

Verkenning businesscase community building

September 2025

Vooraf: deze verkenning is gebaseerd op de businesscase van de Lang Leve Thuisflat (opgenomen in de SPUK-DOS-aanvraag gemeente Amsterdam) en de nieuwbouw van Nieuwe Sint Jacob (Amsterdam).

Centrale vraag

Welke mogelijkheden zijn er voor een structureel sluitende businesscase voor community building in een woon(zorg)complex?

Uitgangspunten

- We hebben het over de omvorming van *bestaande* wooncomplexen in de sociale huursector (denk bijvoorbeeld aan de thuisplusflats of de Lang Leve Thuisflats) of over de inrichting van een *nieuw* woonzorgconcept, tot een samenredzame gemeenschap.
- Community building – zowel via de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte als via inzet van mensen/bewoners zelf – draagt bij aan de totstandkoming van een samenredzame gemeenschap.
- De aanname is dat door te investeren in een samenredzame gemeenschap in een wooncomplex een besparing kan worden gerealiseerd op het gebruik van zorg en ondersteuning. Een samenredzame gemeenschap voorkomt sociale eenzaamheid en vereenzaming.
- We gaan ervan uit dat het zorggeschikt maken van de woningen zelf gedekt is in de huurprijs (al dan niet met gebruikmaking van de stimuleringsregeling zorggeschikte woningen en/of de aanstaande realisatiestimulans).



Kosten

Aannames:

- De kosten per m² voor bouw van een ontmoetingsruimte zijn gebaseerd op de rekenregel die daarvoor wordt gehanteerd in de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO). De subsidie gaat uit van maximaal € 2.500 per m².
- De SOO is alleen beschikbaar voor de bouw van een ontmoetingsruimte, en niet voor de inrichting of de exploitatie.
- Woningcorporaties mogen bijdragen aan leefbaarheid in de directe nabijheid van hun woningen en ten behoeve van de huurders van die woningen. Gemiddeld gaat het om een bedrag van maximaal € 131,37 per verhuureenheid per jaar, tenzij een ander bedrag is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Type kosten	Omvang kosten	Eenmalig / structureel (op jaarbasis)	Uren inzet per week	Mogelijkheden om kosten <u>structureel</u> te dekken
Bouw ontmoetingsruimte	€ 375.000 (= 150 m ² * € 2.500 per m ²)	Structureel, afschrijving in 50 jaar	Nvt	• Inzet Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO) • Doorbelasting in servicekosten voor elke woning (= € 5.000 per woning; bij een bruto aanvangsrendement BAR van 4% gaat het om € 16,50 per maand) • Oppervlakte woningen met 2 m² verkleinen (= 150 m² / 75 woningen) bij gelijkblijvende huurprijs, of 2 extra woningen toevoegen
Inrichting ontmoetingsruimte	€ 90.000 (= € 600 per m ²)	Structureel, afschrijving in 10 jaar	Nvt	• Doorbelasting in servicekosten voor elke woning (= € 1.200 per woning) = €10 per woning per maand (excl rentelast) • Onderdeel van de exploitatie van het zorgteam



Onderhoud / beheer ontmoetingsruimte (incl. gas, water, licht)	€ 10.000	Structureel	nvt	• Woningcorporatie vraagt gematigde huur en neemt rol in beheer en onderhoud • Zorgorganisatie huurt de ruimte • Verplichte eigen bijdrage van bewoners • Vanuit welzijnsbudget • Vanuit horeca-inkomsten
Community manager per locatie	€ 100.000	Structureel	40 uur	• Vanuit de Wlz-indicaties van de bewoners • Vanuit de Wmo (groepsbegeleiding) • Vanuit welzijnsbudget (collectieve voorziening) • Vanuit budget leefbaarheid van woningcorporaties • Vanuit de servicekosten
Budget activiteiten	€ 50.000	Structureel		• Vanuit welzijnsbudget • Vanuit horeca-inkomsten
Aparte ruimte voor de zorgorganisatie	€ 50.000 (= 20 m ² * € 2.500 per m ²)	Structureel, afschrijving in 50 jaar	nvt	• Vanuit de Wlz-indicaties van de bewoners • Zorgorganisatie huurt de ruimte • Vanuit de servicekosten



Noties en inzichten

- De totale kosten voor totstandkoming van de ontmoetingsruimte en inzet van een community manager bedragen € 675.000.
- De verwachting is dat community building leidt tot uitstel van een intramurale opname met 1,5 jaar (bron: Evaluatie domeinoverstijgende samenwerking, Significant, 2021).
- Intramurale zorg vanuit een ZZP5 of ZZP6 kost circa 24 zorguren per week (bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance & Zilveren Kruis, (2023), *Alle ouderen een gezond thuis*).
- De verwachting is dat inzet van professionele zorg voor een bewoner met een ZZP5 of ZZP6 in een geclusterde woonomgeving met community building kan worden teruggebracht van 24 zorguren per week naar 16 zorguren per week (bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance & Zilveren Kruis, (2023), *Alle ouderen een gezond thuis*, waarbij uitgegaan wordt van een levensloopbestendige woning (lees: een geclusterde woning)). De overige 'zorguren' worden ingevuld door de inzet van community building en gemeenschapszin.
- We schatten in dat ook zorg vanuit de Zvw kan worden uitgesteld en bespaard, bijvoorbeeld doordat bewoners langer vitaal blijven en door minder (spoed)opnames in het ziekenhuis. Het ontbreekt aan bronnen hoe groot deze besparingen kunnen zijn.
- De consequenties voor het aanvragen van Wmo-voorzieningen zijn niet eenduidig. Het kan zijn dat de behoefte aan begeleiding en dagbesteding via community building kan worden ingevuld; hierdoor zijn besparingen mogelijk op de Wmo-uitgaven. Andersom is ook denkbaar dat het beroep op de Wmo, bijvoorbeeld voor inzet van hulpmiddelen, toeneemt. Ook hiervoor ontbreekt het aan bronnen om een inschatting te maken van kosten c.q. besparingen.

Conclusies

- Inzet op community building leidt naar verwachting tot een reductie van 1/3 van de professionele zorginzet voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Naast de gepresenteerde mogelijkheden om de kosten voor community building structureel te dekken, bieden ook de besparingen op de inzet van professionele zorg ruimte om te investeren in community building en daarmee het sluitend krijgen van de businesscase.
- Tot slot is het wenselijk te verkennen welke ruimte er ligt binnen de [wet over domeinoverstijgende samenwerking](#) om te komen tot meerjarige financiering van community building.