vaste vrijwilliger die al jarenlang dagelijks actief is. Vanuit het toetsingskader was die conclusie verdedigbaar, maar volgens de bestuurder wringt het met de praktijk: een vertrouwde setting waarin mensen elkaar goed kennen. De ervaring laat zien dat juist waar de menselijke maat en gezond verstand leidend zijn, vaste regels ook kunnen knellen.

Om antwoorden te geven op dit soort situaties waarin het juiste handelen vanuit menselijke waarden en nabijheid botst met wat het systeem voorschrijft, heeft De Wulverhorst het 'moreel beraad' ingevoerd. "Ik probeer hierin bestuurders bij elkaar te brengen, zodat professionals vervolgens ook weten: ik mag dit doen, want dit is ons gezamenlijke vertrekpunt", zegt Jacobs. Het moreel beraad wordt nu gebruikt als een reflectieve praktijk om verder te kunnen kijken dan regels, protocollen of formele kaders – juist in casussen waar die tekortschieten. Daarnaast investeert de Wulverhorst actief in het onderhouden van goede relaties met toezichthoudende instanties en overheden, zodat vertrouwen en uitleg ruimte krijgen naast het formele kader: "Ik nodig ook altijd een wethouder uit als ik hier mensen op bezoek krijg", zegt Jacobs. "Zo blijf je in gesprek en leer je elkaar een beetje kennen. Soms is het geven, soms is het nemen, maar je moet elkaar wel blijven vinden".





Doen wat nodig is

De spanning uit zich niet alleen in toezicht, maar ook in hoe verantwoordelijkheden worden begrepen. “In het begin kreeg ik heel vaak de vraag: moet jij dit nou doen of moet welzijn dit doen? Of de gemeente?”, vertelt Jacobs. “Maar dat is een oninteressante vraag, want dan gebeurt het dus niets omdat niemand de verantwoordelijkheid neemt. Deze opmerking benadrukt de spanning tussen systeemvragen en de pragmatiek van doen wat nodig is”, meent ze.

De Wulverhorst hanteert een pragmatische aanpak. Er wordt gehandeld op basis van urgentie, nabijheid en relationeel vertrouwen. De organisatie start met doen en bekijkt daarna met samenwerkingspartners hoe de actie ingebed kan worden. Om een zorgzame gemeenschap te versterken zijn lokale verankering en sociaal kapitaal wel cruciaal: “Je moet in je team mensen hebben die gepokt en gemazeld zijn in de gemeenschap”. “-

Gebrek aan integraliteit en samenhang

De ontwikkeling van een zorgzame gemeenschap raakt meerdere leefdomeneinen. Overheden zijn echter verkokerd georganiseerd. Ook op regionaal niveau missen ambtenaren vaak mandaat voor integrale keuzes en ontbreken langetermijnvisies. Dat belemmert beleidsmatige samenhang. De situatie wordt bemoeilijkt door wisselingen in het ambtelijk apparaat: “Je moet iedereen steeds opnieuw uitleggen waar je naartoe werkt”, meent Jacobs. Tegelijkertijd raken professionals in het veld beknelde tussen wat zij zien als nodig en wat het systeem toelaat. De wil om buiten kaders te denken is er wel, maar zonder bestuurlijke ruggensteun leidt dat tot handelingsverlegenheid.

Prettig oud worden in Oudewater

Om sterker te staan zoekt De Wulverhorst actief naar coalities met partijen die dezelfde urgentie ervaren. Zo is de coalitie ‘Prettig oud worden in Oudewater’ opgericht samen met een huisarts, iemand van het Stadsteam en de woningcorporatie. Hierin wordt de toekomstige woon- en zorginfrastructuur besproken op basis van gedeelde uitgangspunten, los van formele domeinverantwoordelijkheden.

Daarnaast heeft De Wulverhorst het initiatief genomen voor het opstellen van de gemeentelijk woonzorgvisie en heeft het via een inspiratiebijeenkomst met de ‘Taskforce Wonen en Zorg’ en de woningbouwcorporatie een subsidieregeling van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) ontvangen om de contouren van deze visie vast te leggen. Zo is vanuit de praktijk de beleidsmatige leemte aangevuld.

Formele & informele partijen samen

De ontwikkeling van zorgzame gemeenschappen steunt in belangrijke mate op de samenwerking tussen formele en informele zorg. Deze samenwerking is niet vanzelfsprekend. Professionals werken vanuit regels en verantwoordelijkheden, informele netwerken vanuit nabijheid en wederkerigheid. Dat leidt tot onzekerheid, vooral als de financiering op inzet per cliënt is gebaseerd. “Als vrijwilligers iets overnemen, denken partijen al snel: wat betekent dit voor mijn contract?”, zegt Linda Mol, coördinator van het Touwteam.

Tegelijkertijd brengt het werken in een kleinschalige gemeenschap als Oudewater een ander type spanningsveld met zich mee. Relaties zijn vaak persoonlijk en langdurig en het risico bestaat dat onderlinge verbondenheid het aangaan van gezonde wrijving in



de weg staat. Zoals Joyce Jacobs het verwoordt: "Als je elkaar te goed kent, ben je soms geneigd het goed te houden met elkaar. Dat is niet altijd het beste voor het resultaat".

Coördinatoren van het Touwteam maken de informele inzet transparant en borgen de afstemming met de formele zorg, waardoor professionals het vertrouwen krijgen dat de informele zorg een belangrijke aanvulling is. "In het begin was er best wat weerstand", zegt Linda Mol, "maar door het bij veel kopjes koffie te blijven uitleggen en het goede voorbeeld te geven, zie je langzaam het vertrouwen groeien". Ook wordt informele inzet nadrukkelijk gepositioneerd als voorportaal en niet als vervanging. Deze combinatie van structurering en relationele nabijheid heeft gezorgd voor werkbare samenwerkingen. Daarbij geldt dat juist in een netwerk waarin samenwerking is gebaseerd op vertrouwen, het om moed vraagt om ook ongemakkelijke gesprekken te voeren die in het belang van de gemeenschap zijn.

Cultuuromslag

De transformatie naar een zorgzame gemeenschap vraagt om een fundamentele cultuurverandering, zowel binnen zorgorganisaties als in de gemeenschap. Voor professionals betekent dit dat zij hun traditionele rol moeten herzien: ze zijn niet langer de vanzelfsprekende hulpverlener, maar zijn een gelijkwaardige partner in een netwerk van formele én informele steun. "Zorgmedewerkers zijn geneigd om snel te helpen", aldus de bestuurder, "maar daarmee neem je ook veel over". En vrijwilligers zijn gewend aan vaste structuren en professionals moeten weer leren samenwerken met mensen die buiten hun systeem werkzaam zijn. Zo'n cultuuromslag is dus niet vanzelfsprekend en snel gerealiseerd.

Om de omslag een handje te helpen, investeert De Wulverhorst in trainingen die zijn gebaseerd op het 'reablement-principe' professionals leren hoe zij bewoners kunnen ondersteunen bij het behouden of herwinnen van autonomie en de eigen regie, in plaats van de zorg direct over te nemen. Deze trainingen helpen bij het ontwikkelen van een ondersteunende, activerende houding en bieden handvatten om het gesprek over wederkerigheid met bewoners en hun netwerk te voeren.

Sociale samenhang en lokale betrokkenheid

Een zorgzame gemeenschap vereist actieve betrokkenheid van bewoners, maar in veel buurten is die niet vanzelfsprekend aanwezig. "In die wijken kennen mensen elkaar gewoon niet; ze leven in anonimiteit", aldus de coördinator. "Als mensen elkaar een beetje kennen, is het al veel makkelijker om iets voor elkaar te doen. Dat gebeurt niet vanzelf". De uitdaging ligt dan ook in het versterken van sociale cohesie op buurtniveau: het activeren van burens, het herkennen en verbinden van informele netwerken en het creëren van plekken waar personen ontmoeting en wederkerigheid stimuleren.

