

De stad als thuis

Langer zelfstandig wonen in bestaande bouw



Impressie bestuurlijke conferentie – 26 november 2025

“Heerlijk, gewoon lessen van elkaar jatten”, aldus een van de ruim honderd bestuurders van gemeenten, woningcorporaties, beleggers, zorgaanbieders, zorgverzekeraars, welzijnsorganisaties en bewonersorganisaties. Tijdens de bestuurlijke conferentie De Stad als Thuis, bezochten zij vijf locaties in de Amsterdam, waar in praktijk blijkt datgeclusterd wonen met zorg in nabijheid mogelijk is. In de bus, op locatie en weer samen bijeen in Artis zijn inzichten en geleerde lessen gedeeld.

Alexander Scholtes, wethouder Zorg in Amsterdam, licht toe: “De toekomst van de zorg ligt in sterke buurten waar mensen elkaar kennen en waar zorg dichtbij is. Alle partijen hier laten vandaag zien wat er wel kan: de energie, de woonvormen en de samenwerking liggen klaar en zijn getest in de praktijk. Nu is het aan het nieuwe kabinet om een stap bij te zetten en daar ook geld voor vrij te maken.”



#Doen: Hoe het ook kan

“Met de “Lang leven thuisflats” en de “Thuisplusflats” hebben we een belangrijke oplossing gevonden in de bestaande bouw,” aldus Pien de Jong, bestuurder ZGAO en de Lang Leven Thuisflat Flevoflat. “Bewoners, corporaties, zorg & welzijn hebben samen de handschoen opgepakt. Met fijne ontmoetingsruimtes, activiteiten en een vast zorgteam in de flat wordt zelfstandig wonen voor ouderen veiliger én gezelliger. Dit is het resultaat van een directe samenwerking tussen woningcorporatie, zorgaanbieder, welzijn en vele actieve bewoners.” In de Lang Leven Thuisflat Osdorperhof wonen straks 21 studenten samen in een complex waar ook 184 seniorenwoningen zijn. De studenten ondersteunen de actieve bewoners bij het organiseren van activiteiten. Dit soort zorgzame gemeenschappen laten zien hoe het wél kan: ouderen blijven zelfstandig wonen, met aandacht voor elkaar én minder druk op de zorg. We maken het wonen veiliger én gezelliger. De zorg is er beter: er is een vast zorgteam nabij en ook zwaardere zorg thuis is mogelijk. Het werk in de thuiszorg is op deze manier veel leuker. En... met elkaar voorkomen we zo miljoenen aan zorguitgaven.”

#Doen: Versnel wat aantoonbaar werkt

Wachten kan niet. We hebben snel meer nodig. Als we niets doen, loopt de zorg vast. “Dit is geen experiment meer,” aldus bestuurlijk aanjager Hans Adriani van het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen. “Bestuurders van de deelnemende organisaties willen investeren in zorgzame woongemeenschappen en voelen zich verantwoordelijk”, ziet Adriani. “Ze tonen lef en ondernemerschap, maar het leidt ook tot financieringsvragen. Ze hebben ruimte en middelen nodig om te kunnen doorpakken. Daarvoor kijken de bestuurders ook naar Den Haag. Onze oproep aan het nieuwe kabinet is om tijdens de formatie geen nieuwe plannen te maken, maar om nú gas te geven op wat aantoonbaar werkt.”



Waarom deze bestuurlijke conferentie?

Het realiseren van 'geclusterd wonen met zorg nabij' voor ouderen is een forse opgave, gezien de forse vergrijzingsgolf die er op ons afkomt. Hier is waar bestuurlijk lef en ondernemerschap voor nodig is, zowel van gemeenten als van woningcorporaties, zorgaanbieders en welzijnspartijen. Een flink deel van de opgave moet in de bestaande bouw in de stedelijke omgeving worden gerealiseerd. Thuisplus en Lang Leven Thuis Flats zijn voorbeelden van hoe dat kan.

Doel van de bijeenkomst was om het bestuurlijk netwerk van gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijn en belangenorganisaties te versterken, elkaar te inspireren vanuit de praktijk, geleerde lessen te delen en inzicht te geven hoe in de verschillende regio's bestuurlijke vraagstukken opgelost worden. Er was een programma met locatiebezoeken en afsluitend een landelijk pleidooi waarin werd opgeroepen om snel meer zorgzame woongemeenschappen te realiseren, ook door het verzilveren van de kansen in de bestaande bouw, want met alleen de nieuwbouw komen we er niet.



Geleerde lessen

Lang Leven Thuisflat Statenjachtstraat

- Koppeling van wonen, zorg en welzijn aan één complex is zo logisch dat regels ervoor moeten wijken. (deze klinkt mij een beetje raar in de oren, welke regels?)
- Als kwaliteit van leven je doel is, dan is investeren in ontmoeting cruciaal. Betrek de buurt. Bewonersgeluk levert ook lagere zorgkosten op.
- Zorg voor voldoende volume voor de zorgpartij op locatie.
- Laat de structurele financieringsvragen je niet weerhouden om te beginnen.
- Het momentum voor initiatieven als LLTF is nu! DOS is dé kans voor structurele financiering. Zorgkantoren, help ons!

