



ONDERZOEK ZORGGESCHIKT WONEN

Wonen voor morgen

Zelfstandig wonen met professionele zorg

Inleiding

Nederland staat voor een grote maatschappelijke opgave: het realiseren van 290.000 woningen voor ouderen vóór 2030. 40.000 Daarvan zijn zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen, waarin verpleegzorg kan worden geleverd. De helft van deze zorggeschikte woningen zijn betaalbare woningen die vallen binnen de sociale huur ¹. Dit is niet alleen een bouwopgave, maar een integrale uitdaging die wonen, zorg en leefomgeving verbindt. Het ministerie van VWS ondersteunt deze ambitie met stimuleringsregelingen, maar de praktische vertaalslag naar haalbare, kwalitatieve woonvormen blijkt complex. Wat is zorggeschikt wonen precies? Wat kost het? En hoe kunnen corporaties en zorgorganisaties hier samen werk van maken?

Finance Ideas en EGM architecten bundelen in dit onderzoek hun perspectieven: het financiële en het ruimtelijke. Want goede plannen beginnen met inzicht: in kosten en opbrengsten, maar ook in de mensen voor wie we het doen.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/09/15/subsidie-voor-zorggeschikte-woningen-opengesteld>

Finance Ideas onderzocht in 2024 de financiële haalbaarheid van zorggeschikte woningen: welke meerkosten zijn er, hoe verhouden die zich tot subsidies, en wat betekent dat voor de businesscase van corporaties? Het resultaat: een positief en praktisch verhaal dat inmiddels zijn weg vindt naar de praktijk.

In dit onderzoek wordt de businesscase ruimtelijk vertaald naar nieuwe woonvormen. EGM architecten ontwikkelde ruimtelijke modellen en typologieën voor nieuwe woonvormen, onderbouwd op woonkwaliteit en bouwkosten. We laten zo zien hoe ontwerpkeuzes invloed hebben op woonkwaliteit én betaalbaarheid. Ook geven we ter inspiratie een aantal voorbeelden van zorgzame woonvormen uit de praktijk, uit het oeuvre van EGM architecten.

Dit onderzoek is bedoeld als uitnodiging. Een uitnodiging om samen te verkennen hoe zorggeschikt wonen eruit kan zien. Om corporaties te inspireren en beleidsmakers aan het denken te zetten. En vooral: om te laten zien dat het wél kan.

'GECLUSTERDE, ZORGGESCHIKTE WONINGEN MAKEN HET MOGELIJK DAT OUDEREN MET EEN INTENSIEVE ZORGVRAAG ZELFSTANDIG KUNNEN BLIJVEN WONEN IN EEN VEILIGE, TOEGANKELIJKE EN SOCIAAL VERBONDEN OMGEVING.'

'DE NIEUWE ZORGGESCHIKTE WOONVORMEN VRAGEN OM EEN CULTUURVERANDERING IN DE ZORG. VAN KAMERS IN EEN VERPLEEGHUIS NAAR WONINGEN VAN DE BEWONERS. DE ZORG IS TE GAST IN DE WONING VAN DE SENIOR, EN WELZIJN, VITALITEIT EN EIGEN REGIE STAAN VEEL MEER VOOROP.'



Woon- en zorgvoorziening Oosterheem (EGM architecten)



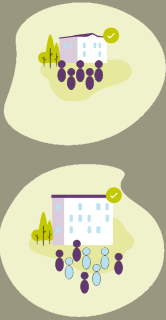
Zorggeschikte woning (definitie VWS)

1. Zelfstandige, drempelvrije woning binnen een geclusterde woonvorm, ingericht voor het leveren van zorg conform de Wet langdurige zorg (Wlz).
2. Woningtype dat volledig rolstoelgeschikt is, met voldoende manoeuvreerruimte en zorgtoegankelijkheid; voldoet doorgaans aan BAT-score 3 rolstoel bewoonbaar of 4 zorggeschikt en/of Woonkeur 6 (certificaat D).
3. Wordt bij voorkeur gerealiseerd in complexen met brancardlift, gemeenschappelijke ruimten en een dementievriendelijke inrichting.

VPT - Volledig Pakket Thuis [Bron: Vilans]

Veel oudere mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen, in hun eigen wijk. Ook als ze zwaardere zorg nodig hebben. We onderzoeken de volgende woonvormen in deze publicatie.

1. VPT geclusterd: Cliënten wonen bij elkaar in een woonvorm, en ontvangen allemaal VPT. Een woonvorm betreft minimaal 5 ruimtelijke geclusterde zelfstandige wooneenheden met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.
2. VPT gesprekkeld: Cliënten wonen bij elkaar in een woonvorm, bijvoorbeeld een woonvoorziening. Een gedeelte ontvangt VPT, een ander gedeelte niet.



Walking stick - Hugo Passos (Dezeen)



Inhoudsopgave

Inleiding	2
De 4 pijlers	6
Onderzoek woonwensen	8
Voor wie doen we het?	10
Opbouw van de analyse	12
Financiële businesscase	16
Rendement	20
Ruimtelijke kwaliteit	25
Businesscase varianten	47
Conclusie	53

De 4 pijlers

Met de ontwikkeling van zorggeschikte woningen willen we bijdragen aan een samenleving waarin mensen ook op hogere leeftijd waardig, zelfstandig en verbonden kunnen blijven wonen. Niet de zorgvraag staat centraal, maar het leven dat mensen willen blijven leiden, in hun eigen tempo, op hun eigen manier.

Dat vraagt om woningen die ruimte bieden voor eigen regie en dagelijkse zelfstandigheid. Woningen die veilig, toegankelijk en toekomstgericht zijn, zodat ze zich kunnen aanpassen aan de veranderende behoeften van bewoners. Maar ook om woonomgevingen die ontmoeting vanzelfsprekend maken en sociale verbinding versterken zonder te forceren.

Zorggeschikte woonvormen maken het mogelijk om actief te blijven deelnemen aan het leven in de

buurt en de maatschappij. Ze erkennen en benutten de waarde van mensen, ongeacht hun leeftijd of hulpvraag. En bovenal dragen ze bij aan het alledaagse welzijn: een gevoel van thuis, veiligheid en continuïteit, met zorg beschikbaar als dat nodig is.

Op de volgende pagina lichten we de vier pijlers toe die richting geven aan deze visie en de basis vormen voor de ontwikkeling van toekomstbestendige woonvormen.



Huis Perrekes - NU Architectuuratelier

1. ZELFREDZAAMHEID EN AUTONOMIE

'Ik wil niet verhuizen naar een zorginstelling, ik wil een woning die me helpt zelfstandig te blijven, een plek waar ik zoveel mogelijk zelf kan doen, op mijn eigen tempo, in mijn eigen huis.'

3. MEE BLIJVEN DOEN IN DE MAATSCHAPPIJ

'Ik ben ouder, maar ik doe nog mee. Geef me de ruimte om bij te dragen, gezien te worden en onderdeel uit te blijven maken van mijn eigen buurt, niet weggestopt maar midden in de maatschappij.'

DE 4 PIJLERS

2. SOCIALE INTERACTIE EN VOORKOMEN VAN EENZAAMHEID

'Ik wil ergens wonen waar ik makkelijk anderen kan ontmoeten zonder dat het een verplichting wordt. Een praatje in de tuin of bij de lift geeft al kleur aan mijn dag.'

4. WONEN ALS FUNDAMENT VOOR KWALITEIT VAN LEVEN

'Ik heb vooral een woonvraag – en misschien straks met een beetje zorg erbij. Geef me een woning die met me meebeweegt als dat nodig is, zonder me te beperken.'

Onderzoek woonwensen

In 2022 voerde EGM architecten het onderzoek "Als ik later oud ben, hoe leef ik dan?" uit, met als doel inzicht te krijgen in de woonwensen van toekomstige ouderen. Een opvallende uitkomst is dat 67% van de respondenten openstaat voor een vorm van kleinschalig groepswonen – bij voorkeur samen met goede vrienden. Dit laat zien dat veel mensen hun latere levensfase juist niet in afzondering willen doorbrengen, maar verlangen naar een sociale, vertrouwde omgeving waarin contact en wederzijdse ondersteuning op een vanzelfsprekende manier kunnen ontstaan.

Wel blijkt dat autonomie en privacy essentieel blijven. De slaapkamer en badkamer worden als persoonlijke domeinen beschouwd en worden dan ook liever niet gedeeld. Gedeelde ruimtes zoals de keuken, eetkamer en woonkamer worden acceptabel gevonden, mits bewoners ook over een eigen, privé, variant van deze ruimten beschikken. Het samenzijn moet vrijblijvend blijven en geen verplichting worden. Ruimtes zoals de voordeur, tuin, berging en wasruimte worden het makkelijkst gedeeld, wat wijst op een pragmatische houding tegenover gezamenlijke voorzieningen.

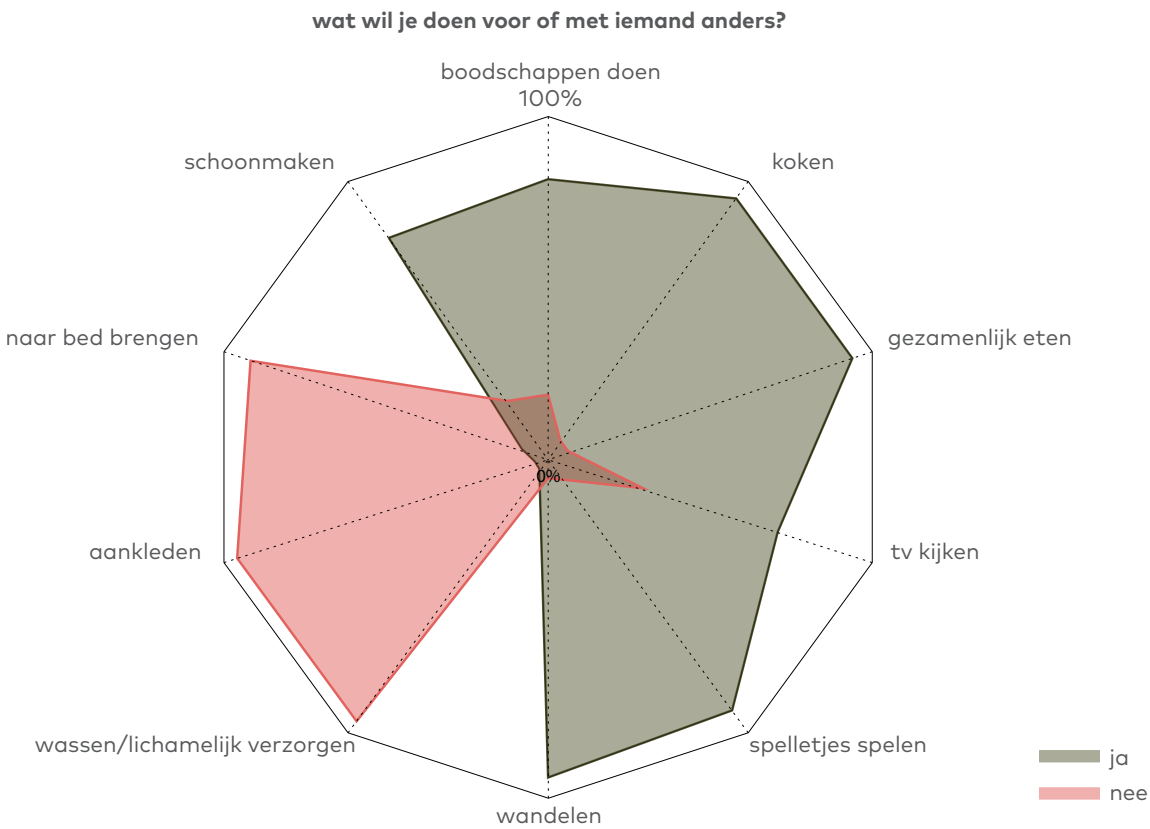
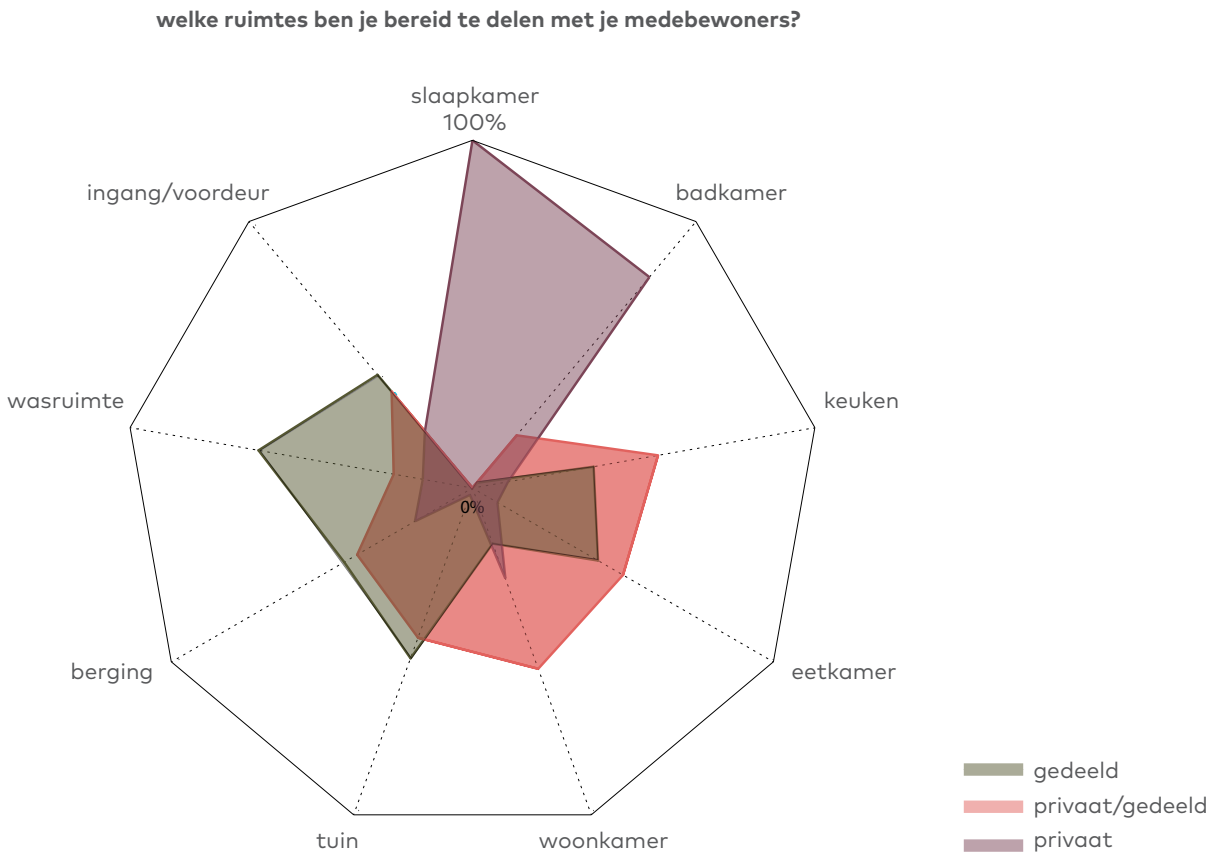
Op het gebied van onderlinge hulp toont de doelgroep zich bereid om elkaar te ondersteunen zolang het niet om persoonlijke zorg gaat. Taken zoals koken, boodschappen doen of een wandeling maken worden als prettig ervaren, zolang dit niet structureel of verplicht wordt. Zorghandelingen zoals wassen, aankleden of naar bed helpen worden daarentegen als professioneel domein beschouwd.