Een van de concrete oplossingen voor deze uitdaging is de inzet van buurtambassadeurs: bewoners die op vrijwillige basis als aanspreekpunt zijn in hun eigen straat of wijk. "Je moet echt iemand in de wijk hebben die de mensen kent", weet Mol. Deze ambassadeurs signaleren behoeften, brengen mensen bij elkaar en stimuleren betrokkenheid. Door klein te beginnen en initiatieven van onderaf te ondersteunen, wordt het sociaal weefsel in buurten stap voor stap versterkt – en daarmee verbreedt de basis voor een zorgzame gemeenschap.



Komt de droom uit?

Al deze initiatieven beginnen zijn vruchten af te werpen. Er is sprake van een tastbare praktijkverandering, brede betrokkenheid en betekenisvolle stappen richting gemeenschapsgerichte zorg. Ook is er een goed functionerend netwerk van Touwteams en buurtambassadeurs ontstaan die formeel een bijdrage levert door signalen op te pikken en betrokkenheid te realiseren. Het vormt een tastbaar fundament van een zorgzame gemeenschap. De Touwteams worden inmiddels gezien als 'voorlopers van dorps- en wijkgerichte steunsystemen' en vinden navolging in andere gemeenten binnen de regio Utrecht.



"We willen een inclusieve gemeenschap vanuit de overtuiging dat je iets voor elkaar wilt betekenen als je elkaar kent"
(Joyce Jacobs)

deel 3



Ook binnen de diverse woonvormen krijgt de visie gestalte: in Schuylenburcht wonen mensen met en zonder zorgvraag bewust door elkaar; ze vormen samen een leefgemeenschap. Ook is afscheid genomen van het zogenoemde instituutdenken: bewoners wonen 'in een gebouw' en niet 'op een afdeling'. Het concretiseren van co-creatie met bewoners en partners, zoals met de denktank 'Prettig oud worden in Oudewater', wijst op eigenaarschap en een gedeeld perspectief in de gemeenschap.



Aan het woord



Enny Sijben, één van de zes bewoners van Thuishuis Woerden

“Wij gunnen elkaar het samenzijn, zonder verwachtingen. Daar draait het om bij een Thuishuis. Het belangrijkste argument om hier te gaan wonen was het gevoel van veiligheid, dat er altijd iemand in de buurt is. Toen ik mijn enkel brak en in een rolstoel zat, waren ze er allemaal voor me. Om een boodschap te doen, te wandelen of mij even te laten ventileren. Ook ervaarde ik de waarde van een drempelvrije woning met brede draaicirkels en de grote badkamer met schuifdeur.

Veel ouderen wachten te lang met verhuizen. Het is juist goed om vroegtijdig voor zo’n woonvorm te kiezen, terwijl je nog fit en zelfstandig bent, zodat saamhorigheidsgevoel groeit voordat de afhankelijkheid er is. Iedereen gaat langzaam achteruit en daar is geen schaamte over. ‘Welkom bij de club’ grappen we tegen elkaar als iemand een kwaaltje heeft. Je kan gewoon zeggen dat het niet zo lekker gaat, zonder je opgelaten te voelen. Dat is anders dan bij je kinderen, want die zitten er niet op te wachten of gaan zich te veel zorgen maken, en je wil ze niet belasten.

Het is belangrijk dat er een alternatief is voor de traditionele familiestructuur met kinderen om de hoek die tijd hebben. Bovendien is het duurzamer en beter voor de maatschappij: er komt woonruimte vrij voor anderen. Mensen doen negatief over bejaardentehuizen, maar er waren ook positieve aspecten: sociaal contact en toezicht op elkaar, maaltijden en gemeenschappelijke ruimtes. Omdat bejaardentehuizen zijn weggevallen, is er meer eenzaamheid en angst: veel ouderen voelen zich thuis onveilig, durven de deur niet open te doen, of slapen onrustig. Een woongroep is dan een goede oplossing.

Toch blijkt de beslissing om hierheen te verhuizen een grote of ingewikkelde stap. Mensen gaan van een grotere naar een kleinere woonruimte en moeten zich ineens voegen naar anderen. Samenleven heeft ook iets bedreigends. Je moet flexibel zijn, want medebewoners hebben een heel leven achter de rug en een rugzakje. Zeker als je lange tijd alleenstaand bent geweest, moet je ineens rekening houden met elkaar.

Wij kennen elkaar inmiddels goed en accepteren elkaars persoonlijkheden. Het is vrijblijvend; er is weinig druk vanuit de groep. Maar als je twee dagen niks van iemand hoort, klop je even aan of stuur je een appje. We zorgen niet voor elkaar, maar kunnen een beetje op elkaar leunen. De gezamenlijke woonkamer is onze ‘hangplek’. Omdat je niet in je eigen woning kan koken, komen we elkaar hier steeds tegen. Soms ondernemen we dingen samen, gaan we zwemmen of naar een event. De groep zorgt ervoor dat ik niet teveel in mijn bubbeletje blijf zitten.

De huidige bewoners zijn nog behoorlijk gezond. Iedereen heeft eigen activiteiten en een netwerk. We leven zelfstandig, maar weten elkaar te vinden als het nodig is. We lenen tuingereedschap van elkaar en als iemand ziek is, brengen we eten.

Als we ouder worden en hulpbehoevender zijn, zal de vorm veranderen. Misschien zijn we dan meer op elkaar aangewezen en komt de wijkverpleging of de thuiszorg. Het zou ideaal zijn om dat te kunnen combineren. Dan gaan we op een rijtje zitten voor de steunkousen!”

deel
4



CONCLUSIE & AGENDA

Conclusie en agenda

Zeventien krachtige woonzorginitiatieven, vijf inspirerende projecten, drie analytische lenzen en tien verhelderende inzichten laten zien dat er volop ingrediënten zijn om de ontwikkeling van woonzorggemeenschappen een impuls te geven.

Er is zeker geen gebrek aan inspiratie of goede ideeën. Toch blijven veel initiatieven steken in de pioniersfase of komen maar langzaam uit de startblokken.

Met deze publicatie dragen we bij aan het expliciet maken van praktische en ervaringsgerichte kennis. Daarmee delen we essentiële en relevante inzichten die de hardnekkige not invented here-reflex kan doorbreken en voorkomt dat elders het wiel helemaal opnieuw moet worden uitgevonden. In deze conclusie presenteren we bovendien een activerende agenda voor de nabije toekomst, zodat structurele obstakels die veel van de initiatieven hebben ervaren eerder kunnen worden geslecht.

Wanneer we de tien inzichten en de bijbehorende actielijnen nader bekijken, tekenen zich drie overstijgende transformatiethema's af. Deze thema's geven samen meer inhoud en kleur aan de gevraagde paradigmaverschuiving. Van alle betrokkenen wordt verwacht dat zij de transitie maken van systeem- naar gemeenschapsdenken, van project- naar procesoriëntatie en van het perspectief van de instelling naar een bredere blik op het ecosysteem rond wonen, zorg en zorgzame gemeenschappen.

Drie transitie's

Van systeem- naar gemeenschapsdenken

Deze verschuiving draait om een verandering van uitgangspunt zodat regels en structuren niet langer leidend zijn, maar de leefwereld van bewoners en hun bredere context van de buurt. Dit vertaalt zich in een andere manier van denken en handelen en daarmee in een nieuwe woon- en werkcultuur. Meer dan ooit wordt de snelheid en het succes van nieuwe vormen van wonen en zorg bepaald door samenwerking, vertrouwen, eigenaarschap en onderlinge betrokkenheid. Leiderschap wordt verbindend en dienend ingevuld om ruimte te scheppen voor dialoog, initiatief en leren - met en tussen betrokken partijen. Visie groeit vanuit gedeelde waarden en lokale betekenis samen met de bewoners en de omringende betrokkenen als bron en referentiekader.