Lang Leven Thuisflat Osdorperhof

- Sterke woonvormen ontstaan als bewoners zelf initiatief en zeggenschap hebben (bijvoorbeeld via een bewonersbestuur)
- Werk community-gericht: organiseer ontmoeting en mede-eigenaarschap. Niet vóór maar mét bewoners: een ontmoetingsruimte, activiteiten zoals Happy Hour en ruimte voor co-creatie.
- Een leefbare gemeenschap vraagt om een bewuste mix: niet alleen kwetsbare ouderen, maar ook bewoners uit de buurt en studenten die iets kunnen betekenen. Via stichtingen en netwerken worden dertigers en studenten betrokken.
- Licht sturen en selecteren op bereidheid om mee te doen helpt een goed evenwicht tussen zorgvragers en zorgdraggers te bereiken. Laat motivatie en bereidheid om bij te dragen meewegen bij het toewijzen van woningen.
- Een klein, multidisciplinair team (zorg, welzijn, corporatie en bewoners) vormt samen met een onafhankelijke flatcoach de spil. De flatcoach is zichtbaar in de flat, verbindt wat er achter de voordeur gebeurt met het collectief en is geloofwaardig omdat zij niet in dienst is van één organisatie.



“Mensen realiseren zich niet dat als je 126 appartementen hebt, er maar zes echtparen wonen. Zeker als het ouderen zijn, zijn soms al de kinderen overleden. Dan is eenzaamheid echt een thema.”

– Ans, bewoner Osdorperhof

Lang Leven Thuisflat Flevoflat

- Zorgzame gemeenschappen zijn niet alleen een meerwaarde voor de bewoners, maar ook voor de professionals. Zet partijen bij elkaar en denk buiten de regels.
- De flatcoach is een onmisbare rol. Esmeralda zou je eigenlijke moeten ‘klonen’.
- Het is een samenlevingsvraagstuk. Maatschappelijke meerwaarde en (financiële) besparing is er voor alle betrokken organisaties, maar vooral voor de samenleving als geheel. We moeten dus af van alle tijdelijke en gefragmenteerde financiering.

De Stadsveteraan (55+ sociale woningbouw)

- Betrek toekomstige bewoners zo vroeg mogelijk. Ontwerp passend bij de behoefte van bewoners (aantal kamers, indeling complex etc.).
- Creëer eigenaarschap en betrokkenheid van de bewoners vanaf de start. Een community blijft zich vernieuwen. Denk in kleine stapjes.
- Neem ontmoeting mee in het gehele ontwerp: ruimte voor toevallige ontmoeting in de hal en op de brede galerij, in de verschillende ontmoetingsruimtes en gedeelde voorzieningen (zoals wasbar, klusruimte en mini-gym)
- De beheercoöperatie van bewoners doet de toewijzing van woningen samen met corporatie. Binnen het woonruimteverdeelsysteem is er gebruik gemaakt van de experimenteerregel, waardoor een andere toewijzing / motivatie voor selectie van nieuwe huurders mogelijk is.



- De zogenaamde friends-woningen zijn nog niet allemaal verhuurd. De wooncommunity ziet dat er positieve ervaringen mee zijn, maar ook de nodige dilemma's of hobbels. De gemeente en Woonzorg Nederland overwegen om de lege friendswoningen tijdelijk te verhuren aan mensen die werkzaam zijn in de zorg.

De Nieuwe St Jacob (gemengd wonen, vrije markt)

- Ontwerp passend bij de behoefte. Spreek de architect aan op bouw voor ouderen (bv trapleuning bij trapje naar tuin niet gewenst vanwege ontwerp, maar wel nodig voor de bewoners); de omvang van de ontmoetingsruimte of het tijdig benaderen van de huisarts voor aansluiting bij het project.
- We zijn veel zorg gaan noemen wat vroeger door de gemeenschap werd gedaan.
- Werving van ouderen vraagt om het tijdig op de markt zetten van de woningen, om leegstand na oplevering te voorkomen. Ga niet te snel werving voor andere doelgroepen, maar wees bereid tot gecalculeerde leegstand na oplevering.
- Neem in je ontwerp de context (het gemeenschappelijke deel) van het gebouw mee in een straal van 500–1000 meter om het gebouw. Benut wat er al is in de wijk, benut de kracht van de buurt.
- Realiseer een gym in het complex voor de bewoners en ook voor mensen buiten het complex. Er is veel belangstelling voor en het draagt bij aan de gemeenschapsvorming.
- Zorg dat je (als zorgaanbieder) echt in gesprek blijft met je bewoners. Heb geduld en blijf samen werken.