Hoewel er vaak wordt gesuggereerd dat de maatschappij steeds individualistischer wordt, laat dit onderzoek een ander beeld zien. Toekomstige ouderen zoeken verbinding, maar onder duidelijke voorwaarden: met behoud van zelfstandigheid, eigen regie en vrijheid van keuze. Het is een helder signaal aan ontwerpers, beleidsmakers en zorgorganisaties: de woonvormen van morgen moeten uitnodigen tot samenleven, zonder het individu uit het oog te verliezen.

"Alleen zijn is geen schrikbeeld, eenzaamheid wel"



De Molenhof Zwolle - Habion



Voor wie doen we het?

We bouwen zorggeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen die zelfstandig wil blijven wonen, ook als de gezondheid achteruitgaat. Dit zijn mensen die vaak nog midden in het leven staan, maar merken dat hun woning hen niet meer voldoende ondersteunt in hun bezigheden en behoeften. Een trap wordt een obstakel, de badkamer een risico, en de wijk voelt soms te ver weg. Zij zoeken naar een plek waar ze zich veilig, comfortabel én verbonden voelen zonder direct afhankelijk te worden van een verpleeghuis.

Het gaat om senioren met een (toenemende) zorgbehoefte, die wonen met ondersteuning van wijkzorg, mantelzorg of Wlz-zorg aan huis. Maar ook vitale ouderen maken deel uit van de doelgroep: zij willen nú al voorbereid zijn op de toekomst en kiezen bewust voor een woning waar ze kunnen blijven, ook als hun situatie verandert.

Zorggeschikte woningen zijn dus bedoeld voor mensen in de 'vierde levensfase', die vanwege zware gezondheidsklachten (sterk) verminderd zelfredzaam zijn en afhankelijk van zorg. Vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) maken zij aanspraak op verpleegzorg aan huis. Het gaat om senioren met een zorgprofiel VV4 t/m VV6¹.

¹ Zorggeschikt wonen voor senioren - Platform 31 (juni 2024)



Rosa Spier Huis - EGM architecten

We bouwen dus voor persona's zoals Henk en Ria, Kees en Anja. Ouderen met verschillende achtergronden en zorgvragen, maar met één gedeelde wens: langer én beter thuis kunnen blijven wonen, in een omgeving die bij hen past en hen ondersteunt in waardigheid, veiligheid en welzijn.

In de volgende hoofdstukken zetten we de businesscase naast de ruimtelijke opzet van geclusterde woonvormen. Stap voor stap bouwen we een volledig beeld op van wat het betekent om zorggeschikt te ontwerpen – niet alleen technisch en functioneel, maar ook sociaal en mensgericht.

"Hier wonen we op onze eigen manier, met hulp waar nodig. De woning is ruim genoeg zodat ik Henk zelf kan helpen met douchen. En als het niet lukt, komt de verpleging erbij. Ik doe nog vrijwilligerswerk beneden in de ontmoetingsruimte, en Henk vindt daar ook zijn praatje. We zijn niet opgesloten in een zorghuis, we leven nog ons leven – samen. Het huis is geen beperking, maar juist de reden dat we dit volhouden."

Henk (86) en Ria (82)



"In mijn vorige woning was het elke dag worstelen: drempels, smalle doorgangen, een douche waar ik niet in kon. Hier rijd ik zó naar binnen, de deuren openen automatisch en zelfs de keuken is rolstoelvriendelijk. Dat betekent dat ik weer zelf kan koken. Geen afhankelijkheid, maar zelfstandigheid. En als ik beneden bij de ontmoetingsruimte een praatje wil maken, dan rol ik er gewoon heen. Mijn rolstoel beperkt me niet, in deze woning ervaar ik juist vrijheid."

Kees (79)



"Soms weet ik niet meer wat ik gisteren heb gedaan, maar hier raak ik niet verloren. De kleuren in huis zijn zacht en helpen me oriënteren. Mijn eigen foto's hangen aan de muur, en de tuin is veilig om in rond te lopen. Als ik de stemmen hoor in de gemeenschappelijke huiskamer weet ik dat het tijd is voor koffie. Het voelt vertrouwd. Hier mag ik nog zélf beslissen of ik even wil wandelen of rusten. Ik hoor erbij, ook als ik niet alles meer weet."

Anja (75)



Opbouw van de analyse

In 2024 onderzocht Finance Ideas de financiële prestaties van verschillende businesscases op het gebied van wonen met zorg. Voor optimale vergelijkbaarheid van de exploitatievarianten is gekozen voor een 'standaard' gebouw met 60 woningen, met een eenvoudige opzet. Door keuzes in gebouwindeling en voorzieningen voor ontmoeting en zorgverlening kan het standaard gebouw passend worden gemaakt voor verschillende vormen van exploitatie. Dit strekt zich uit van reguliere verhuur aan een niet-zorgbehoevende doelgroep tot aan exploitatie als intramuraal verpleeghuis.

Waarom een gebouw met 60 woningen?

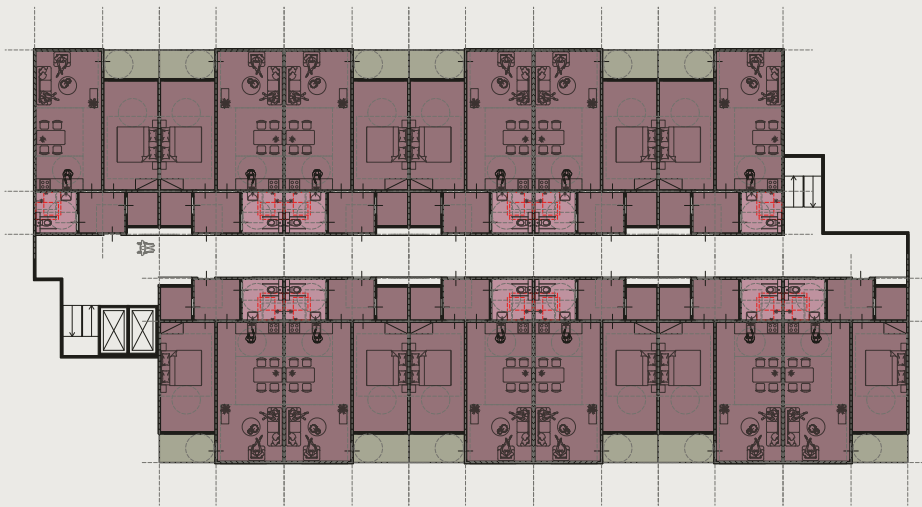
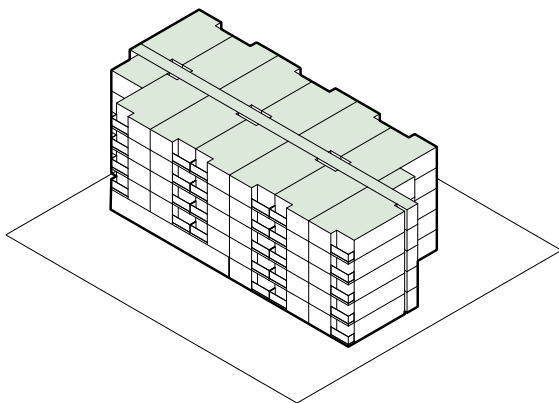
In het voorliggende onderzoek zijn we van dezelfde opzet uitgegaan. Het standaard woongebouw bevat daarom opnieuw 60 tweekamerwoningen van 57 vierkante meter gebruiksoppervlakte. De woningen zijn verdeeld over zes bouwlagen. Hiermee vormt dit gebouw een voor veel corporaties herkenbaar product voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Het aantal van 60 woningen is niet willekeurig gekozen: in de praktijk ontstaat ongeveer bij dit aantal woningen draagvlak voor een ontmoetingsruimte bij woningcorporaties, ontstaat voor de meeste zorgaanbieders een levensvatbare zorgbusinesscase en ontstaat bij corporaties, zorgaanbieders, gemeenten en/of zorgkantoren draagvlak voor een investering in 'community management'. Met de keuze voor 60 woningen is – voor alle duidelijkheid – geenszins gezegd dat een kleinere of grotere schaal per definitie ongewenst of onmogelijk financieel haalbaar is. In de praktijk variëren initiatieven van circa 20 woningen tot 200(+) woningen, dus ook met andere aantallen bestaan mogelijkheden om passende woon(zorg)concepten te ontwikkelen.

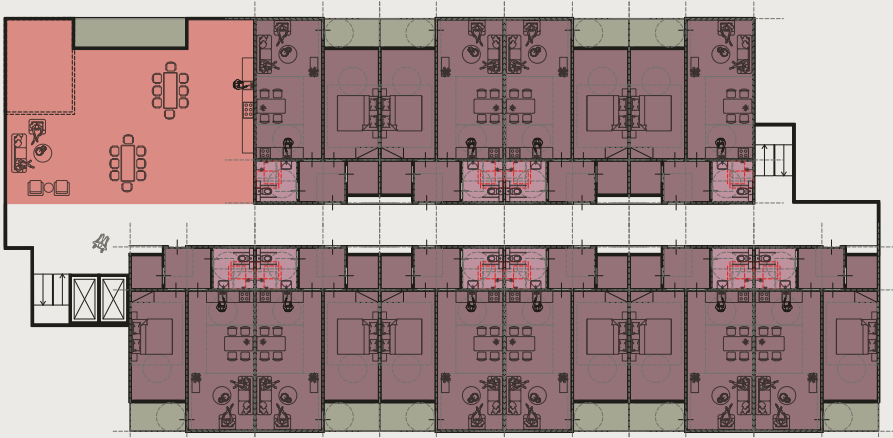
Eén standaard gebouw, drie varianten

We werken het standaard woongebouw uit in drie varianten. De varianten sluiten aan bij hetgeen is opgenomen in het Programma Wonen en zorg voor ouderen: nultredenwoningen, woningen in geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

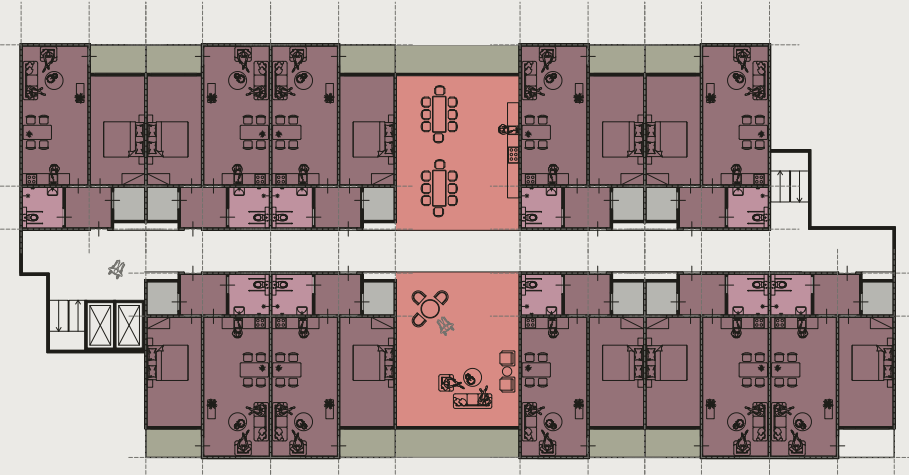
1. De eerste variant van het standaard gebouw betreft 60 nultredenwoningen. De woningen zijn niet zorggeschikt uitgevoerd en er is geen ontmoetingsruimte. Feitelijk is het gebouw een regulier wooncomplex.
2. De tweede variant onderscheidt zich van de eerste door de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte. Hiertoef worden twee woningen op de begane grond 'opgeofferd', zodat binnen het standaard gebouw ruimte ontstaat voor de ontmoetingsruimte. De woningen zijn zorggeschikt uitgevoerd. Hiermee is sprake van een geclusterde woonvorm.
3. De derde variant is geschikt voor bewoners met een (zware) zorgvraag. Op elke verdieping – behalve de begane grond – is een gemeenschappelijke huiskamer aanwezig, zodat een concept van groepswonen mogelijk is. Om dit mogelijk te maken, wordt het aantal woningen aangepast naar 54. Het gebouw en alle individuele woningen voldoen aan de minimale eisen die worden gesteld in het kader van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZgW). Daarmee valt het gebouw in de categorie 'zorggeschikte woningen'. Het gebouw kan ook worden gebruikt voor intramurale zorg met verblijf, met financiering vanuit de Normatieve Huisvestingscomponent (Wet langdurige zorg).