Van project- naar procesoriëntatie

Vastgoedontwikkeling eindigt normaliter bij de oplevering van een pand. In woonzorggemeenschappen wordt de sociale context van bewoners en buurt vanaf het begin betrokken. Na de realisatie blijft samenwonen, -leven en zorgen een continu adaptief leerproces. Samenwerking wordt een voortdurend proces van afstemmen, reflecteren en bijsturen. Leiderschap betekent hier vooral het creëren van een cultuur waarin leren en bijstellen vanzelfsprekend zijn. Opschaling krijgt een nieuwe betekenis: het betekent niet het klonen van een model, maar het verdiepen en verankeren van een beweging die al doende kan versnellen en uitdijen.

Van het perspectief van de instelling naar de blik op het ecosysteem

Vernieuwing op het gebied van wonen en zorg vindt niet langer binnen één organisatie of met een beperkt aantal betrokkenen plaats, maar in een open netwerk van wonen, zorg en buurt met alle actoren. Innovatie ontstaat in de wisselwerking tussen partners die elkaar versterken vanuit een gedeelde missie en visie en uiteindelijk gedeelde ambitie en afspraken.

Nieuwe businessmodellen richten zich op gedeelde waardecreatie in termen van leefwereld en positieve gezondheid van bewoners, in plaats van enkel de individuele winst of efficiëntie. Samenwerking en opschaling krijgen een systemisch karakter: het bouwen van een veerkrachtig en adaptief ecosysteem waarin kennis, middelen en verantwoordelijkheid zijn verweven.



Een praktische en integrale agenda

De ontwikkeling van duurzame woonzorggemeenschappen vraagt een integrale benadering. In Ouder Worden 2040 ordenden we de 'benodigdheden' van de gevraagde omslag in zeven transformatie-elementen: leiderschap, visie, cultuur, samenwerking, innovatie, businessmodellen en opschaling. Deze elementen kwamen naar voren uit eerder onderzoek van BeBright (2018) als succesfactoren om verandering en maatschappelijke impact te realiseren. Wanneer sommige van deze randvoorwaarden ontbreken zien we dat een ingezette transformatie maar gedeeltelijk tot resultaat leidt. We gebruiken deze elementen als kapstok voor onze activerende agenda, bedoeld om succesvolle initiatieven op te schalen en de ontwikkeling van woonzorggemeenschappen te versnellen.



Visie

Visie draait om het centraal stellen van de leefwereld van bewoners. Het gaat niet alleen om een abstract kompas, maar om een gedeelde richting die de dagelijkse werkelijkheid weerspiegelt en keuzes beïnvloedt. Vroegtijdige bewustwording over woonsituaties kan een doorbraak betekenen, omdat bewoners en families dan tijdig keuzes kunnen maken, gemeenschappen mee kunnen helpen vormen en meer rust ervaren in de overstap. Doorlopende reflectie en evaluatie zorgen ervoor dat visie in de praktijk kan worden doorleefd en bijgesteld.

Actielijnen:

- Ontwikkel landelijke en lokale campagnes en outreach-activiteiten om ouderen (ook die van de toekomst) bewust te maken van toekomstige woonkeuzes.
- Formuleer regionaal en gemeentelijk beleid waarin de visie op woonzorggemeenschappen expliciet is geborgd.
- Leg binnen de samenwerkingsverbanden de gezamenlijke ambitie en gemeenschappelijk kompas vast en houd dit levend door te toetsen aan de zich ontwikkelende werkelijkheid.



Leiderschap

Leiders die over hun eigen schaduw kunnen stappen zijn essentieel wanneer systemen en regels vaak rigide zijn en vernieuwende initiatieven belemmeren. Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties die hun eigen aders durven loslaten, maken nieuwe- of uitzonderingsroutes mogelijk. Professionals verschuiven van zorgen voor naar zorgen met bewoners. Kartrekkers, change agents en coaches hebben een sleutelrol in het begeleiden van bewoners en het professionele team. Dergelijk persoonlijk leiderschap betekent ook het creëren van ruimte en rugdekking, zodat betrokkenen eigenaarschap kunnen nemen en kunnen leren van experimenten zonder dat de continuïteit in gevaar komt.

- Ontwikkel en waardeer leiderschap van pioniers en kartrekkers die visie en drive hebben.
- Zet van meet af aan coaches of change agents in om bewoners en professionals te begeleiden bij de omslag naar anders wonen en faciliterend samenwerken.
- Zorg voor bestuurlijke rugdekking en periodieke afstemming op topniveau, zodat professionals richting en ruimte krijgen om samen te werken.



Cultuur

De cultuur binnen woonzorggemeenschappen is minstens zo bepalend als fysieke gebouwen of beleid. Gemeenschapsvorming vraagt om een cultuur van wederkerigheid, dialoog, oefening en leren. Bewoners leren elkaar aan te spreken en eigen verantwoordelijkheid te nemen, terwijl professionals en vrijwilligers hun rol herzien van zorgen voor naar zorgen met. Deze omslag vereist overstijgende samenwerking, experimenteren, ruimte voor fouten en reflectie. Zo ontstaat een cultuur van onderlinge steun en een veilige omgeving waarin bewoners en professionals zich kunnen ontwikkelen en de collectieve veerkracht wordt versterkt.

- Geef voorlichting en training aan bewoners, betrokkenen en professionals over nieuwe rollen, verwachtingen en vaardigheden.
- Bekrachtig een cultuur waarin oefenen en reflecteren vanzelfsprekend is, bijvoorbeeld via gezamenlijke evaluaties of moreel beraad.
- Stimuleer en deel voorbeeldgedrag van bewoners en professionals die de nieuwe manier van samenleven actief uitdragen.
- Maak successen zichtbaar en vier ook kleine stappen vooruit om de omslag voelbaar en aantrekkelijk te maken.





Samenwerking



Actielijnen:

Geen enkel initiatief kan zelfstandig slagen. Samenwerking en gedeeld eigenaarschap zijn cruciaal. Corporaties, zorg-organisaties, gemeenten, bewoners en financiers nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor het realiseren van de droom, naast de formele contracten of projectbudgetten. Verbinding met de buurt en lokale netwerken versterkt zowel de gemeenschap als de omgeving. Structurele regionale en landelijke coalities maken het mogelijk om kennis te delen, lessen te verspreiden en concepten verder door te ontwikkelen.

- Leg overstijgende gedeelde ambities en verantwoordelijkheden vast, zowel juridisch als inhoudelijk.
- Betrek bewoners en lokale partners actief bij het ontwikkelen van doelen en rollen.
- Investeer in samenwerking die verder gaat dan losse projecten door het bouwen van structurele coalities.
- Zorg voor transparantie over risico's, investeringen en opbrengsten.
- Ontwikkel partnerschappen met lokale organisaties en stimuleer vrijwilligers om verbindingen in de wijk te versterken.



Innovatie



Actielijnen:

Innovatie is zowel sociaal als ruimtelijk van aard. Community-functies en nieuwe woonvormen zijn voorbeelden van sociale innovatie die ontmoeting, solidariteit en zelfredzaamheid versterkt. Fysieke ruimte speelt hierin een cruciale rol: ontwerp, schaal, toegankelijkheid, sfeer en flexibiliteit beïnvloeden of bewoners elkaar ontmoeten en betrokken blijven. Innovatie wordt verder versterkt door kennismanagement en systematische documentatie, zodat lessen en succesvolle concepten verspreid en toegepast kunnen worden op andere locaties. Ruimtelijk beleid en grondbeleid vormen een hefboom: flexibiliteit en experiment worden mogelijk wanneer planners en beleidsmakers de leefwereld van bewoners centraal stellen.

- Ontwerp halfopen gedeelde ruimtes zoals woonkamers en binnentuinen om ontmoeting laagdrempelig te maken.
- Houd de schaal overzichtelijk met clusters van 5-15 woningen om verbinding te bevorderen.
- Zorg voor toegankelijkheid, sfeer en herkenbaarheid zodat iedereen kan deelnemen.
- Bouw flexibiliteit in ontwerp om in te spelen op veranderende behoeften.
- Creëer transparante richtlijnen en ruimte om te experimenteren binnen een ruimtelijk en juridisch kader.