In gesprek 'Geef bewoners de ruimte'

Vitale gemeenschappen bouwen

- Toewijzen is een issue om tot vitale woongemeenschappen te komen. Woonin wijst hybride toe: 20 langst wachtenden op woningnet worden uitgenodigd om een motivatiegesprek te voeren. Huidige bewoners kiezen uit die groep een nieuwe bewoner.
- In Austerlitz wijzen de twee dorpsondersteuners de woningen toe aan mensen met zorg.
- Vitale gemeenschap volgens Woonin: 70% mensen zonder zorgvraag en maximaal 30% met.

Eén zorgaanbieder per locatie

- Het werken met voorkeursaanbieders wordt als noodzakelijk gezien door de zorgaanbieder en corporatie.
- Er wordt nog veel verpleeghuiszorg light geleverd. De financiering is dan wel anders, maar de inzet eigenlijk niet. Verpleegzorg in de wijk vraagt echt een andere aanpak van de professionals in de zorg. Hoe krijg je hen daarin mee?
- We zijn veel zorg gaan noemen wat vroeger door de gemeenschap werd gedaan.
- In Austerlitz wordt 40% minder Wlz aangevraagd (Aanvraag is 60% van wat je op basis van landelijke cijfers zou verwachten). Hier heeft geen verschuiving plaats gevonden van Wlz naar Wmo. Bij Community Care Dongen is er wel een verschuiving naar de Wmo geweest.



Belangrijk om bewoners vanaf de start te betrekken

- Belangrijk om de buurt bij de flat te betrekken. Zorgzame buurten i.p.v. complexen. Tot 500 meter om het complex.
- Belangrijk om voort te bouwen op wat er al is aan welzijnsactiviteiten, burgerinitiatieven, inzet ondernemers etc.
- Er moet experimenteerruimte komen voor de community builder. De community builder moet de ruimte hebben om dichtbij te zijn en als het kan, afstand te nemen. Soms gaat het dan mis, en moet de community builder weer kunnen inspringen.
- We praten vooral vanuit schaarste, terwijl we het over gemeenschapszin zouden moeten hebben.

Plenair afronding

Werken vanuit een coalition of the willing

“Het kan wel, als we het samen doen”, aldus de aanwezigen. Met meer zorgzame woongemeenschappen in het gehele land, in nieuwbouw én in de bestaande bouw. Waar ouderen langer zelfstandig en comfortabel kunnen blijven wonen, ook als hun behoefte aan zorg toeneemt. Met geborgenheid en veiligheid. Daar kunnen nieuwe sociale contacten worden opgebouwd. Met voldoende privacy en behoud van eigen regie. Met steun en zorg nabij en op maat, aanvullend op wat bewoners zelf kunnen realiseren.

Vandaag is een “coalition of believers” bijeen, maar de realiteit is dat er te weinig believers zijn. Het is tijd om op te schalen, door te pakken, landelijk goed samen te werken, met steun van de rijksoverheid. Het realiseren van zorgzame woongemeenschappen is een cadeautje voor iedereen. Wachten kunnen we niet. Gewoon doen.

Hoe kunnen we het doen?

De urgentie is groot. Daarom zijn wij allen bereid om een stap naar voren te doen. De ontwikkeling van geclusterd wonen leidt bij ieder van ons tot financieringsvragen. We zien het in de praktijk. Nog meer MKBAs zijn niet nodig. Zorgzame woongemeenschappen, ook in de bestaande bouw, zijn een goed alternatief voor de dure verpleegzorg.



Het vraagt iets van ons allemaal. Met wat lef en ondernemerschap lukt het om de financiering – al is het een beetje houtje touwtje – te regelen.

“Op termijn willen wij rust en zekerheid brengen met structurele financieringsafspraken. Ik vergelijk het met bloemen. Als je een bos bloemen koopt, zijn de bloemen al dood. Ze weten het alleen zelf nog niet. Zo is het ook met tijdelijke financiering van de community. In plaats van bloemen afsnijden, moeten we bomen planten,” aldus Jeroen Kemperman, Zilverenkruis. Wij hebben daarbij de steun van het nieuwe kabinet nodig. Austerlitz heeft ons vandaag geleerd dat met de inzet van zorgzame gemeenschappen tot 40% minder dure zorg nodig is. Het is win-win-win: professionele zorg blijft beschikbaar voor wie dat echt nodig heeft; zorgzame gemeenschappen bestrijden eenzaamheid en verlies aan zingeving; ouderenwoningen realiseren leidt tot de langste verhuisketens, en daardoor voor het grootste aantal huishoudens een passende(r) woning.

Er ligt nu een mooie kans voor het nieuwe kabinet om de financiering te organiseren zónder dat dit een stelselwijziging vraagt. De nieuw Wet Domeinoverstijgende Samenwerking (DOS) is hier cruciaal. Zorgzame gemeenschappen hebben de potentie om de instroom in de Wlz op termijn te beteugelen. Nu is het de kans. #Doen.