60 wooneenheden voor zelfstandig wonenden senioren



58 zelfstandige wooneenheden met een ontmoetingsruimte op de begane grond

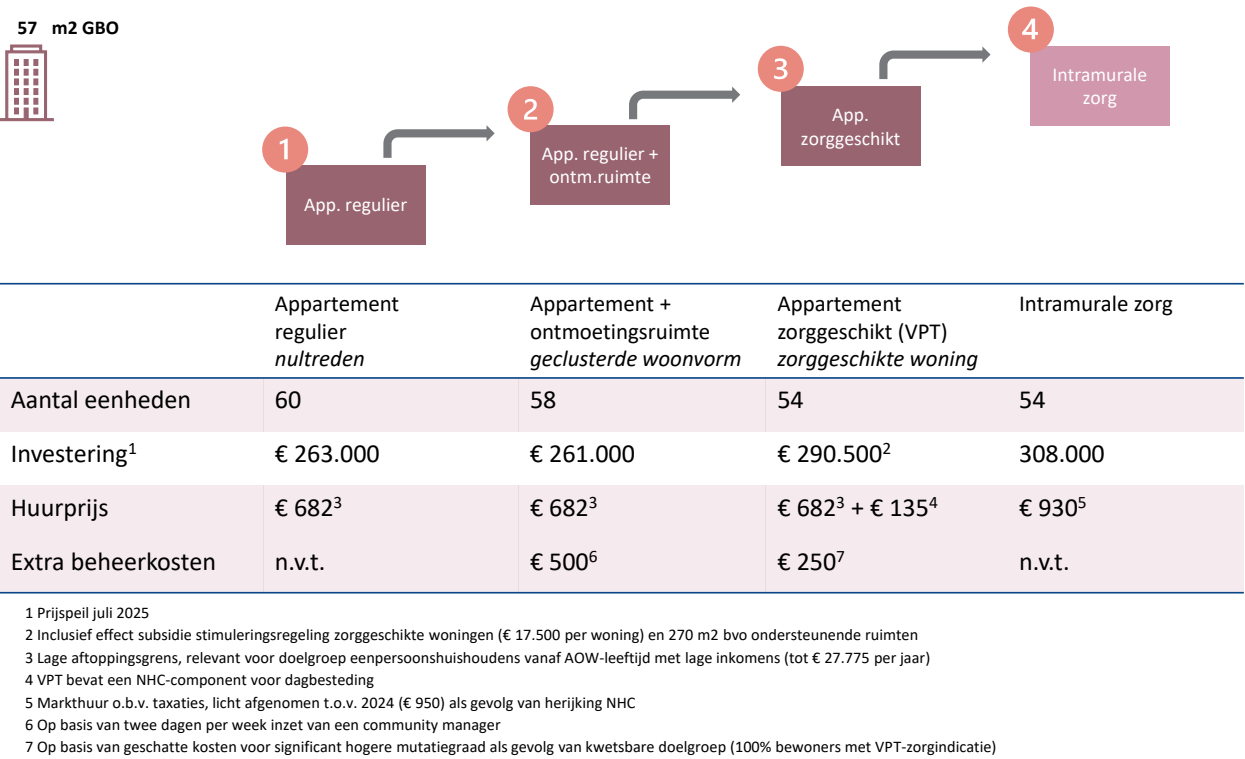


54 wooneenheden met een huiskamer op iedere verdieping - centraal gelegen

Bij een lichte zorgvraag zijn bewoners vaak nog goed in staat zelfstandig te wonen. Een ontmoetingsruimte op de begane grond, toegankelijk voor bewoners en eventueel de buurt, draagt bij aan contact en onderlinge ondersteuning. Naarmate bewoners ouder worden en de zorgvraag toeneemt, kan het gebouw worden aangepast naar een meer geclusterde woonvorm met gemeenschappelijke huiskamers op iedere verdieping. Belangrijk daarbij is dat woningen ook weer terug te vormen zijn naar 'reguliere' woningen, zodat een volgende generatie er ook weer gebruik van kan maken. Een gemengd wooncomplex, waar bewoners met een zorgvraag samenleven met jongere en vitalere bewoners, kan zo op lange termijn een veerkrachtige en inclusieve woonomgeving creëren.



Financiële businesscase



Figuur 01: Overzicht belangrijkste uitgangspunten per variant

Uitgangspunten businesscase

Figuur 1 bevat een overzicht van de belangrijkste financiële uitgangspunten in de verschillende varianten. Hieronder worden de uitgangspunten nader toegelicht.

Investering

De investeringsbedragen komen voort uit een kostencalculatie door EGM. De investeringsbedragen zijn vervolgens getoetst aan investeringsbedragen van 'echte' referentiegebouwen uit de adviespraktijk van Finance Ideas. Het is van belang om te constateren dat diverse factoren invloed uitoefenen op de werkelijke investeringsuitgaven in een concreet project. Zo kan alleen de regio waarin wordt gebouwd al een verschil van meer dan 10% in de bouwkosten veroorzaken. Alle gepresenteerde investeringsbedragen moeten daarom worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte van werkelijke investeringskosten.

Subsidieregelingen

Bij het realiseren van zorggeschikte woningen bestaat de mogelijkheid om een subsidie aan te vragen volgens de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen. De subsidie voor een zelfstandig 2-kamerappartement bedraagt € 17.500 als het appartement aan een bewoner met een VPT-indicatie wordt verhuurd en € 15.000 als de bewoner geen VPT-indicatie heeft. Om in aanmerking te komen voor de subsidie, moet minimaal 15% van de woningen worden verhuurd aan mensen met een Wlz-indicatie (VPT, MPT, PGB). Ook mag de huurprijs niet hoger zijn dan de daeb-grens van € 900,07 per maand en moet een ontmoetingsruimte aanwezig zijn. Ook gelden enkele andere voorwaarden. Er is ook een subsidie mogelijk van maximaal € 175.000 voor het realiseren van een ontmoetingsruimte (Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting).

Huurprijs

Woningcorporaties verhuren woningen aan

doelgroepen met relatief lage inkomens. Daarbij geldt dat een belangrijk deel van de doelgroep alleenstaande senioren een inkomen heeft tot € 27.775 per jaar. Bij het verhuren van een woning aan deze doelgroep is het zogeheten 'passend toewijzen' van toepassing, wat betekent dat de huurprijs maximaal de lage aftoppingsgrens van € 682 per maand bedraagt. Dit vormt het uitgangspunt van de financiële businesscase.

In de praktijk kunnen woningcorporaties ook woningen toewijzen aan alleenstaande senioren met een inkomen tussen € 27.775 en € 49.669 en/ of met een vermogen van meer dan € 141.896 (eenpersoonshuishouden). Bij deze doelgroepen kunnen zij een huurprijs tot de zogeheten 'daeb-grens' van € 900 per maand realiseren. Voor echtparen zijn weer andere inkomens- en vermogensgrenzen van toepassing en geldt een andere aftoppingsgrens. Raadpleeg voor meer informatie over dit onderwerp bijvoorbeeld de website van Aedes¹. In het hoofdstuk "Rendement", paragraaf 3 brengen we de impact van een hogere huurprijs in beeld.

Beheerkosten

De beheerkosten voor een regulier woongebouw zijn verdeeld in een basisbedrag en opslagen voor specifieke exploitatievarianten. Het basisbedrag is ontleend aan de gewogen gemiddelde beheerkosten van een groep woningcorporaties die relatief veel senioren huisvesten. De cijfers zijn ontleend aan de VerantwoordingsInformatie (dVI 2023)² en verhoogd met de loonstijging van 10% in 2024 en 2,85% per april 2025, zodat het prijspeil overeenkomt met het prijspeil van de investeringsbedragen (juli 2025). De basis beheerkosten bedragen € 1.260 per woning per jaar.

Bovenop de basis beheerkosten wordt rekening gehouden met € 500 per woning per jaar in het geval van de geclusterde woonvorm. De praktijk leert

1 <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/huurbeleid-2025>

2 <https://btiv.datawonen.nl/mosaic/opendata-dashboard-aw-bzk/beleidswaarde>

dat ontmoeting en samenredzaamheid niet vanzelf ontstaan na het opleveren van de ontmoetingsruimte. Er is extra inzet nodig om de community op te bouwen en te blijven ondersteunen. Op basis van praktijkervaringen wordt aangenomen dat twee dagen per week inzet van een community manager nodig is. Omgerekend naar een bedrag per woning per jaar leidt dit tot het eerder genoemde bedrag van € 500.

Als een woongebouw volledig wordt bewoond door mensen met een VPT-indicatie, mag een significant hogere mutatiegraad worden verwacht dan in een woongebouw met vitale senioren. Uit cijfers van Zilveren Kruis blijkt dat jaarlijks gemiddeld ruim 28% van de mensen met een Wlz-overlijdt. Dat percentage is vrijwel constant in de periode 2015-2019 (en daarna beïnvloedt Covid-19 het beeld)³. Uit referentiecijfers van ouderenhuisvesters zoals bekend bij Finance Ideas blijkt een indicatieve mutatiegraad van 10-12% voor wooncomplexen voor relatief vitale senioren. Onder aanname van een 16%-18% hogere mutatiegraad – omgerekend 10 extra mutaties per jaar – en mutatiekosten van € 1.500 per mutatie ontstaat per woning per jaar een extra beheerlast van € 250.

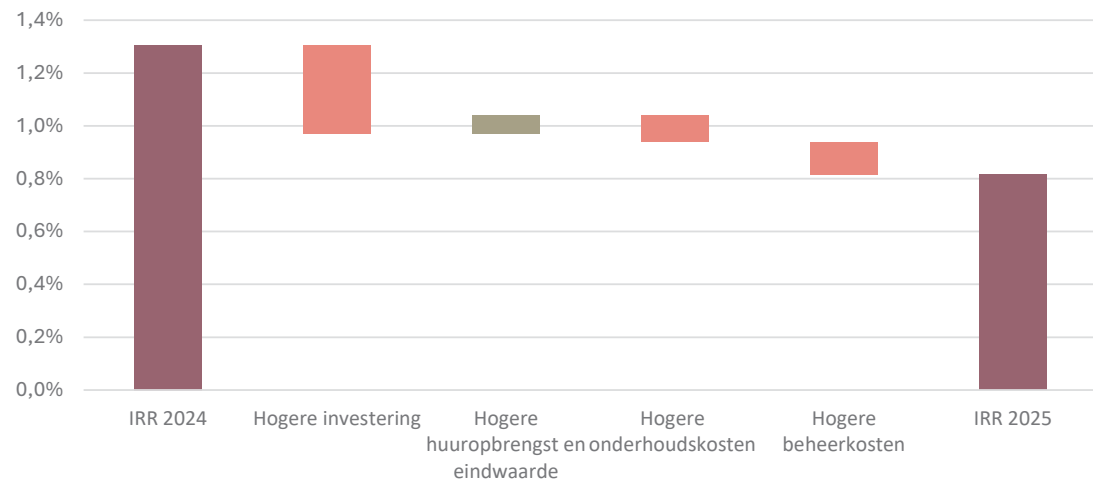
Onderhoudskosten

De onderhoudskosten zijn gebaseerd op normbedragen uit het Handboek Marktwaardering 2024. Jaarlijks wordt onderzocht welke normen passend zijn voor verschillende woningtypen, waarbij het uitgangspunt is dat deze woningen langjarig worden geëxploiteerd. Differentiatie van de normen vindt plaats op basis van type woning (eengezinswoning, appartement, extramurale zorgwoning), bouwjaarklasse en oppervlakte.

Berekeningsmethodieken rendementen

Woningcorporaties en andere vastgoedbeleggers hanteren verschillende rekenmethodieken bij het beoordelen van investeringen. Corporaties baseren zich doorgaans op de beleidswaarde, waarbij de

3 <https://www.zilverenkruis.nl/zorgkantoor/-/media/files/zorgkantoor-zilveren-kruis/zorgaanbieders/regioplannen-analyses/analyses-verblijfsduur-intramurale-vv-klanten-2021.pdf>



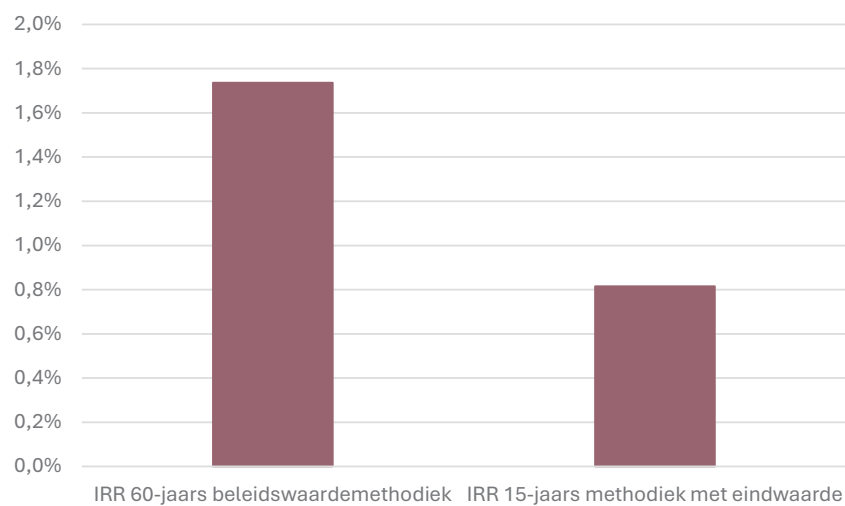
Figuur 02: Toelichting verschil rendementsverwachting standaard woongebouw 2025 vs. 2024 (15-jaars rekenmethodiek)

kasstromen van een complex over een periode van zestig jaar worden doorgerekend. Kenmerkend hierbij is dat er geen eindwaarde wordt opgenomen. De waarde wordt uitsluitend bepaald door de jaarlijkse exploitatieresultaten gedurende de 60-jaars prognoseperiode. Commerciële beleggers hanteren een rekenmethodiek die in lijn ligt met de werkwijze bij vastgoedtaxaties. Zij stellen een kasstroomprognose van vijftien jaar op, gevolgd door een eindwaarde. Die eindwaarde weerspiegelt de veronderstelde opbrengst bij verkoop of herontwikkeling en heeft grote invloed op het rendement. Het verschil in methodiek leidt bij identieke investeringsuitgaven en exploitatie-uitgangspunten tot (significant) andere uitkomsten. Hierdoor zijn rendementen op investeringen niet direct vergelijkbaar.