Businessmodellen



Actielijnen:

De sociale infrastructuur van een woonzorggemeenschap en daarmee de sociale cohesie en preventieve waarde is essentieel en bepalend voor de duurzaamheid van een woonzorgconcept. Het erkennen en financieren van deze sociale laag, zoals voorzien in gemeenschaps-coördinatie, gezamenlijke ruimtes, activiteiten en vrijwilligerswerk is geen luxe, maar een essentieel onderdeel. Het leidt tot minder afhankelijkheid van professionele zorg, meer zelfredzaamheid en bredere maatschappelijke baten.

- Creëer structurele financieringsstromen voor gemeenschapsvorming, los van zorg- of huurcomponenten.
- Ontwikkel regelingen of fondsen waarin gemeente, corporatie en zorgverzekeraar gezamenlijk investeren in de sociale basis.
- Maak preventieve en sociale opbrengsten expliciet onderdeel van het beleid en de businesscase.
- Borg communityfuncties structureel in begrotingen in plaats van ze afhankelijk te maken van tijdelijke subsidies of pilots.



Opschaling



Actielijnen:

Opschaling gaat over kennisdeling en begeleiding van nieuwe initiatieven. Leren, dialoog en gedeeld eigenaarschap maken initiatieven breed toepasbaar. Structurele regionale of landelijke coalities zijn belangrijk voor het toegankelijk maken van kennis en ervaringen.

- Stimuleer opschaling door kennisverspreiding en begeleiding van nieuwe initiatieven, niet alleen fysieke nabootsing.
- Gebruik structurele coalities en publiek-private samenwerkingen om opschaling mogelijk te maken.
- Deel resultaten, fouten en zelfs mislukkingen systematisch om een lerende cultuur te versterken.
- Plan periodieke evaluatie- en leermomenten voor continue verbetering.



Samenleven en -wonen in een zorgzame samenleving

De oproep van deze publicatie is vooral om geen tijd te verliezen en voortvarend verder te gaan aan het ontwikkelen van woonzorggemeenschappen en daarmee van de zorgzame samenleving, daar waar er energie, initiatief en bevologenheid is. Met de activerende agenda worden sterkere gemeenschappen mogelijk gemaakt, wordt bijgedragen aan ondersteunende systemen, komt kennis breder en beter beschikbaar en wordt eigenaarschap en moedig leiderschap gehonoreerd.

Gemeenschap is geen vanzelfsprekendheid: zonder actieve coördinatie, begeleiding en kennismangement is een woongemeenschap kwetsbaar en loopt ze het risico voortijdig uiteen te vallen. Bewoners staan centraal en worden van meet af aan en structureel betrokken. Cultuur en gedrag zijn minstens zo belangrijk als stenen en regels. Wederkerigheid, oefenen, reflecteren en het actief delen van rollen zijn essentieel voor een duurzame gemeenschap. Een goed gebouw of beleid zonder deze cultuur is onvoldoende.

Instellingen en instituties worden dienstbaarder en gaan soepeler om met regels, waardoor kunstmatige scheidslijnen tussen bijvoorbeeld ziek en gezond, formele en informele zorg, financiering van vastgoed en zorgvragen dunner worden. Financiering en businessmodellen honoreren de sociale component en betrokkenheid van belanghebbenden. Gemeenschap, activiteiten en ontmoeting zijn geen extraatje, maar een harde voorwaarde voor duurzame gemeenschappen. Investeren in deze laag levert een maatschappelijke businesscase op met minder zorgvraag, meer zelfredzaamheid en bredere maatschappelijke waarde. Kennis wordt breed en gul gedeeld om herhaling van knelpunten te voorkomen en reflectie is een

basisvaardigheid van alle betrokkenen. Het kopiëren van projecten is onvoldoende; het verspreiden van ervaring, het structureren van coalities en het betrekken van bewoners maakt concepten robuust en breed toepasbaar, en transformeert individuele pioniersinitiatieven tot een duurzame beweging.

Gedeeld eigenaarschap, zoals in duurzame publiek-private coalities en moedig (bestuurlijk) leiderschap zijn onmisbaar. Alleen zo krijgen vernieuwende initiatieven de ruimte om te wortelen en door te groeien. Deze agenda vraagt om het loslaten van eigen kaders, het toestaan van uitzonderingsroutes en het nemen van gezamenlijke verantwoordelijkheid. Gemeenten moeten passende bestemmingsplannen en coalities vormgeven, zorgorganisaties moeten eigenaarschap delen en verzekeraars innovatieve bekostiging en PPS-fondsen faciliteren. Alleen zo ontstaat de sprong van losse initiatieven naar een brede transformatiebeweging.

Tot slot

Om met Hans Adriani, voorzitter van het Aanjaagteam Zorg en Wonen te spreken: 'Er is me iets aan gelegen om met elkaar vast te stellen dat er voldoende onderbouwing van de maatschappelijke businesscase is te vinden in al deze N=1casussen'. Hij onderstreept daarmee dat de kwantitatieve businesscase complex is en dat het zinvoller is om eerst te focussen op goede ideeën en initiatieven in plaats van uitsluitend op bewijslast. Het inzetten op kwantitatieve onderbouwing is meer een reflex van de systeemwereld en daarmee wordt de werkelijkheid te veel platgeslagen.

Natuurlijk is verder onderzoek nodig om de effecten van het samenleven in woonzorggemeenschappen

te monitoren op het gebied van preventie, positieve gezondheid, de zorgvraag en zorgkosten, als op het vlak van sociale cohesie en duurzaamheid. Het blijft lastig om de businesscase honderd procent sluitend te maken.

De moraal van het verhaal is dus eerder dat er eindeloos veel voorbeelden zijn. De opdracht is kwalitatief van aard en daarmee per definitie multi-perspectivistisch: leer van de voorbeelden, pas de verkregen inzichten toe en verfijn ze. Stap over je eigen schaduw, toon leiderschap daar waar je zeggenschap hebt, breng initiatieven uit de experimentele fase naar de opschalingsfase en blijf volhouden. Laat de regie bij degenen die daadwerkelijk eigenaar en eindgebruiker zijn, om zo de kans te vergroten ook de kwantitatieve doelstellingen te realiseren.

In de dagelijkse leefwijze krijgen vitaliteit, inclusiviteit en duurzaamheid gestalte op plekken waar wonen, zorg, leren, werken en ontmoeten samenkomen. De betrokkenen en bewoners geven invulling aan vitaliteit door bij te dragen aan levenskracht en positieve gezondheid; inclusiviteit wordt stevast vertaald als 'we doen het samen'; duurzaamheid krijgt vorm in structurele keuzes voor de lange termijn.

Zo kan de transitie naar woonzorggemeenschappen een daarmee naar een zorgzame samenleving een beweging worden die breed gedragen en duurzaam verankerd is. En een belangrijke hoeksteen zijn van het antwoord op de uitdagingen van een ouder wordende samenleving!

Inspiratie

De Dienstbode - A&F Coöperatie

De Dienstbode is een zorgformule voor ouderen met een lichte tot matige ondersteuningsbehoefte die graag zelfstandig (thuis in hun eigen appartement) willen blijven wonen, mét de zekerheid dat hulp er ook is op de momenten dat het écht nodig is. Er is een lokaal zorgondernemer actief die, samen met een team van zorg- en welzijnsprofessionals, zorg en ondersteuning biedt: overdag én 's nachts, met ontmoetings- en gezamenlijke ruimtes (de "droomkeuken") voor sociale activiteiten en maaltijden.

Bewoners krijgen zeggenschap via gebruikers- en familieverenigingen; de formule werkt met transparantie, coöperatief eigenaarschap en aanmoediging van participatie. De Dienstbode streeft ernaar toegankelijk te zijn, ook voor mensen met beperkte financiële middelen. Er wordt gewerkt met persoonsgebonden budget (PGB) en met sociale huurappartementen, zodat de formule betaalbaar blijft.

