

## Impressieverslag MRA kennisdeelsessie Realisatie en exploitatie van geclusterd wonen in de bestaande bouw, 25 maart 2025

Voor deze MRA kennisdeelsessie zijn wij te gast bij de Lang Leven Thuisflat Menno Simonsz, Amsterdam, waar Woonzorg Nederland, de Zonnehuisgroep en welzijnsorganisatie Dynamo met bewoners samenwerken aan de realisatie van een nieuwe Lang Leven Thuisflat. Het Flatteam - de flatcoach (Annemarie), bewonersconsulent (Bas) en opbouwwerker (Mathilde) – laat zien hoe zij, samen met bewoners, bouwen aan een vitale leefgemeenschap. Met een wensboom zijn de ideeën en behoeftes van bewoners geïnventariseerd. De eerste activiteiten (moestuin, jeu de boules) zijn al opgestart, en zijn vandaag actief in gebruik.

### *Coalition of the willing*

Willeke Drevijn van Woonzorg Nederland neemt ons mee in de ontwikkeling van het concept Lang Leven Thuisflat (LLTF) in Amsterdam. Amsterdam vergrijst en uit onderzoek blijkt dat veel 65+ kwetsbaar zijn op meerdere gebieden (financieel, gezondheid, eenzaamheid). De Lang Leven Thuisflats zijn in Amsterdam ontstaan vanuit een coalition of the willing en nemen in aantal toe.

### **Geleerde lessen**

- Per complex zijn bewoners, woningcorporatie, zorgaanbieder en een welzijnspartij aan elkaar verbonden via de zogenaamde ‘huwelijksmarkt’. De gemeente biedt ondersteuning aan de samenwerkende partijen.
- Een LLTF leunt vooralsnog op subsidie uit de SPUK DOS (specifieke uitkering domeinoverstijgend samenwerken) voor de financiering. Er bestaat nog wat onzekerheid over de toekomst, wanneer de SPUK DOS wordt vervangen door de Wet DOS.

Zie voor meer informatie over LLTF [de website](#).

### *Kosten en baten geclusterd wonen*

Habion – net als Woonzorg NL een categorale corporatie die zich voornamelijk richt op ouderen richt - koos bewust voor meer regie van bewoners, waarbij zij zelf bepalen hoe ze betekenisvol oud(er) willen worden. In Hilversum en recentelijk in Alkmaar is Habion met bewoners een Liv Inn gestart. Ank Sneekes geeft ons een korte impressie van een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) die Habion voor intern gebruik door Rigo heeft laten maken.

Rigo heeft gerekend met afschrijving ontmoetingsruimtes/modules, kosten nuts algemene ruimten, kosten community building, woningen zorggeschikt bouwen en huurderiving. Ook de baten zijn benoemd, zoals de “zorgvraag wordt burenvraag”, later een hogere indicatie, vermeden ziekenhuiskosten, minder WMO verzoeken en blijde bewoners met betaalbare woonlasten. De maatschappelijke baten zijn hoger dan de kosten.

### **Geleerde lessen**

- Voor de korte termijn is inzet van subsidies (SZGW, SPUK DOS, SOO) mogelijk voor de realisatie van de ontmoetingsruimte, maar het vraagt welwillendheid van de samenwerkende partijen en voor de lange termijn ontbreekt de zekerheid van financiering.

- De kosten kunnen veelal niet worden gedekt uit hogere servicekosten, omdat de marges bij sociale huur beperkt zijn en de ontmoetingsruimte vaak ook voor de buurt opengesteld wordt.
- Het is belangrijk om te sturen op een mix van bewoners: vitaal en zorgbehoevend (let op: dit hangt amper samen met leeftijd, maar met vitaliteit en motivatie, wat vooral blijkt uit een persoonlijk gesprek). Deze sturing kan door het bijhouden van een eigen wachtlijst, maar Habion doet het in samenwerking met Woningnet.

### Leren van ervaringen uit het gehele land

Susan van Klaveren van Platform 31 presenteert de nieuwe handreiking “Wonen met een Plus”, een onderzoek naar vernieuwende woonzorgconcepten in de bestaande bouw. Op basis van een quickscan van 7 voorbeelden uit het hele land (waaronder ook LLTF) is in kaart gebracht welke elementen van belang zijn bij Wonen met een Plus. Er blijken grote onderlinge verschillen te bestaan, maar ook veel overeenkomsten. Zo is vrijwel altijd sprake van één voorkeurszorgaanbieder, een gemeenschappelijke ruimte en samenwerking in een multidisciplinair team.

#### Inzet multidisciplinair team

Huismeesters / sociaal beheerders	Verzorgenden en verpleegkundigen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voert onderhoud en praktische zaken binnen het complex uit.</li> <li>- Regelt eventuele woningaanpassingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leveren verpleging en verzorging.</li> <li>- Contact met mantelzorgers</li> <li>- Contact met huisarts en specialisten</li> <li>- Spreekuur wijkverpleegkundige</li> </ul>
Community builders	Huishoudelijke hulp
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eerste contactpersoon en vertrouwenspersoon voor bewoners.</li> <li>- Vroegsignaleren en verwijzen</li> <li>- Helpt bewoners antwoord op hun vragen en behoeften te vinden.</li> <li>- Stimuleert gemeenschapsvorming door bewoners te betrekken en ondersteunen</li> <li>- Faciliteert activiteitenplanning</li> <li>- Planning gebruik gemeenschappelijke ruimten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schoonmaak algemene ruimten</li> <li>- Schoonmaak en lichte huishoudelijke taken bij bewoners met een indicatie voor huishoudelijke hulp</li> <li>- Signaleert en meldt verwaarlozing en eenzaamheid</li> </ul>

### Geleerde lessen

- Met een huwelijksmarkt, zoals in Amsterdam, ontstaat gemotiveerde, gedragen samenwerking. Opgelegde samenwerking tussen partijen (gedwongen huwelijk) vanuit gemeente lijkt niet wenselijk.
- Bewoners kunnen ook overvragen: er is zeker ruimte voor maatwerk, maar stel ook kaders.
- Kijk ook naar andere partijen, zoals een sociale ondernemer die gelijktijdig bouwt aan de gemeenschap en horeca-aanbod in de buurt.