In het onderzoek van Finance Ideas uit 2024 is gewerkt met rendementen op basis van een 15-jaars prognose met een eindwaarde (rekening houdend met exploitatie-uitgangspunten van een

corporatie) om enerzijds te kunnen spiegelen aan 'de markt' en anderzijds om aan te sluiten bij de waarderingsmethodiek in de jaarrekening. Aangezien de beleidswaarde op basis van de 60-jaars prognose vanaf 2026 leidend is in de jaarrekening, kiezen we er in dit onderzoek voor om de rendementen te berekenen volgens de methodiek van de 60-jaars kasstroomprognose. Om toch ook de aansluiting van het rendement in 2025 ten opzichte van 2024 zichtbaar te maken, bevat figuur 2 een impactanalyse van de wijzigingen in uitgangspunten en het rendement van het standaard woongebouw tussen 2024 en 2025.

Ter illustratie is in figuur 3 het verwachte rendement in beide methodieken weergegeven voor het standaard nultreden woongebouw zonder ontmoetingsruimte. Zichtbaar is dat bij de gehanteerde uitgangspunten de beleidswaardemethodiek leidt tot een hoger rendement dan de 15-jaars methodiek.



Figuur 03: Verwacht rendement standaard woongebouw bij 60-jaars vs. 15-jaars rekenmodel

Rendement

1. De basis: het 2-kamerappartement verhuurd voor de eerste aftoppingsgrens (€682)

De analyse start bij een regulier woongebouw met 60 tweekamerappartementen. Volgens het Bbl levert dit per definitie nultredenwoningen op. Corporaties verhuren deze woningen aan ouderenhuishoudens met de laagste inkomens voor maximaal € 682 per maand, passend binnen de eerste aftoppingsgrens.

Voor de bouwkosten hanteren we € 263.000 per woning inclusief grond. Voor beheeruitgaven rekenen we een € 1.260 per woning per jaar. Voor onderhoudsuitgaven gebruiken we € 1.919 per woning per jaar (zie toelichting uitgangspunten op pagina 16). De volledige lijst met uitgangspunten verstrekken we op verzoek.

De rendementsberekening van de nultredenwoning, op basis van zestig jaar corporatiebeleid, leidt tot een verwacht rendement van 1,74%. Een gebouw met enkel reguliere nultredenwoningen voldoet echter niet volledig aan de maatschappelijke opgave in ouderenhuisvesting. Er is geen gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en het gebouw is niet geschikt voor zelfstandig wonen door mensen met een Wlz-zorgvraag. Door te variëren met verschillende uitgangspunten kunnen corporaties invulling geven aan de maatschappelijke opgave: bouw geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte, of maak een zorggeschikte uitvoering van het gebouw om mensen met een Wlz-zorgvraag te kunnen huisvesten. In de bijlage tonen we het effect van uiteenlopende keuzes in metrage, type gebouw, huurprijs, een sterkere focus op VPT en het externaliseren van de kosten voor community management. Variatie in deze factoren beïnvloedt naast de financiële prestatie ook de efficiëntie van de zorg als de toekomstbestendigheid van de woningen. Het is van belang om deze aandachtspunten mee te nemen bij het beoordelen van de businesscase.

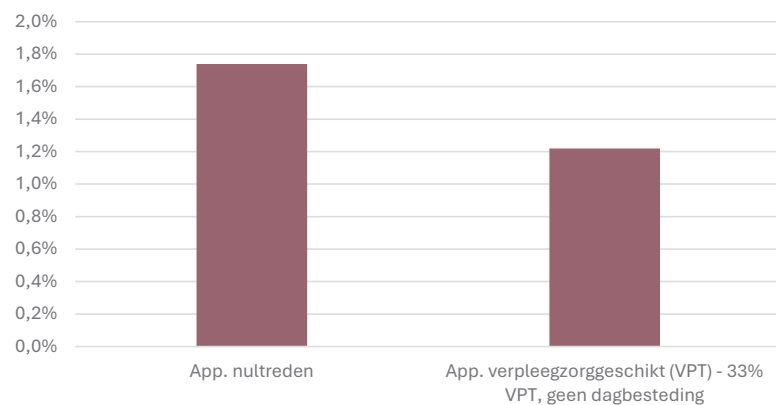
2. Gemengde woonvorm, verhuurd voor de eerste aftoppingsgrens (€682)

Het programma Wonen en zorg voor ouderen beschrijft naast nultredenwoningen ook geclusterde

woonvormen. Een geclusterde woonvorm vereist minimaal een ontmoetingsruimte. In de praktijk levert een woningcorporatie daarvoor één of twee appartementen in om deze ruimte te realiseren. Binnen het complex ontstaat een actieve community, ondersteund door een community manager waarvan de corporatie de kosten draagt.

Als we uitgaan van een gebouw met 58 appartementen en twee ontmoetingsruimtes, dan daalt het rendement door lagere huuropbrengsten naar 1,22%. Hierin gaan we er van uit dat een derde van de bewoners over een VPT-indicatie beschikt terwijl alle woningen zorggeschikt worden uitgevoerd. We houden geen rekening met een dagbestedings-NHC vanuit een VPT-indicatie omdat de ontmoetingsruimte voor alle bewoners bestemd is en niet voor specifieke dagbesteding vanuit de VPT-indicatie. Dagbesteding vindt dan vaak op een externe locatie plaats.

Zoals eerder vermeld zetten we in deze variant slechts een derde van de woningen in voor bewoners met een Wlz-indicatie. In de praktijk noemen we dit een gemengde woonvorm of een tussenwoonvorm, met een (community)concept dat steunt op een mix van vitale bewoners en bewoners met een zorgindicatie. In de praktijk blijkt dat het soms lastig is om het concept te bewaken ten aanzien van de verhouding tussen vitale bewoners en bewoners met een Wlz-indicatie. Clustering is aantrekkelijk voor de businesscase van de zorgpartner en bewoners die vitaal naar het complex zijn verhuisd, kunnen later een Wlz-indicatie krijgen. Zodra het aandeel bewoners met een zware zorgvraag te groot wordt, ontstaat bij potentiële nieuwe bewoners het beeld van een 'extramuraal verpleeghuis'. Dan blijkt het in de praktijk lastig om vitale bewoners nog voor het concept te verleiden. Daarmee komt direct ook de beoogde samenredzaamheid onder druk en leunen bewoners weer in grotere mate op professionele zorgverleners. In de praktijk zien we vaak een verhouding waarbij maximaal een derde van de bewoners een Wlz-indicatie heeft, en twee derde geen of slechts een lichte zorgindicatie, zoals Wmo-ondersteuning. Deze verhouding wordt bewaakt via het toewijzingsproces



Figuur 4: Rendement (IRR) op nultredenwoningen en geclusterde woningen

van de woningen. Wanneer zelfstandige tweekamerappartementen worden ontwikkeld, ontstaan bovendien kansen voor echtparen. In situaties waarin partners nu vaak gescheiden raken doordat één van hen een zware zorgvraag heeft, kan een zorggeschikte en gemengde woonvorm uitkomst bieden. Zo wordt zowel de woonwens van het echtpaar als de zorgbehoefte van de zieke partner gefaciliteerd.

Extramuraal verpleeghuis in gemengde woonvorm: een theoretische situatie

We kunnen ook een scenario doorrekenen waarin alle 58 appartementen worden verhuurd aan bewoners met een VPT-indicatie. Daarmee simuleren we in financiële zin het extramurale verpleeghuis dat (bedoeld of onbedoeld) in de gemengde woonvorm is ontstaan. In deze variant gaan we uit van een zorgindicatie met dagbesteding, omdat een zorgaanbieder bij deze aantallen ook dekkende dagbesteding kan aanbieden. Hiermee komt in dit scenario de NHC-vergoeding voor dagbesteding bij VPT-indicaties beschikbaar. Deze vergoeding maakt deze variant in elk geval in theorie financieel aantrekkelijker: het rendement stijgt naar circa 3,0%.

Tegelijkertijd sluit dit extramurale verpleeghuisscenario niet aan bij de opzet van het gebouw, dat is ontworpen voor een gemengde woonvorm met een mix van vitale bewoners en bewoners met een relatief lagere Wlz-indicatie. Er is immers maar één ontmoetingsruimte en die is te klein

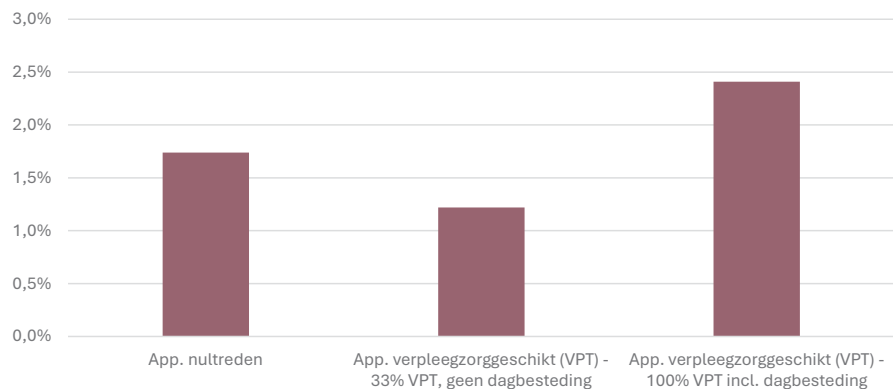
om alle 58 bewoners dagbesteding te bieden. Ook zijn er geen ondersteunende ruimten voor personeel, opslag en behandeling, terwijl die voor het leveren van 24-uurs zorg op deze schaal vaak wel gewenst zijn. In de praktijk blijkt een volledig VPT-invulling daardoor niet realistisch voor dit type complex en zal eerder een gebouw worden ontwikkeld dat groepswonen faciliteert.

3. Zorggeschikte woonvorm met groepswonen, aftoppingsgrens plus NHC-dagbesteding (€ 682+135)

Het is in de praktijk mogelijk om in te zetten op een extramuraal verpleeghuis met een concept van groepswonen. Zoals hierboven beschreven, gaan we uit van 54 verhuurbare eenheden met op elke verdieping een gedeelde huiskamer. Ook is ruimte voor zorgondersteunende functies in de plint opgenomen.

NHC-component voor dagbesteding

Aangezien het gebouw groepswonen ondersteunt en daar ook ruimte voor bevat, gaan we er van uit dat elke bewoner vanuit de VPT-indicatie een NHC-vergoeding meebrengt voor de dagbestedingsruimte. Deze vergoeding, indicatief € 135 per bewoner per maand, gaat naar de zorgorganisatie en dekt (huur)kosten van de ruimte. Vindt de dagbesteding plaats in de gezamenlijke woonkamers of een dagbestedingsruimte in de plint, dan huurt de zorgorganisatie dus die ruimten. In de praktijk wordt soms een koppelbeding opgenomen tussen huur- en zorgcontract, zodat de zorgorganisatie zekerheid



Figuur 5: Rendement (IRR) op zorggeschikte woningen

heeft over de financiële dekking van deze ruimten.

Subsidie en rendement

In dit scenario ontvangen we voor alle appartementen een subsidie van € 17.500. Voor de ontmoetingsruimte geldt er in deze variant geen subsidie. Omdat geen community management aanwezig is, rekenen we ook geen extra beheerkosten daarvoor. Wel houden we rekening met een hogere mutatiegraad vanwege de kwetsbare doelgroep. Dat leidt tot een beperkte opslag op de beheerkosten, zij het lager dan de kosten van community management. Door deze aannames stijgt het rendement met circa 1,2% ten opzichte van de gemengde woonvorm, tot een totaal van 2,41%, zoals te zien is in figuur 5.

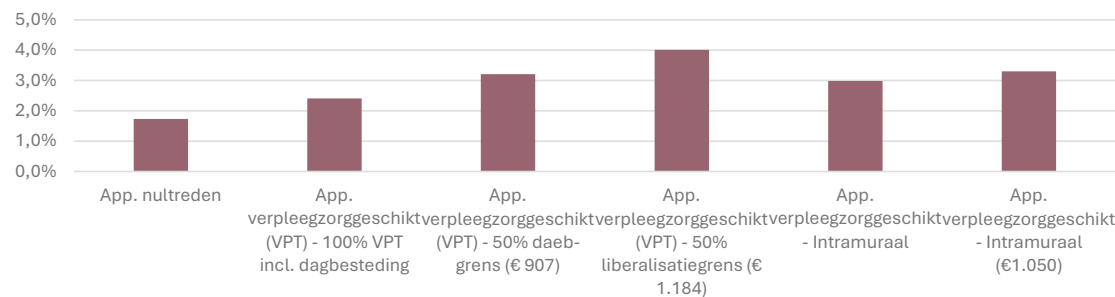
4. Intramuraal met verblijf

Voor deze variant gaan we uit van een intramurale exploitatie gedurende 15 jaar, waarna het gebouw overstapt naar zelfstandige verhuur aan bewoners met een VPT-indicatie inclusief dagbesteding. Bij

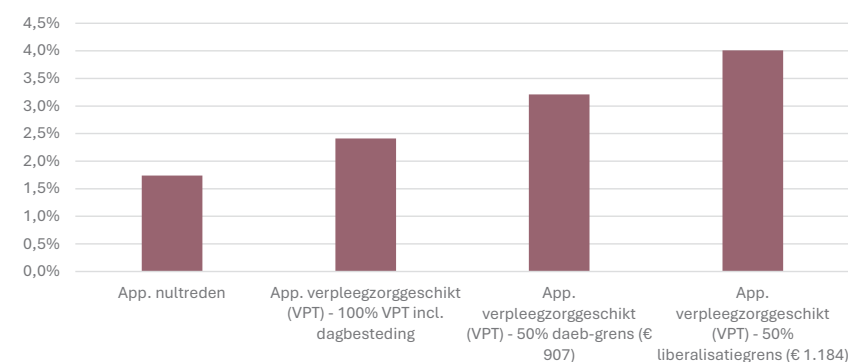
intramurale verhuur verwachten we een rendement van 2,99%. Dit rendement ligt hoger dan bij VPT-verhuur met een maximale huurprijs van € 682, maar lager dan bij verhuur tot de daeb-grens of de liberalisatiegrens (zie figuur 6).