De Dienstbode laat zien dat zelfstandigheid behouden kan worden zonder in te leveren op nabijheid, veiligheid of sociale verbondenheid. De aanwezigheid van vertrouwde gezichten, sociale ontmoeting en maatwerk in zorg dragen substantieel bij aan welzijn en verminderen daarmee de druk op formele zorgvoorzieningen.

Het Wonen- en Zorgspel: Bouw een zorgzame gemeenschap

De best practices in dit boek laten zien dat vernieuwing mogelijk is wanneer gemeenschappen, organisaties en bewoners nieuwe verbindingen aangaan. Dit vraagt om een brede blik en een frisse manier van denken én doen. De oplossingen die nodig zijn, verschillen vaak van wat we gewend zijn. Het vereist lef: om anders te kijken, anders te handelen en bereid te zijn samen te werken over grenzen heen. De urgentie van deze verschuiving wordt echter niet overal even sterk gevoeld – zowel tussen als binnen organisaties varieert het bewustzijn over de uitdaging en de mogelijke oplossingsrichtingen.

Het Wonen- en Zorgspel sluit hierop aan. Door zelf aan de slag te gaan in een serious game wordt de urgentie tastbaar. Het spel nodigt uit om even uit de dagelijkse routine te stappen en laat deelnemers de noodzakelijke transformatie zélf ervaren. Niet door erover te praten, maar door samen te doen – in een laagdrempelige en interactieve vorm die de verandering inzichtelijk en bespreekbaar maakt en helpt verkennen wat de omslag concreet betekent.

Hoe werkt het?

In het Wonen en Zorgspel heb je de taak om je omgeving zo in te richten dat alle ouderen met een zorgvraag in de toekomst een passende woonplek krijgen. Maar let op: het aantal zorgmedewerkers is beperkt, dus je moet slim nadenken over de keuzes voor verschillende woonvormen: Welk woonzorginitiatief plaats je waar?

Je doet dit op basis van een realistische casus die aansluit op de lokale of regionale context. Je houdt rekening met

trends in zorgvraag en arbeidsmarkt, met de beschikbare ruimte op de kaart en met de sociaaleconomische situatie. Daarbij weeg je praktische factoren mee, zoals de nabijheid van voorzieningen, de mogelijkheden van de doelgroep en een evenwichtige spreiding van woonzorglocaties.

Je speelt in kleine teams en stapt in de huid van verschillende betrokkenen – bijvoorbeeld buurtbewoner, zorgmedewerker, woningcorporatie of beleidsmaker. Vanuit die perspectieven maak je keuzes, bespreek je dilemma's en verkent je team scenario's. Je ziet direct de effecten van besluiten op ruimte, doelgroep en personele inzet en leert de spanning kennen tussen wat wenselijk en wat haalbaar is.

Samen werk je toe naar een samenhangend plan voor wonen en zorg in jouw gebied. Dat plan presenteert je aan de andere teams en bespreek je met elkaar, waarbij je feedback en nieuwe inzichten ophaalt. Het spel is daarmee geen theoretische oefening, maar een toegankelijke simulatie: doen, afwegen, bijstellen en gezamenlijk bouwen aan een zorgzame gemeenschap.

Wat levert het op?

Het Wonen en Zorgspel is een serious game: een energieke en reflectieve werkvorm. Door actief te spelen in plaats van alleen te praten ontstaat betrokkenheid en energie. Het spel maakt de samenhang zichtbaar, nodigt uit tot nieuwe perspectieven, stimuleert reflectie en gesprek en geeft inspiratie om verder te werken aan oplossingen.

Na afloop van de spelsessie: heb je ervaren hoe wonen, zorg, personeel en leefomgeving met elkaar verbonden zijn, heb je zicht op mogelijke oplossingsrichtingen en samenwerkingskanse, heb je concrete aanknopingspunten om samen verder te bouwen aan zorgzame gemeenschappen.

Meer weten?

Wil je meer weten over het Wonen en Zorgspel of een workshop organiseren met jouw organisatie? Neem gerust contact op met BeBright:

info@bebright.eu

+31 (0)30 888 79 27



Redactieraad



Philip Idenburg
Managing Partner BeBright



Hans Adriani
Bestuurlijk voorzitter
Aanjaagteam Wonen Welzijn
Zorg voor Ouderen



Suzanne van Hoeve
Programmamanager
Toekomstbestendig Wonen,
Rabobank Real Estate Finance

Auteurs



Michel van Rooijen
Partner BeBright



Dieke van Ewijk
Onderzoeker Kenniscentrum
Sociale Innovatie Hogeschool
Utrecht, lectoraat Wonen &
Welzijn



Sylvie Boermans
Onderzoeker Participatie Zorg &
Ondersteuning, Kenniscentrum
Sociale Innovatie

Team Samen Leven Samen Wonen



Ina Smittenberg



Dieke van Ewijk



Sylvie Boermans



Michel van Rooijen



Viveka van de Vliet



Arnout Siegelaar



Anouk Joosten



Hilde van den Akker



Fjodor Bekedam



Michele Duquesnoy



Adwin Looije



Floor Looije

Bronnen

Abaud. Het Aanvullende Zorg en Welzijnsakkoord (AZWA): wat betekent dit voor jouw organisatie? <https://abaud.nl/azwa-jouw-organisatie/> (2025).

Actie Leer Netwerk. (2023). Kosten-batenanalyse buurtverbinders: Wij zijn Zuiderschans. Utrecht: Actie Leer Netwerk. Geraadpleegd van <https://www.actieleernetwerk.nl/wp-content/uploads/2023/02/Kosten-batenanalyse-buurt-verbinders.pdf>

ActiZ. Hoe staat het met de wachtenden voor verpleeghuizen en Wlz-zorg thuis? (2025).

ActiZ. Hoe staat het met: de wachtlijsten voor verpleeghuizen? <https://www.actiz.nl/actueel/hoe-staat-het-met-de-wachtlijsten-voor-verpleeghuizen>.

Autoriteit Persoonsgegevens. AI & Algorithmic Risks Report Netherlands (ARR). <https://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/en/documents/ai-algorithmic-risks-report-netherlands-arr-february-2025> (2025).

Autoriteit Persoonsgegevens. Rapportage datalekken 2024. <https://www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/documenten/rapportage-datalekken-2024>.

AZW. Nieuwe factsheets arbeidsmarktprognoses 2024-2034 beschikbaar. <https://www.azwinfo.nl/nieuws/nieuwe-factsheets-arbeidsmarktprognoses-2024-2034-beschikbaar/>.

Balen, A. van. Zorg thuis voor ouderen groeit, en blijft groeien. <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/healthcare/zorg-thuis-voor-ouderen-groeit-en-blijft-groeien.html>.

Bastiaans, J.C.W. (2021). Professional collaborative housing concepts for seniors. TU Delft. <https://resolver.tudelft.nl/uuid:7e0df8a1-5e35-43c8-b09e-15556649bf13>

BeBright, Diagnose 2025, Philip Idenburg, Michel van Schaik (2010)

BeBright, Diagnose Transformatie: een toolkit voor grensverleggers in de zorg (2018), Philip .J. Idenburg & Monique Philippens, 2018

BeBright, Ouder Worden 2040, Philip J. Idenburg e.a. (2022).

BeterOud. (z.d.). Factsheet De Kattenberg. Geraadpleegd van <https://www.beteroud.nl/tips-tools/tips/factsheet-de-kattenberg>

Betgen, C. et al. Gezondheidseffecten van klimaatverandering. Actualisatie van de huidige klimaatscenario's voor gezondheid. <https://rivm.openrepository.com/handle/10029/627575> (2024) doi:10.21945/RIVM-2023-0324.

Bolscher, D. Geopolitieke spanningen remmen zorginnovatie. <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/sectorprognoses/healthcare/geopolitieke-spanningen-remmen-zorginnovatie.html>.

Bolscher, D. Meer druk op mantelzorg ook een zorg voor werkgever. <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/alle-sectoren/meer-druk-op-mantelzorg-ook-een-zorg-voor-werkgever.html>.