Wat is financieel aantrekkelijker: intramuraal of extramuraal?

Als gevolg van betere pensioenopbouw beschikt een toenemend deel van de ouderen over de financiële ruimte om een huur tot de daeb-grens van € 907 of zelfs tot de liberalisatiegrens van € 1.185 te betalen. In onze analyse ontstaat een kantelpunt zodra iets minder dan de helft van de woningen voor de daeb-grens wordt verhuurd: vanaf dat moment presteert het extramurale verpleeghuis bij groepswonen financieel beter dan de intramurale variant. Het rendement loopt dan op tot 3,21%. De beschikbaarheid van de dagbestedings-NHC en de subsidie voor zorggeschikte woningen zijn – naast de hogere huurprijs – belangrijke fundamenten voor het



Figuur 6: Rendement (IRR) op zorggeschikte woningen met hogere huren tov intramuraal



Figuur 7: Rendement (IRR) op zorggeschikte woningen met hogere huren

realiseren van een acceptabel rendement. Bij verhuur van 50% van de woningen voor een huurprijs op de liberalisatiegrens van € 1.184 bedraagt het rendement 4,01%.

Middensegment als steun voor toegankelijkheid van zorg voor laagste inkomensgroepen

De analyse laat zien dat de zorggeschikte gemengde woonvormen, met juist hun grote maatschappelijke waarde, financieel relatief onaantrekkelijk blijven, vooral bij verhuur aan huishoudens met de laagste inkomens. Verhuur in het middensegment vergroot het rendement daarentegen aanzienlijk.

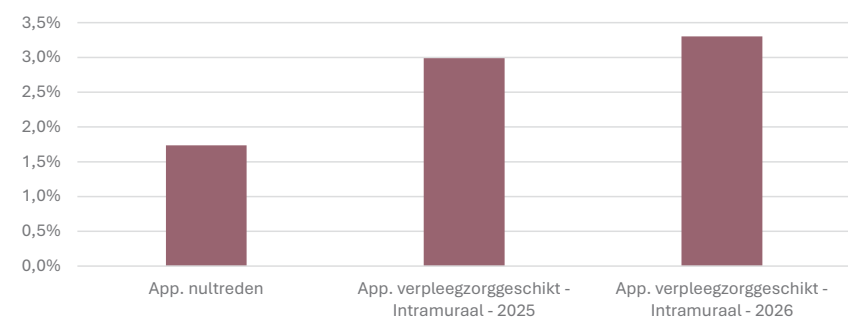
Wanneer wetgeving corporaties de ruimte biedt om ook in het middensegment geborgd te financieren, ontstaan belangrijke maatschappelijke kansen. Corporaties kunnen dan zorggeschikte woonvormen realiseren met een acceptabel rendement en tegelijkertijd kan de sociale draagkracht van een complex worden versterkt door een mix van lage en middeninkomens. Voor de middeninkomens

geldt in de praktijk wel de voorwaarde dat ruimere appartementen beschikbaar zijn. Dat vergroot de variatie in woningtypen en draagt bij aan een toekomstbestendig complex.

Wat is het effect van een hogere NHC-vergoeding?

Vanaf 2026 stijgt de NHC met 13%, bovenop de reguliere indexatie van 2,5%. De verwachte markthuur voor intramuraal vastgoed loopt daardoor op van circa € 930 naar € 1.050 per maand. Deze tariefstijging vergroot direct de financiële prestaties van intramurale exploitatie, onder de aanname dat de tariefstijging wordt vertaald naar een hogere huurprijs.

In de doorrekening vertaalt de verhoging zich naar een rendementsstijging van 0,31 procentpunt. Het intramurale scenario stijgt van 2,99% naar 3,30%.



Figuur 8: Rendement (IRR) intramurale woningen bij een NHC uit 2025 en 2026



Rosa Spier Huis - EGM architecten

© EGM architecten



Ruimtelijke kwaliteit

Hoe ziet het zorggeschikt wonen eruit? Hoe kunnen we woningen clusteren om het samen leven te ondersteunen?

In de volgende hoofdstukken verkennen we zorggeschikt wonen en de ruimtelijke kwaliteit op meerdere niveaus. We beginnen bij het kleinste schaalniveau: de woning en de inrichting van essentiële ruimtes zoals de badkamer, waar toegankelijkheid en veiligheid cruciaal zijn. Daarna zoomen we uit naar het gebouwniveau, waar onder meer de positie van woningen op een verdieping, de organisatie van routes en ontmoetingsplekken, en de keuze voor typologieën (zoals galerij, carré of gang) van invloed zijn op dagelijks leven en sociale interactie. Tot slot kijken we naar het stedenbouwkundige schaalniveau: de inpassing in de wijk, de nabijheid van zorg en hoe het woonmilieu ouderen ondersteunt in hun wens om zelfstandig te blijven wonen.

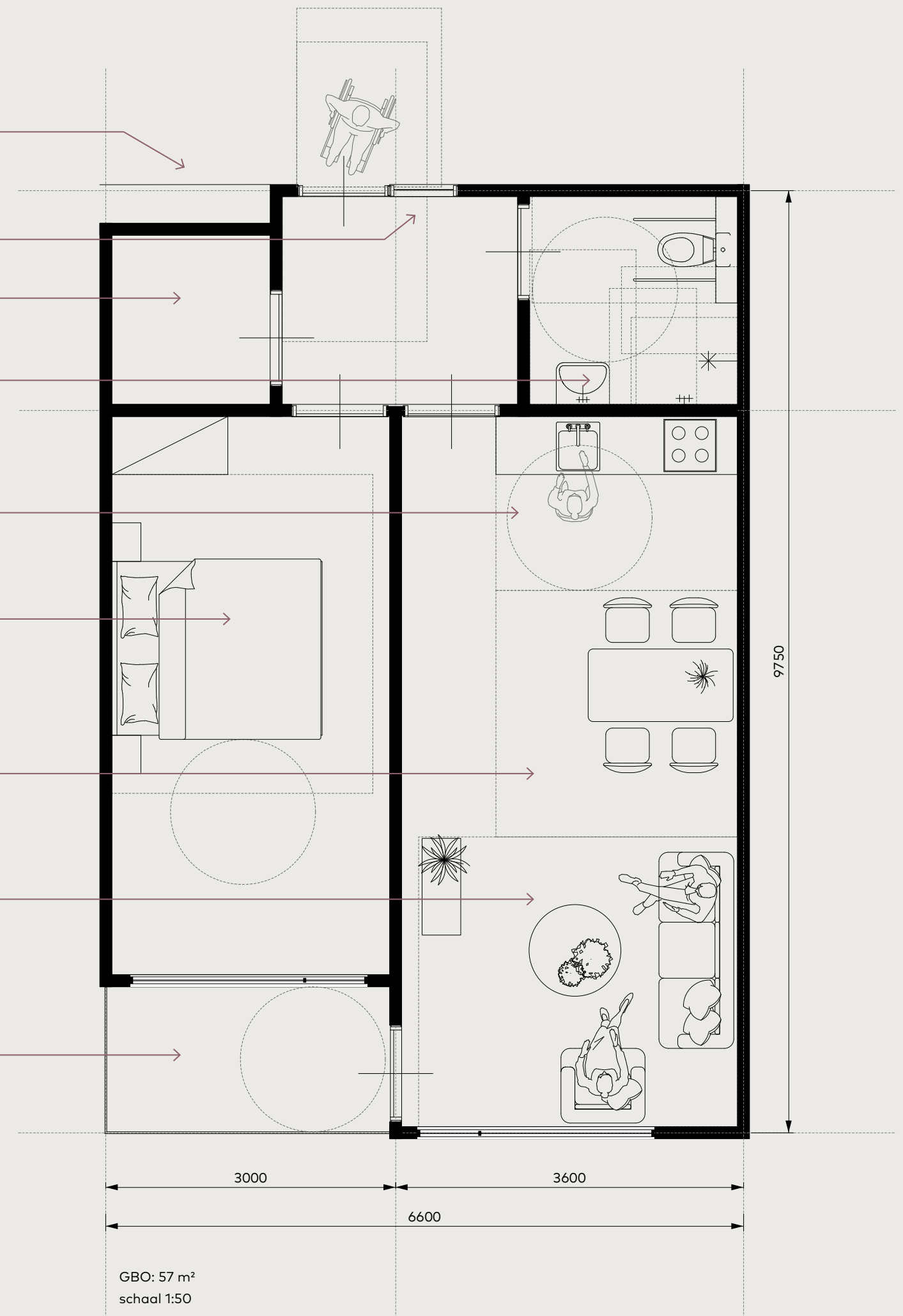
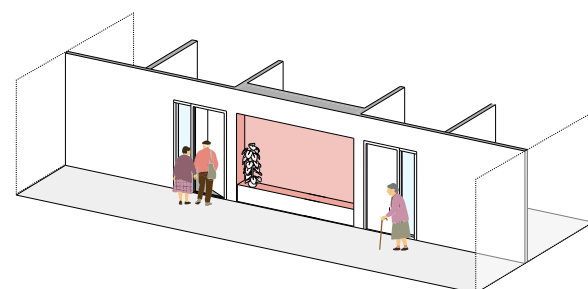
57 m²

De woning is helder, rustig en logisch ingedeeld. Dat biedt overzicht en houvast, zeker voor mensen met een visuele of cognitieve beperking.

Henk (86) en Ria (82)



buitenruimte: minimaal 1500 mm diep



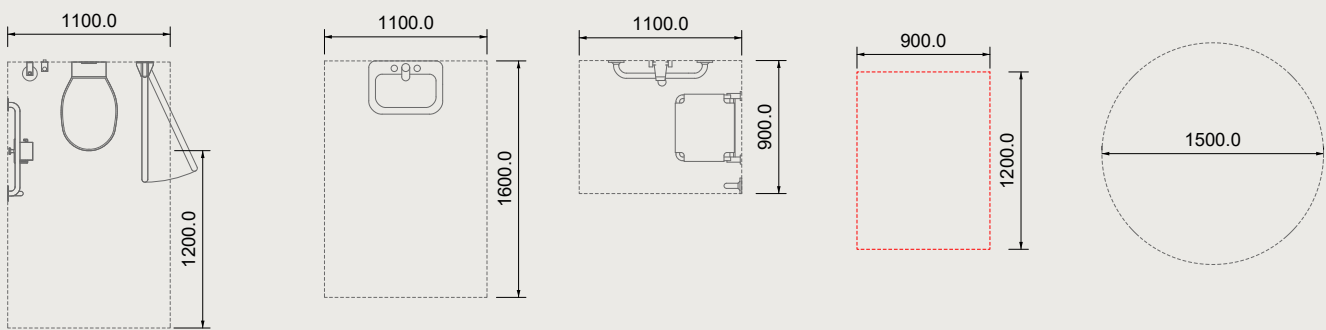
De badkamer

Integraal toegankelijke badkamer

Een integraal toegankelijke badkamer is ontworpen met het oog op toegankelijkheid, veiligheid en comfort voor iedereen, ongeacht leeftijd of fysieke beperkingen. Het uitgangspunt is dat iedereen – jong, oud, met of zonder beperking – de ruimte veilig en zelfstandig kan gebruiken. Er zijn 2 varianten denkbaar: een badkamer met een netto afmeting van 2500x1900 mm of 2200x2200 mm.

Een integraal toegankelijke badkamer bevat doordachte voorzieningen die zowel functioneel als esthetisch zijn:

- Drempelloze instap: Er zijn geen hoogteverschillen of opstapjes, waardoor rolstoelgebruikers en mensen met rollators of beperkte mobiliteit de ruimte zonder obstakels kunnen betreden.
- Ruime indeling: Er is voldoende manoeuvreerruimte (minimaal 150 cm draaicirkel) voor een rolstoel of andere hulpmiddelen.
- Inloopdouche: De douche is gelijkvloers, zonder douchebak, vaak met een vlakke afvoer en voorzien van een douchezitje en stevige steunbeugels.
- Verhoogd toilet met beugels: Een toilet op aangepaste hoogte met opklapbare steunbeugels biedt extra veiligheid en ondersteuning.
- Onderrijdbare wastafel: Een wastafel waarbij voldoende beenruimte is om er met een rolstoel onder te kunnen rijden.
- Slipvrije vloer: De vloer is voorzien van antislipmateriaal om het risico op uitglijden te beperken.
- Goede verlichting en contrasten: Heldere verlichting en visuele contrasten tussen bijvoorbeeld muren, vloer en sanitaire toestellen verhogen de zichtbaarheid en oriëntatie.



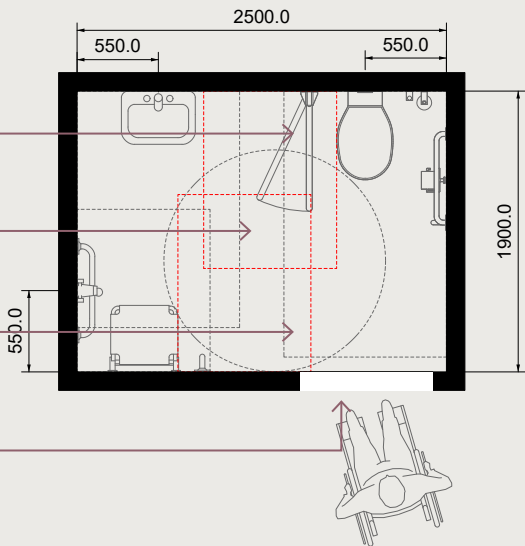
Badruimte 2500x1900

Transferruimte van 900 mm x 1200 mm
naast toilet

Draaicircl 1500 mm voor voldoende ruimte
om te keren

Transferruimte van 900 mm x 1200 mm
naast douchezitje

Doorgang 900 mm



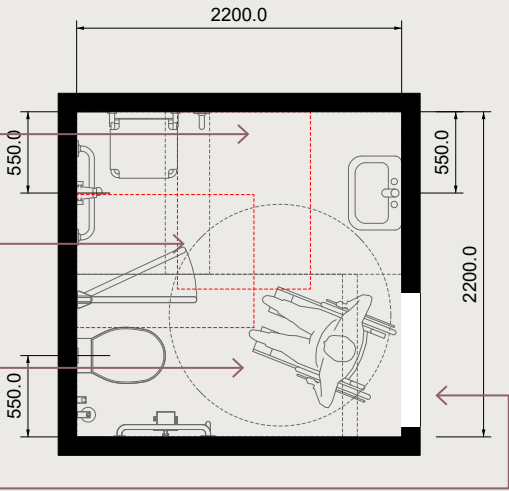
Badruimte 2200x2200

Transferruimte van 900 mm x 1200 mm
naast douchezitje

Transferruimte van 900 mm x 1200 mm
naast toilet

Draaicircl 1500 mm voor voldoende ruimte
om te keren

Doorgang 900 mm





De clustering

Stimuleren van sociale interactie

De inrichting van een gebouw beïnvloedt hoe bewoners elkaar ontmoeten. Ontwerpkeuzes kunnen sociale interactie stimuleren of juist beperken. We illustreren dit aan de hand van drie veelvoorkomende typologieën: de lineaire gang, een carrévorm met een collectieve huiskamer en de galerijvorm met een centrale buitenruimte.

1. Lineaire gang: ontmoeting op kleine schaal

Een lineaire gang biedt weinig natuurlijke ontmoetingsplekken. Bewoners bewegen zich van hun woning naar buiten en terug zonder veel sociaal contact, wat kan leiden tot een anonieme sfeer. Toch kan deze opzet persoonlijker worden gemaakt. Door ruimte bij de voordeur te benutten voor een bankje, plant of kunstobject ontstaat een overgangszone tussen privé en openbaar. Zo'n "tussenruimte" biedt kansen voor toevallige ontmoetingen, een kort praatje of herkenning tussen buren. Zo krijgt de gang een menselijke schaal en meer sociale betekenis.

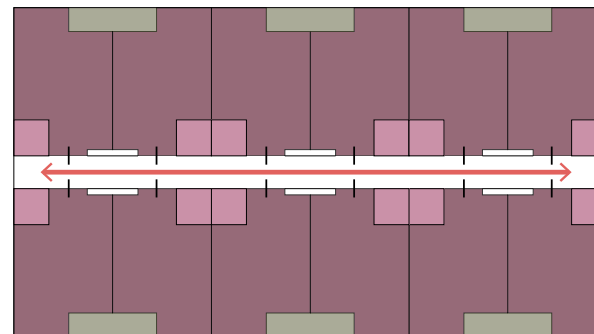
2. Carrévorm: collectieve huiskamer als sociaal hart

In carrévormige gebouwen ligt vaak een collectieve huiskamer centraal. Doordat deze ruimte zichtbaar is vanuit gangen of woningen, wordt contact laagdrempelig. De open zichtlijnen nodigen uit tot meedoen en informeel contact. De open opzet bevordert betrokkenheid, zeker als bewoners zelf initiatief nemen.

3. Galerijvorm: gedeelde buitenruimte en visueel contact

Galerijwoningen kijken uit op een centrale buitenruimte zoals een tuin of patio. Dit uitzicht zorgt voor betrokkenheid en versterkt het gemeenschapsgevoel. De gedeelde buitenruimte biedt gelegenheid voor ontspanning, ontmoeting en gezamenlijke activiteiten, wat ook bijdraagt aan sociale veiligheid.

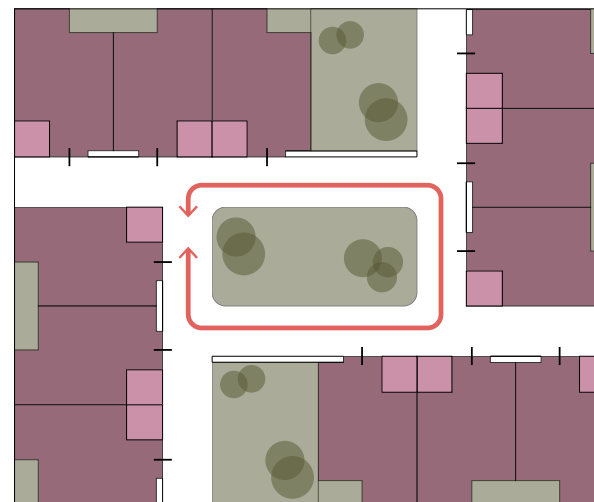
Elke bouwtypologie biedt kansen voor ontmoeting. Met slimme inrichting – van een persoonlijk accent bij de voordeur tot een collectieve ruimte of gedeeld uitzicht – kan een gebouw bijdragen aan een veilige, herkenbare en verbonden woonomgeving.



Lineaire gang



Carré met collectieve binnenruimte



Carré met collectieve buitenruimte

Lineair

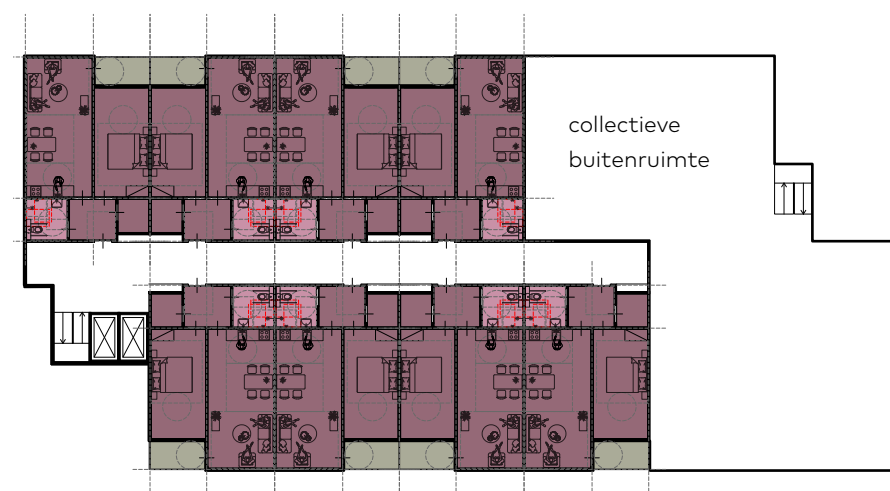
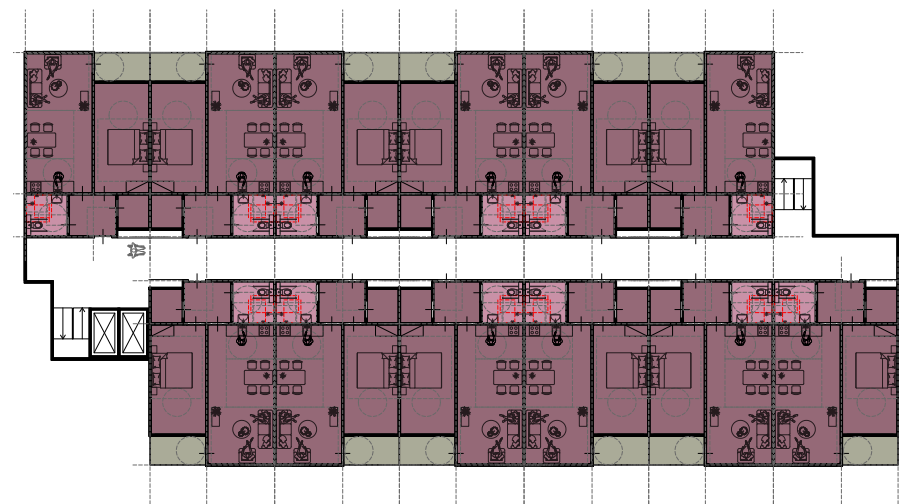
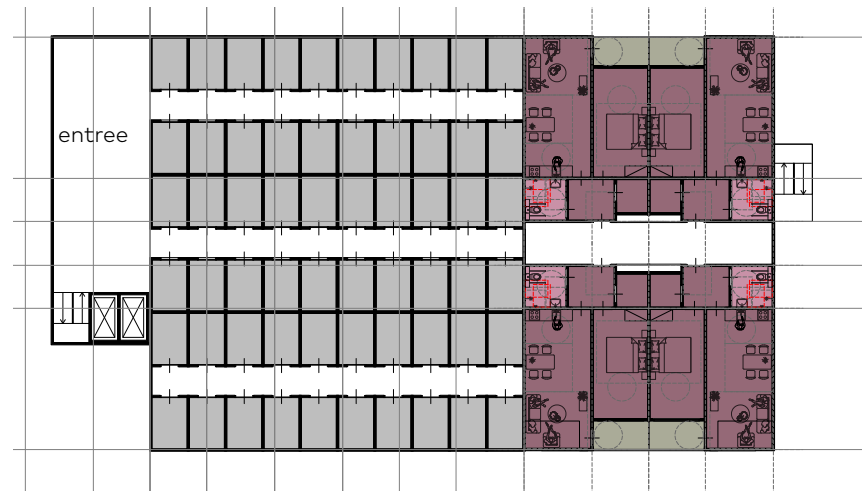
De basis, 60 wooneenheden

De lineaire gangstructuur biedt weinig spontane ontmoetingsplekken. Bewoners gaan van hun voordeur direct naar buiten zonder sociaal contact, wat kan leiden tot anonimiteit en afstand.

Toch biedt deze typologie kansen voor subtiele sociale interventies:

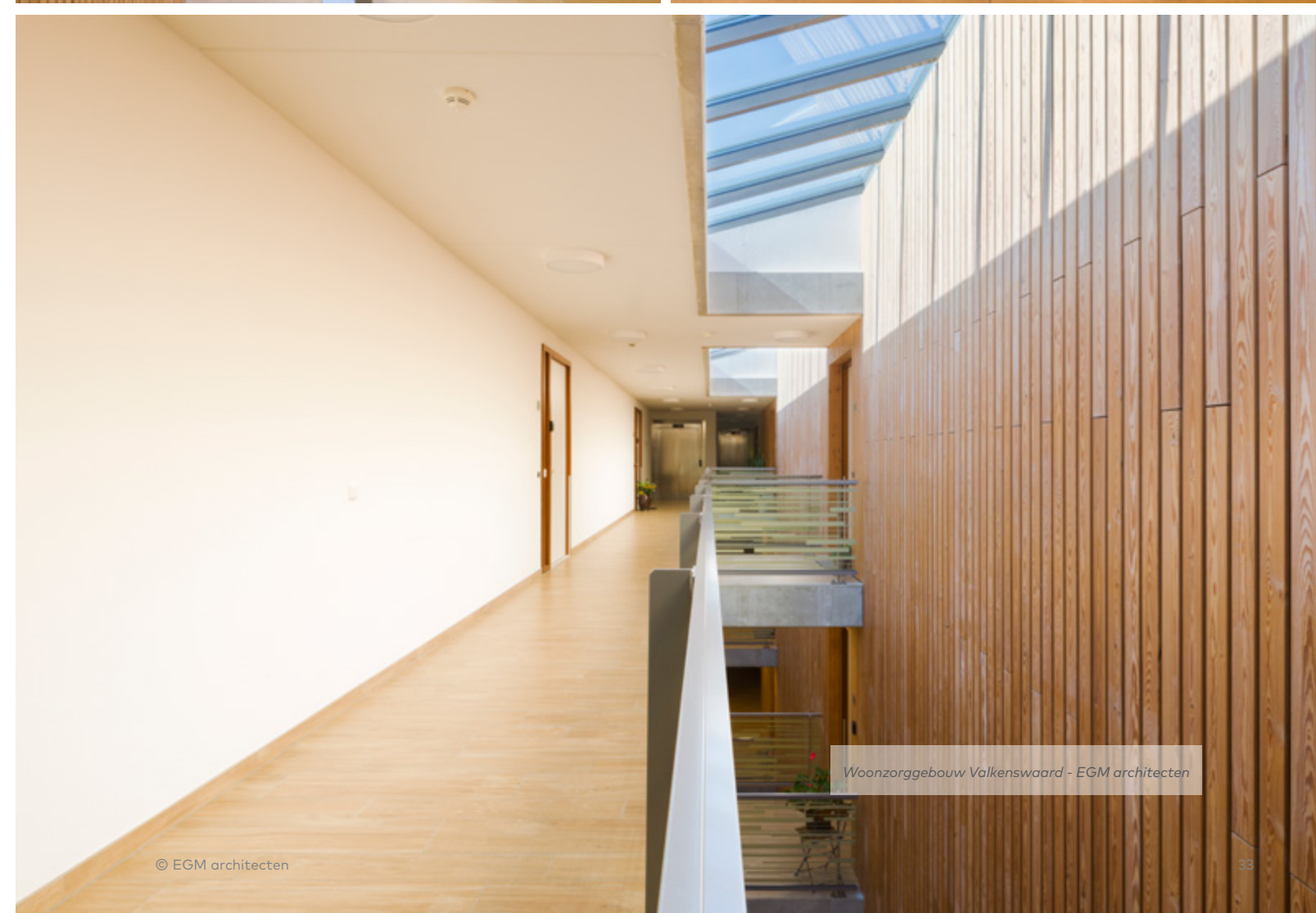
- Zijlicht bij de voordeur: Een smal raam naast de voordeur zorgt voor visueel contact met de gang. Dit bevordert veiligheid en herkenning en verlaagt de drempel voor een spontaan praatje met een buur die voorbijloopt.
- Tussenruimte bij de voordeur: Extra ruimte voor een zitje, plantenbak, kunstobject of persoonlijke accenten creëert een informele overgangszone tussen privé en publiek.
- Nissen en verbredingen in de gang kunnen dienstdoen als kleine verblijfsplekken of ontmoetingshoekjes.
- Gedeelde voorzieningen langs de route, zoals een gemeenschappelijke huiskamer of boekenkast, verhogen de kans op toevallig contact.