Centraal Bureau voor de Statistiek. Kernprognose 2024-2070: een miljoen inwoners erbij in 2037. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2024/kernprognose-2024-2070-een-miljoen-inwoners-erbij-in-2037/2-recente-ontwikkelingen-en-bijgestelde-veronderstellingen> (2024).

Centraal beheer. 79% van de Nederlanders ervaart overlast in woning door extreem zomerweer, mogelijke maatregelen onvoldoende benut. <https://nieuws.centraalbeheer.nl/79-van-de-nederlanders-ervaart-overlast-in-woning-door-extreem-zomerweer-mogelijke-maatregelen-onvoldoende-benut/>.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (On)gezonde leefstijl 2022: opvattingen, motieven en gedragingen. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/rapportages/2023/on--gezonde-leefstijl-2022-opvattingen-motieven-en-gedragingen> (2023).

Centraal Bureau voor de Statistiek. 82 duizend woningen erbij in 2024, minder dan voorgaande vijf jaar. Centraal Bureau voor de Statistiek <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/05/82-duizend-woningen-erbij-in-2024-minder-dan-voorgaande-vijf-jaar> (2025).

Centraal Bureau voor de Statistiek. Landelijke ontwikkelingen in de Wet maatschappelijke ondersteuning. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/rapportages/2025/landelijke-ontwikkelingen-in-de-wet-maatschappelijke-ondersteuning/3-ondersteuning-thuis> (2025).

Centraal Bureau voor de Statistiek. Leefstijl, 2023. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2025/04/leefstijl-2023>? (2025).

Centraal Bureau voor de Statistiek. Mantelzorg en vrijwilligerswerk in de zorg. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/mantelzorg-en-vrijwilligerswerk-in-de-zorg> (2023).

Centraal Bureau voor de Statistiek. Minste vertrouwen in Tweede Kamer in 10 jaar tijd. Centraal Bureau voor de Statistiek https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/19/minste-vertrouwen-in-tweede-kamer-in-10-jaar-tijd?utm_source=chatgpt.com (2023).

Centraal Bureau voor de Statistiek. Verdeling: Gezondheid. Centraal Bureau voor de Statistiek <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/monitor-brede-welvaart-en-de-sustainable-development-goals/verdeling/verdeling-gezondheid>.

Centraal Planbureau. Zorguitgaven, ons een zorg?

Darton, R.A. (2022). Extra Care Housing: The Current State of Research and Prospects for the Future. Social Policy and Society. 21(2):292-303. Doi:10.1017/S1474746421000683

Data voor gezondheid. PGO's - Onderzoek naar gebruikerservaringen. <https://www.datavoorgezondheid.nl/documenten/2024/09/26/pgos---onderzoek-naar-gebruikerservaringen>.

De Schaal van Kampen. Voedselgemeenschappen in Nederland. <https://www.deschaalvankampen.nl/inventarisatie-voedselgemeenschappen/> (2020).

den Draak, M. & Plaisier, I. De systeemwereld sluit niet aan bij de leefwereld. Passende Zorg Voor Ouderen Thuis Knelpunten Kaart (2021).

Digitale Overheid. Nederlandse Digitaliseringsstrategie (NDS). <https://www.digitaleoverheid.nl/nederlandse-digitaliseringsstrategie-nds/>.

EESC. The EU can turn geopolitical challenges into new opportunities. <https://www.eesc.europa.eu/en/news-media/press-releases/eu-can-turn-geopolitical-challenges-new-opportunities> (2025).

Eindrapport project Zorgeloos samenwonen (november 2020 – december 2024): Dementievriendelijk wonen. (2024). De Kattenberg, Aalten. Intern document.

Energie | |Persbericht. Nieuw groen energiecontract voor 320 zorgorganisaties. Intrakoop <https://www.intrakoop.nl/nieuws/details/2023/06/12/nieuw-groen-energiecontract-voor-320-zorgorganisaties>.

Energie Samen. https://www.energiesamen.nu/?_gl=1*16uy48a*_ga*MTc2NjEwODk0OC4xNzU4NjI3ODI4*_ga_7ZZS93YH5T*czE3NTg2Mjc4Mjc4bzEkZzEkdDE3NTg-2Mjc4ODkkaU5JGwwJGgw.

European Parliament. Directorate General for Parliamentary Research Services. Artificial Intelligence in Healthcare: Applications, Risks, and Ethical and Societal Impacts. (Publications Office, LU, 2022).

Europese Commissie. Medicijntekort aanpakken: Europese productie verhogen en kritieke geneesmiddelen veilig stellen. https://netherlands.representation.ec.europa.eu/nieuws/medicijntekort-aanpakken-europese-productie-verhogen-en-kritieke-geneesmiddelen-veilig-stellen-2025-03-11_nl.

Felice. Hybride zorg stabiliseert in 2023 met lichte stijging in het laatste kwartaal. <https://nvz-ziekenhuizen.nl/actualiteit-en-opinie/hybride-zorg-stabiliseert-2023-met-lichte-stijging-het-laatste-kwartaal> (2024).

GeWoon Thuis in Ruysdonck. (2025, maart). Infographic GeWoon Thuis in Ruysdonck. Venlo: De Zorggroep, Woonwenz, Tzorg, Inclusio Sociale Basis en Gemeente Venlo.

Global Ecovillage Network Nederland. Hub voor veerkrachtige gemeenschappen. <https://gen-nl.nl/hub-voor-veerkrachtige-gemeenschappen/>.

Hamers, K., Moor, N., & Mohammadi, M. (2023). Geclusterd wonen: een ruimte voor ontmoeting? Een studie naar de meerwaarde van geclusterde woonvormen voor het sociaal welbevinden in de woonomgeving. Arnhem: Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN), Lectoraat Architecture in Health.

Hammarberg, K., Kirkman, M., & De Lacey, S. (2016). Qualitative research methods: when to use them and how to judge them. Human reproduction, 31(3), 498-501.

Hartstra, E., Prins, M., van Erp, J. & Overbeek, A. Samen leren en ontwikkelen voor persoonsgerichte zorg.

Hootegem, G. & Dessers, E. (red) (2017). Onbezorgd. Naar een geïntegreerd gezondheidssysteem. Leuven, Acco.

ICT&health. Strikte regelgeving belemmert urgente zorginnovaties hogescholen. <https://www.icthealth.nl/magazine/editie-2-2025/strikte-regelgeving-belemmert-urgente-zorginnovaties-hogescholen>.

Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd. Europese verordeningen MDR en IVDR. <https://www.igj.nl/zorgsectoren/medische-technologie/nieuwe-europese-verordeningen-mdr-en-ivdr> (2024).

Invest-NL. Onderzoek van Invest-NL wijst uit: bekostiging domeinoverstijgende zorg mogelijk door een maatschappelijke businesscase. <https://invest-nl.nl>.

Jolanki, O.J. (2021). Senior Housing as a Living Environment That Supports Well-Being in Old Age. Front Public Health, 8. Doi.org/10.3389/fpubh.2020.589371

Juiste Zorg op de Juiste Plek. Passende zorg. <https://www.dejuistezorgopdejuisteplek.nl/programmas/integraal-zorg-akkoord/iza-onderdelen/passende-zorg/>.

Kennisbank Openbaar Bestuur. Burgercollectieven in Nederland: een conceptuele en empirische verkenning. <https://www.kennisopenbaarbestuur.nl/documenten/2024/02/28/burgercollectieven-in-nederland-een-conceptuele-en-empirische-verkenning>.

Kiel, J. In vijf stappen een gezonde buurt, is het zo makkelijk? Gezonde Stedelijke Leefomgeving <https://gezondestedelijkeleefomgeving.nl/blog/2024/08/30/in-vijf-stappen-een-gezonde-buurt-is-het-zo-makkelijk/> (2024).

KPMG. Inventarisatie AI-toepassingen in gezondheid en zorg in Nederland. (2020).