Zo kan een lineaire gang bijdragen aan herkenning, veiligheid en sociale interactie, mits goed doordacht vormgegeven.



Gewoon naar de ontmoetingsruimte rollen en aanschuiven, dát is pas vrijheid.

Kees (79)



Woonzorggebouw Valkenswaard - EGM architecten

© EGM architecten

Carré

De basis, 60 wooneenheden

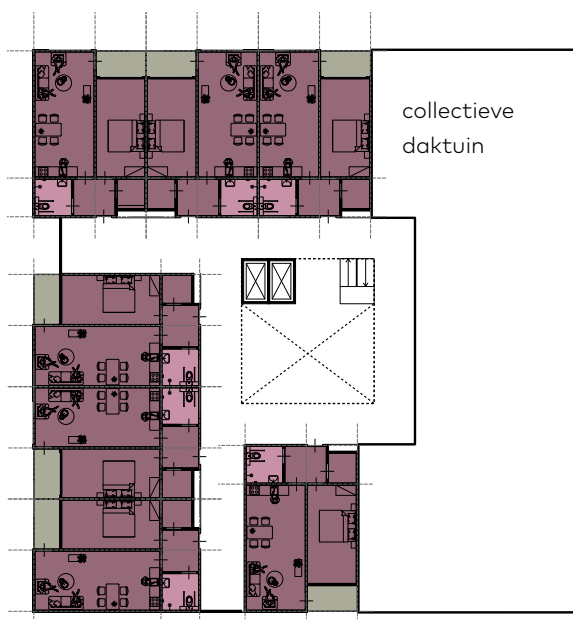
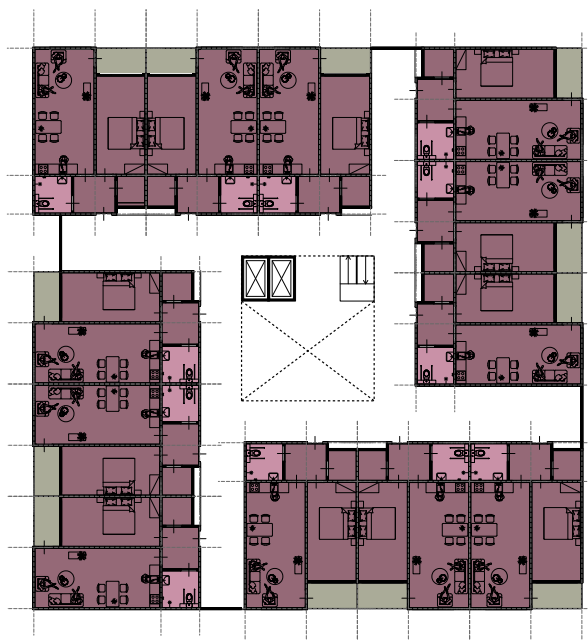
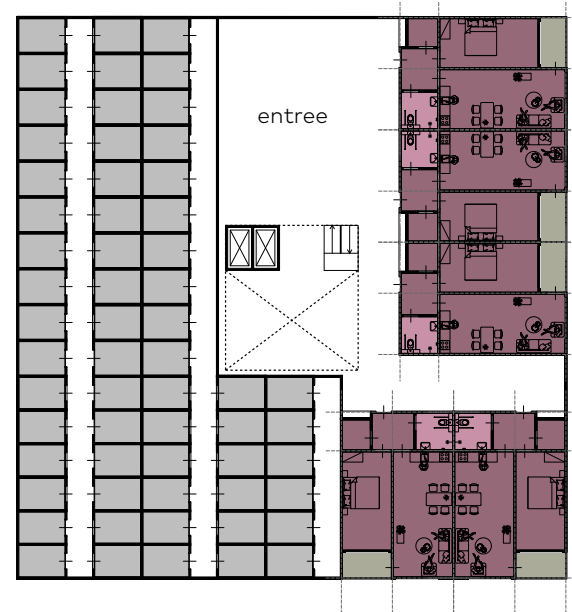
De carré- of hofstructuur organiseert woningen rondom een centrale, beschutte ruimte, zoals een collectieve huiskamer of atrium. Doordat alle woningen rond dit middelpunt zijn georiënteerd ontstaat overzicht, herkenning en sociale samenhang.

De collectieve ruimte fungeert als sociaal hart van het gebouw, vooral wanneer deze zichtbaar is vanaf de gang, lift of entree. Grote glaspartijen of open zichtlijnen nodigen uit tot contact en maken het makkelijker voor bewoners om spontaan aan te sluiten, ook voor wie minder mobiel of sociaal actief is.

Andere ruimtelijke elementen die ontmoeting versterken in de carrévorm:

- Transparantie en open verbindingen tussen gang en huiskamer zorgen voor informeel contact: je ziet wie er binnen is, en wie langsloopt.
- Verschillende zones binnen de huiskamer – van actieve plekken (eettafel, speltafel) tot rustige hoeken (lezen, tv) – maken de ruimte aantrekkelijk voor diverse bewoners, met verschillende behoeften.
- Natuurlijke begrenzing van de centrale ruimte (bijvoorbeeld met planten, akoestische elementen of kleurgebruik) draagt bij aan een gevoel van geborgenheid zonder dat de ruimte wordt afgesloten.

De carréstructuur maakt het eenvoudig om zorg dichtbij te organiseren: een wijkverpleegkundige, welzijnsmedewerker of zorgpunt kan zichtbaar en bereikbaar aan de collectieve ruimte worden gepositioneerd, wat vertrouwen en toegankelijkheid vergroot. Zo ontstaat een sterke balans tussen privacy en gemeenschappelijkheid. Met de juiste inrichting groeit de centrale ruimte uit tot een sociaal ankerpunt in het dagelijks leven van bewoners.

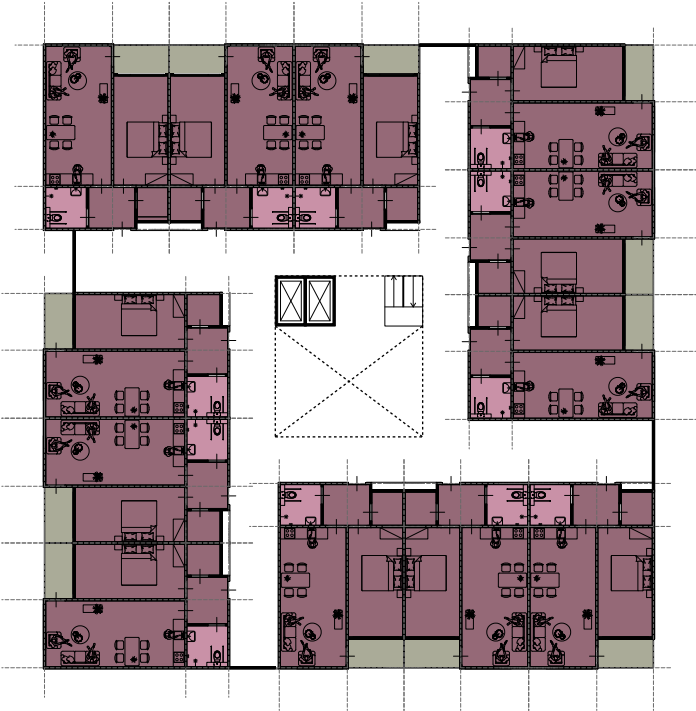


Woonzorggebouw Heerjansdam - EGM architecten

Carré

Met ontmoetingsruimte of huiskamers

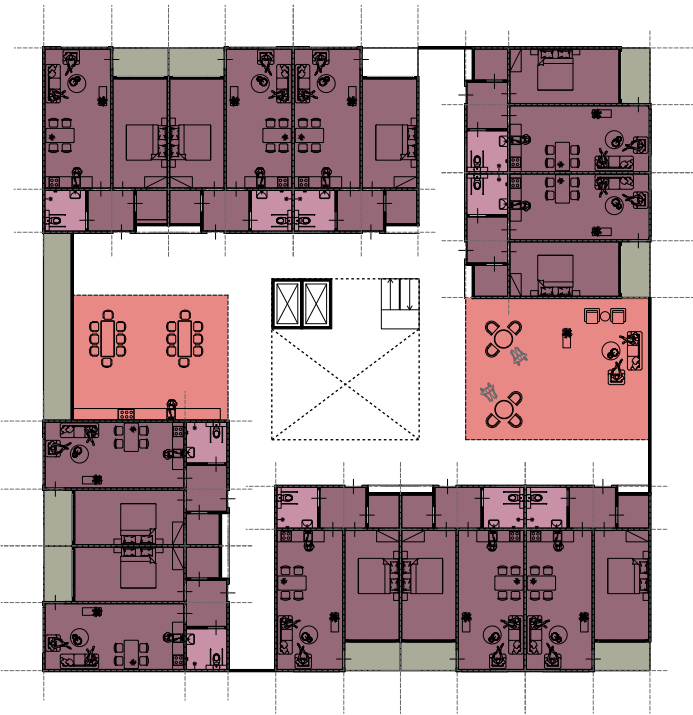
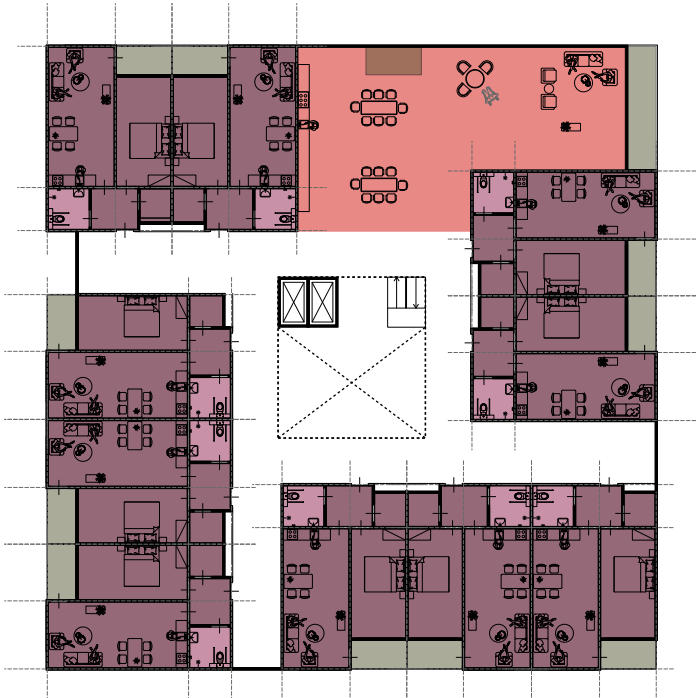
De carré-vorm biedt van nature een sterke basis voor gemeenschappelijkheid. Het centrale hart bevordert zicht en stimuleert daardoor ontmoeting. Bij een lichte zorgvraag wonen bewoners zelfstandig rond een atrium terwijl gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond ontmoeting stimuleren. Naarmate de zorgvraag toeneemt kan de carré worden aangepast door per verdieping en gemeenschappelijke huiskamer te realiseren. Net als bij de lineaire opstelling is het ook hier van belang dat woningen in de toekomst weer kunnen worden teruggevormd van geclusterde woonvorm naar reguliere appartementen. Zo blijft het gebouw op lange termijn geschikt voor meerdere generaties en ontstaat een veerkrachtige en inclusieve woonomgeving.



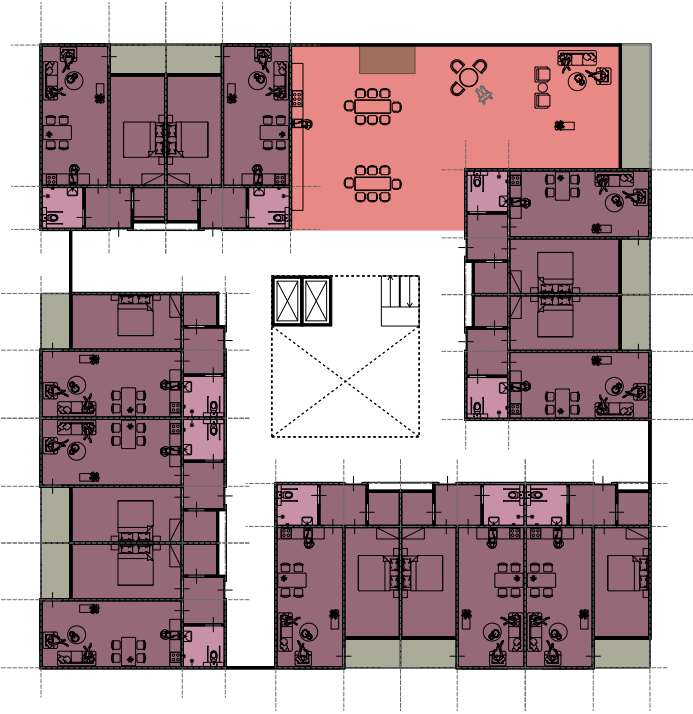
Bewoners zonder of met een beperkte zorgbehoefte.
60 wooneenheden.