Kwart Nederlandse organisaties onvoldoende voorbereid op cyberdreigingen. Kwart Nederlandse organisaties onvoldoende voorbereid op cyberdreigingen <https://www.overons.kpn/nieuws/kwart-nederlandse-organisaties-onvoldoende-voorbereid-op-cyberdreigingen/>.



Lutz, C. Zorginnovatie volgens de NZa: van experiment tot structurele bekostiging. Zorgvisie <https://www.zorgvisie.nl/zorginnovatie-volgens-de-nza-van-experiment-tot-structurele-bekostiging/> (2025).

Ministerie van Algemene Zaken. GALA - Gezond en Actief Leven Akkoord. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/31/gala-gezond-en-actief-leven-akkoord> (2023).

Ministerie van Algemene Zaken. Meer ruimte voor menselijke maat en vertrouwen in de sociale zekerheid. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/02/21/meer-ruimte-voor-menselijke-maat-en-vertrouwen-in-de-sociale-zekerheid> (2025).

Ministerie van Algemene Zaken. Personeelstekort in zorg en welzijn tegengaan. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2025/06/02/personeelstekort-in-zorg-en-welzijn-tegengaan> (2025).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Aandachtswijken. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leefbaarheid/aandachtswijken> (2016).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Berekening woningbouwopgave. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2024/08/12/berekening-woningbouwopgave> (2024).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2024. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/01/02/inventarisatie-plancapaciteit-najaar-2024> (2025).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Nationale Woon- en Bouwagenda. <https://www.volks-huisvestingnederland.nl/onderwerpen/themas/nationale-woon-en-bouwagenda> (2022).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0040940/2021-07-01>.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voortgangsoverzicht 2022-2024 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/10/17/voortgangsoverzicht-2022-2024-nationaal-programma-leefbaarheid-en-veiligheid>.

Ministerie van Defensie. Verhoogde NAVO-norm officieel vastgelegd in Den Haag. <https://www.defensie.nl/actueel/nieuws/2025/06/25/verhoogde-navo-norm-officieel-vastgelegd-in-den-haag> (2025).

Ministerie van Financiën. XVI Volksgezondheid, Welzijn en Sport. <https://www.rijksfinancien.nl/memorie-van-toelichting/2024/OWB/XVI/onderdeel/2112286>.

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/03/aanvullend-zorg-en-welzijnsakkoord-onderhandelaarsakkoord> (2025).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Domein- en sectoroverstijgende samenwerking binnen de Zvw. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/02/29/domein-en-sectoroverstijgende-samenwerking-binnen-de-zvw> (2024).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. E-healthmonitor 2023: Stand van zaken digitale zorg. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2024/04/10/e-healthmonitor-2023-stand-van-zaken-digitale-zorg> (2024) doi:10/e-healthmonitor-2023-stand-van-zaken-digitale-zorg.

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Informatiekaart Zorgverzekeringen 2024 -. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2024/05/30/informatiekaart-zorgverzekeringen-2024> (2024).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Integraal Zorgakkoord - Voortgangsrapportage. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/06/16/integraal-zorgakkoord-voortgangsrapportage> (2025).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. IZA-deelmonitor: Naar meer hybride zorg - Nulmeting. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/05/31/iza-deelmonitor-naar-meer-hybride-zorg> (2024).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. NZa maakt regionale knelpunten gezondheidszorg inzichtelijk. <https://www.nza.nl/actueel/nieuws/2022/10/24/nza-maakt-regionale-knelpunten-gezondheidszorg-inzichtelijk> (2022) doi:10/24/nza-maakt-regionale-knelpunten-gezondheidszorg-inzichtelijk.

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Passende bekostiging in de msz - Medisch-specialistische zorg. <https://www.nza.nl/zorgsectoren/medisch-specialistische-zorg/passende-bekostiging-msz> (2023).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Toekomstverkenning mantelzorg aan ouderen in 2040. <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2019/11/08/toekomstverkenning-mantelzorg-aan-ouderen-in-2040> (2019).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024: Kiezen voor een gezonde toekomst. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/11/27/volksgezondheid-toekomst-verkenning-2024-kiezen-voor-een-gezonde-toekomst> (2024).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO). <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2024/05/16/wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen-wozo-zelf-als-het-kan-thuis-als-het-kan-digitaal-als-het-kan> (2024).

Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Zicht op zorgen. <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2023/05/31/zicht-op-zorgen> (2023).

Ministerie van Volksgezondheid, W. en S. Factsheet Hoe staat het ervoor met de sociale cohesie in Nederland? - Factsheet - Sociaal en Cultureel Planbureau. <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2024/06/04/hoe-staat-ervoor-met-de-sociale-cohesie-in-nederland> (2024).

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Monitor ouderenhuisvesting 202. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/11/27/monitor-ouderenhuisvesting-2024> (2024).

Ministerie van Volkshuisvesting, R. O. en M. Het Integraal Zorgakkoord - samenwerken aan gezonde zorg. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/kwaliteit-van-de-zorg/integraal-zorgakkoord> (2023).

Mol, C.A.F.M. (2021). Ouderen langer zelfstandig thuis! Maar hoe dan? Amsterdam: Ben Sajet Centrum.

Movisie & Vilans (2022). Leefvormen in een ouder wordende samenleving. Utrecht: Movisie & Vilans.

Nationale Zorggids. Kwart van werktijd zorgpersoneel besteed aan administratie. <https://www.nationalezorggids.nl/zorgpersoneel/kwart-van-werktijd-zorgpersoneel-besteeld-aan-administratie/> (2024).

Nederlandse Zorgautoriteit. Wegwijzer bekostiging digitale zorg 2026. https://puc.overheid.nl/nza/doc/PUC_655318_22/1/.

Nivel. Dossier Transparantiemonitor. <https://www.nivel.nl/nl/onderzoeksprogrammas/zorg-vanuit-patientenperspectief/dossier-transparantiemonitor>.

NOS. Nederland stevent af op zorginfarct en regels blokkeren hervormingen. https://nos.nl/artikel/2511983-nederland-stevent-af-op-zorginfarct-en-regels-blokkeren-hervormingen?utm_source=chatgpt.com (2024).

NVZ. Magazine over vijf jaar monitoring van hybride zorg. <https://nvz-ziekenhuizen.nl/actualiteit-en-opinie/magazine-over-vijf-jaar-monitoring-van-hybride-zorg> (2025).

Oop van Duren. Collectieve woonvormen als facilitator voor langer thuiswonende ouderen. Geron <https://gerontijdschrift.nl/artikelen/collectieve-woonvormen-als-facilitator-voor-langer-thuiswonende-ouderen/>.

Oostendorp, J. Duurzame en complexe samenwerking in de zorg; in harmonie met patiëntenrechten, governance, mededinging en bekostiging? Nieuwsbrief Zorg en Innovatie

<https://nieuwsbriefzorgeninnovatie.nl/duurzame-en-complexe-samenwerking-in-de-zorg-2/> (2023).

Oostveen, M. Samen bouwen: hoe burgercollectieven gedijen waar het vertrouwen in de overheid daalt. de Volkskrant <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/samen-bouwen-hoe-burgercollectieven-gedijen-waar-het-vertrouwen-in-de-overheid-daalt~baca84b6/> (2023).

Pharos. Sociaal economische Gezondheidsverschillen (SEGV). <https://www.pharos.nl/factsheets/sociaaleconomische-gezondheidsverschillen-segv/>.

Planbureau voor de Leefomgeving. (2019). Aanpassen of verkassen? Langer zelfstandig in een geschikte woning. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. <https://themasites.pbl.nl/o/aanpassen-of-verkassen/>

Planbureau voor de Leefomgeving. Balans van de Leefomgeving 2023. <https://www.pbl.nl/publicaties/balans-van-de-leefomgeving-2023>.

Platform31 (2022). Handreiking geclusterde woonvormen voor senioren. Den Haag: Platform31.

Platform31 (2022). Wonen met een plus in de bestaande bouw: Arrangeren van wonen, welzijn en zorg. Den Haag: Platform31.

Platform31 (2022). Woonvarianten voor senioren: 30 praktijkvoorbeelden. Den Haag: Platform31.

Platform31 (2023). Een nieuw (t)huis: Stimuleren van doorstroming van senioren op de woningmarkt. Den Haag: Platform31.

Platform31 (2024). Zorggeschikt wonen voor senioren. Den Haag: Platform31.

Platform31. BuurtSaam voor gezonde, veilige en sociale buurten. <https://www.platform31.nl/project/buurtsaam-voor-gezonde-veilige-en-sociale-buurten/>.

Platform31. Inspiratie voor een inclusieve wijk. <https://www.platform31.nl/artikelen/inspiratie-voor-een-inclusieve-wijk/>.

Raad voor Volksgezondheid en Samenleving. Het rimpeleffect. <https://www.raadrvs.nl/documenten/2025/09/08/ad-vies-het-rimpeleffect>.

Raad voor Volksgezondheid en Samenleving. Is dit wel verantwoord? <https://www.raadrvs.nl/documenten/2023/10/10/is-dit-wel-verantwoord>.

Raad voor Volksgezondheid en Samenleving. Passende zorg is inclusieve zorg. <https://www.raadrvs.nl/documenten/2022/10/04/passende-zorg-is-inclusieve-zorg>.

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. 22 doelen uit het Nationaal Preventieakkoord behaald. https://www.rivm.nl/nieuws/22-doelen-uit-nationaal-preventieakkoord-behaald?utm_source=chatgpt.com.



Rijksoverheid. Analyserapport Leefbaarheid onder de loep 2022. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/05/16/analyserapport-leefbaarheid-onder-de-loep-2022>.

Rijksoverheid. GREEN DEAL: Samen werken aan duurzame zorg. <https://www.greendealduurzamezorg.nl/files/1-green-deal-samenwerken-aan-duurzame-zorg-c238.pdf>.

Rurenga, M. Samen voor Gezonde Wijken.

SER. “Aan de slag voor de zorg” wil ruimte voor de zorgprofessionaal. <https://www.ser.nl/nl/Publicaties/aan-de-slag-voor-zorg>.

Sociaal en Cultureel Planbureau. Meerderheid Nederlanders vindt dat politiek niet opkomt voor mensen zoals zij. <https://www.scp.nl/actueel/nieuws/2024/09/03/meerderheid-nederlanders-vindt-dat-politiek-niet-opkomt-voor-mensen-zoals-zij> (2024).

SOTI. Zorgorganisaties Onder de Loep. <https://nl.soti.net/media/swkbz533/soti-industry-report-healthcares-digital-dilemma-dutch-a4-web.pdf>.

Staatsen, B., Hall, E., Strak, M., Betgen, C. & Limaheluw, J. Naar een gezonde leefomgeving in een veranderend klimaat. Themaverkenning bij de Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024. <https://rivm.openrepository.com/handle/10029/627854> (2024) doi:10.21945/RIVM-2024-0048.

Statistiek, C. B. voor de. 1 op de 10 mensen sterk eenzaam in 2023. Centraal Bureau voor de Statistiek https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/39/1-op-de-10-mensen-sterk-eenzaam-in-2023?utm_source=chatgpt.com (2024).

StatLine. Gezondheidsmonitor; bevolking 18 jaar of ouder, regio, 2024. <https://statline.rivm.nl/#/RIVM/nl/dataset/50142NED/table>.

Stichting Ikone. Ikocreate voor moeiteloze co-creatie met patiënten. <https://www.ikocreate.com>.

Stichting Zorgcentrum De Wulverhorst. (2024, mei). Jaarverslag 2023. Oudewater: De Wulverhorst. Geraadpleegd van <https://www.wulverhorst.nl/serverspecific/default/images/20240503-Jaarverslag-2023-De-Wulverhorst-DEF.pdf>

V&VN. Diversiteit in de zorg: ‘Nog veel winst te behalen. <https://www.venvn.nl/nieuws/diversiteit-in-de-zorg-nog-veel-winst-te-behalen>.

Vardas, E. P., Marketou, M. & Vardas, P. E. Medicine, healthcare and the AI act: gaps, challenges and future implications. Eur. Heart J. - Digit. Health 6, 833-839 (2025).

Vereniging Innovatieve Geneesmiddelen. Van grondstof tot tablet en injectie. <https://www.vereniginginnovatievegeneesmiddelen.nl/kennisbank/van-grondstof-tot-tablet-en-injectie/>.

Viazorg. Meer erkenning en waardering zal uitstroom uit de sector zorg en welzijn verkleinen. https://viazorg.nl/nieuws/2024-11/meer-erkenning-en-waardering-zal-uitstroom-uit-de-sector-zorg-en-welzijn-verkleinen?utm_source=chatgpt.com.

Voedselfamilies. Project ‘Versterking lokale voedselnetwerken’ van start! Voedselfamilies <https://www.voedselfamilies.nl/2025/05/12/project-versterking-lokale-voedselnetwerken-van-start/> (2025).

Werk-Mantelzorg. Belangrijke feiten en cijfers over mantelzorg en werk. <https://www.werkenmantelzorg.nl/feiten-cijfers-2/> (2024).

Wilco Kruijswijk. Community building: versterk het sociale weefsel en zeggenschap. WijkWijzer - Platform voor leefbare en veilige wijken <https://www.wijkwijzer.org/kennis/community-building-versterk-het-sociale-weefsel-en-zeggenschap/>.

Zorginstituut Nederland. Langdurige Zorg - Onderzoeksrapport ‘Alle aandacht naar implementatie - evaluatie van de kennisinfrastructuur langdurige zorg’. <https://www.zorginstituutnederland.nl/documenten/2021/11/12/onderzoeksrapport-alle-aandacht-naar-implementatie---evaluatie-van-de-kennisinfrastructuur-langdurige-zorg>.

Zorginstituut Nederland. Onderzoeksrapport: Technologische innovaties in de zorg. <https://www.zorginstituutnederland.nl/documenten/2022/08/24/onderzoeksrapport-technologische-innovaties-in-de-zorg>.

Zorginstituut Nederland. Rapport - Preventie in de Zorgverzekeringswet opnieuw ontleed. <https://www.zorginstituutnederland.nl/documenten/2023/05/01/rapport---preventie-in-de-zorgverzekeringswet-opnieuw-ontleed>.

ZorgSaamWonen (2022). Catalogus woonvormen. Utrecht: ZorgSaamWonen.

Zorgverzekeraars Nederland. Medicijntekorten hebben mondiale oorzaken; ZN roept op tot gezamenlijke aanpak. <https://www.zn.nl/actueel/medicijntekorten-hebben-mondiale-oorzaken-zn-roept-op-tot-gezamenlijke-aanpak/> (2024).

Zorgvoorbeter. Feiten en cijfers. https://www.zorgvoorbeter.nl/thema-s/informeel-zorg/feiten-en-cijfers?utm_source=chatgpt.com (2022).



SAMEN WONEN, SAMEN LEVEN

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

TRANSFORMATIEAGENDA OUDER WORDEN 2040

Samen wonen, samen leven is het resultaat van een unieke samenwerking tussen BeBright, Rabobank, Hogeschool Utrecht en het Kenniscentrum Sociale Innovatie. Met steun van alle partijen en het ministerie VWS is onderzocht welke praktische inzichten naar voren komen na onderzoek van een selectie van succesvolle woonzorggemeenschappen. Wat kunnen geïnteresseerde partijen zich ter harte nemen wanneer zij een vitale, inclusieve en vooral duurzame woonzorggemeenschap willen initiëren?

Voor ontwikkelaars, zorginstellingen, woningcorporaties, gemeentes, vrijwilligersorganisaties, burgers, bewoners en andere geïnteresseerden biedt dit boek een schat aan inzicht en wenken voor versnelling en opschalen. Voor iedereen die een zorgzame samenleving dichterbij wil brengen.

**OUDER
WORDEN** 2040