58 zelfstandige wooneenheden met een
ontmoetingsruimte op de begane grond

Bewoners met een intensievere zorgbehoefte.
54 wooneenheden met een huiskamer op iedere
verdieping. 4 wooneenheden op de begane grond als
zelfstandige units.



50 wooneenheden met een huiskamer op iedere verdieping - gesplitst



50 wooneenheden met een huiskamer op iedere verdieping - centraal
gelegen

Hofgebouw

De basis, 60 wooneenheden

Het hofgebouw is een toegankelijke woonvorm waarbij woningen via een galerij worden ontsloten en uitkijken op een centrale, collectieve tuin. Deze groene binnenruimte vormt het beschutte hart van het gebouw en stimuleert op vanzelfsprekende wijze sociale betrokkenheid en ontmoeting.

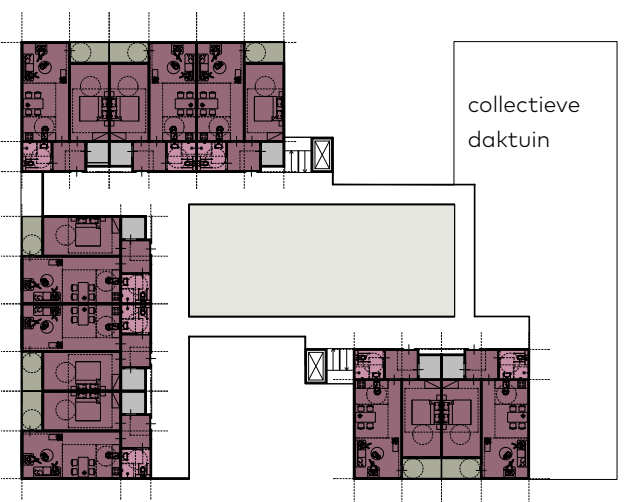
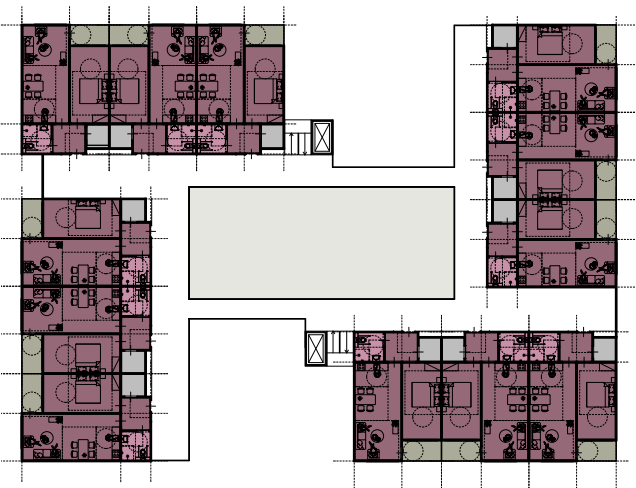
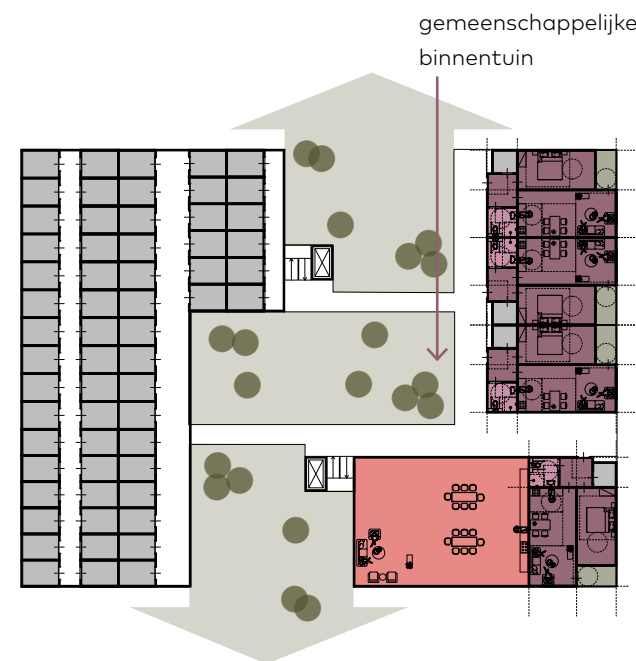
De kracht van deze typologie ligt in het zicht en contact tussen woningen en buitenruimte. Vanuit huis én onderweg naar buiten hebben bewoners zicht op de gezamenlijke tuin. Dit versterkt het gevoel van verbondenheid, vergroot de sociale veiligheid en maakt het makkelijker om hulpbehoefte op te merken – essentieel in zorggeschikt wonen.

Slimme ruimtelijke keuzes kunnen de interactie verder versterken:

- Gedeelde entreeruimtes en overgangen tussen galerij en tuin – bijvoorbeeld met bankjes, plantenbakken of overdekte hoeken – stimuleren kort contact of even blijven hangen.
- Gedifferentieerde zones in de tuin, zoals een rustige zithoek, een beweegpad of een plek voor gezamenlijk tuinieren, zorgen ervoor dat de ruimte breed bruikbaar is, ook voor mensen met verschillende fysieke of sociale behoeften.
- Doorlopende galerijen met zichtlijnen naar andere woningen en verdiepingen geven structuur én herkenning, waardoor bewoners zich snel thuis voelen.

De centrale tuin vervult meerdere functies tegelijk: als verlengstuk van de woning, als plek voor spontane ontmoeting én als ruimte voor welzijnsactiviteiten. Met voldoende aandacht voor toegankelijkheid, groenkwaliteit en inrichting groeit deze buitenruimte uit tot een volwaardig gedeeld leefgebied.

In het hofgebouw gaan autonomie en collectiviteit hand in hand. Bewoners behouden hun eigen woning en privacy, maar leven tegelijkertijd in een omgeving die uitnodigt tot meedoen, samenzijn en zorgen voor elkaar.



Bloc 6x6 - Bosch, Capdeferro Architecture



Wohn- und Pflegezentrum Lippenrütli in Neuenkirch



Woonzorgcentrum Pinsenbeek - EGM architecten

Inpassing in omgeving

Verdichten én zorggeschikt wonen: een logische en kansrijke combinatie

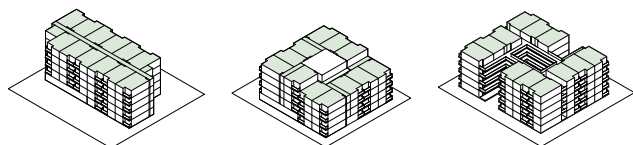
Zoals eerder al werd omschreven staat Nederland voor een grote maatschappelijke opgave met betrekking tot het realiseren van woningen en specifiek in dit onderzoek: zorggeschikte woningen.

Vrije kavels bieden een unieke kans om die twee ambities samen te brengen. Het zijn plekken waar vanaf de grond een toekomstbestendige, zorggeschikte leefomgeving kan worden ontwikkeld zonder de beperkingen van bestaande bebouwing of infrastructuur. Vrije kavels bieden ontwerpvrijheid. Daardoor kunnen stedenbouwkundige modellen worden gekozen die aansluiten bij de doelgroep, de schaal van het gebied en het gewenste woonmilieu. Op vrije kavels kan vanaf het begin rekening worden gehouden met toegankelijkheid, mobiliteit, duurzaamheid en zorginfrastructuur. Hierdoor ontstaan integrale woonomgevingen waarin ouderen veilig en zelfstandig kunnen leven, nu én in de toekomst.

Naast nieuwbouw op vrije kavels is er ook een groot potentieel om te verdichten binnen de bestaande steden of dorpen. Deze aanpak benut de bestaande infrastructuur en versterkt tegelijkertijd de kwaliteit van bestaande buurten.

Zorggeschikt verdichten betekent slim ruimte toevoegen in bestaande wijken, met oog voor toegankelijkheid en leefbaarheid. Denk aan:

- Transformatie van verouderde woningen
- Inbreiding op onderbenutte plekken (grasvelden, parkeerplaatsen)
- Optoppen van bestaande gebouwen
- Herontwikkeling van incurante panden



In veel naoorlogse wijken wonen al veel ouderen. Door daar zorggeschikte woningen toe te voegen wordt doorstroom gestimuleerd en de sociale structuur van de buurt versterkt. Juist in deze wijken ligt er een kans om de stem van zowel jongere als oudere bewoners mee te nemen. Wanneer jong en oud elkaar blijven ontmoeten, ontstaat er vanzelf ruimte voor onderlinge hulp en uitwisseling. Bovendien vergroot dit de mogelijkheid voor bewoners om in hun eigen buurt te blijven wonen, in een omgeving die vertrouwd en ondersteunend is.

Twee strategieën, één doel

Of het nu gaat om nieuwbouw op vrije plekken of zorggeschikt verdichten in bestaande wijken, beide strategieën dragen bij aan hetzelfde doel: het realiseren van toegankelijke, toekomstbestendige woonomgevingen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

Door op beide sporen tegelijk in te zetten kan de woningbouwopgave worden versneld en bouwen we buurten die écht werken voor iedereen.



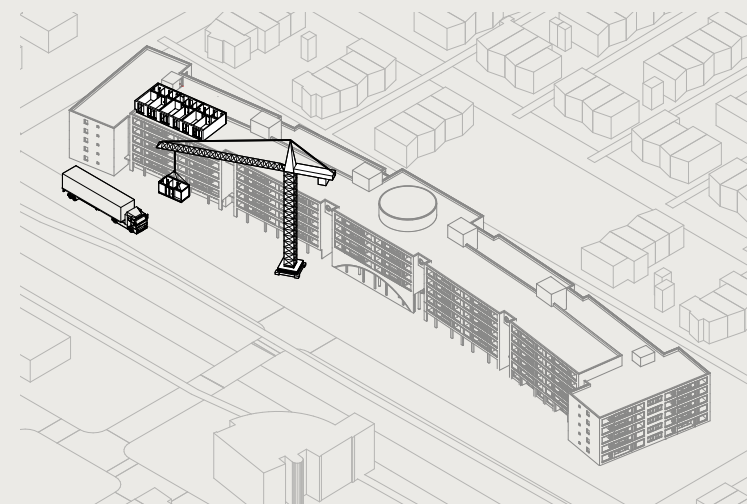
Uitbreiden van bestaande complexen

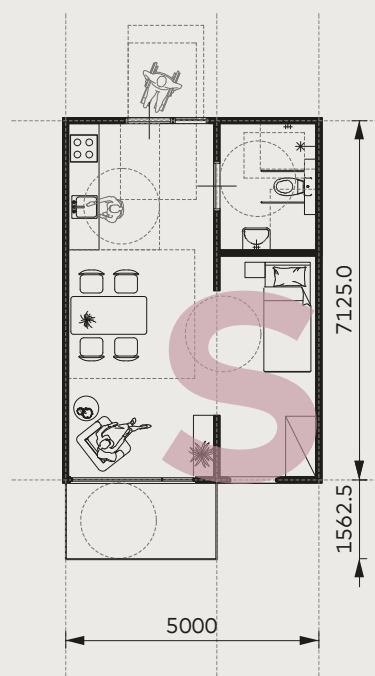
We passen het verdichten en verbinden toe op een situatie in Prinsenland, Rotterdam. Prinsenland wordt gekenmerkt door ruime tussenruimtes en een open groenstructuur rondom de woongebouwen. De kopgevels liggen veelal aan rustige straten, waar de inpassing van nieuwe bouwdelen mogelijk is zonder de groene kwaliteit aan te tasten. De wijk beschikt bovendien over een goede zorginfrastructuur en uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, wat de locatie bijzonder geschikt maakt voor dit woonconcept.

Een schets van EGM architecten voor deze kansrijke locatie.

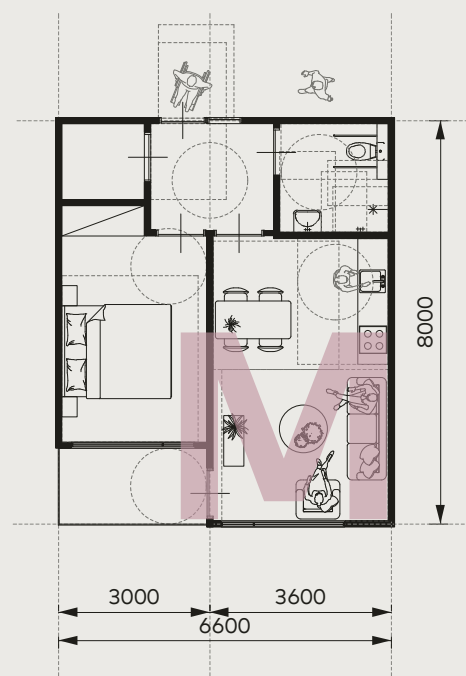
Optoppen

Ook optoppen is een mooie manier om bestaande in bestaande wijken te verdichten en aan te vullen met zorggeschikte woningen. EGM architecten heeft voor De Klapwiek in Rotterdam, een appartementencomplex voor senioren, het ontwerp gemaakt voor de optop. Het complex staat midden in een groen stadswijk, nabij alle voorzieningen. De beste plek om meer woningen te realiseren voor zelfstandig wonende ouderen. Door 'optoppen' is een verdieping toegevoegd met nultrede en zorggeschikte woningen. Er zijn 44 woningen toegevoegd aan de bestaande 230. De nieuwe bewoners kunnen gebruik maken van de ontmoetingsruimte en al aanwezige voorzieningen. Er is een kapsalon, een bibliotheek, een logeerkamer en een ruimte waar regelmatig de huisarts en pedicure aanwezig zijn.

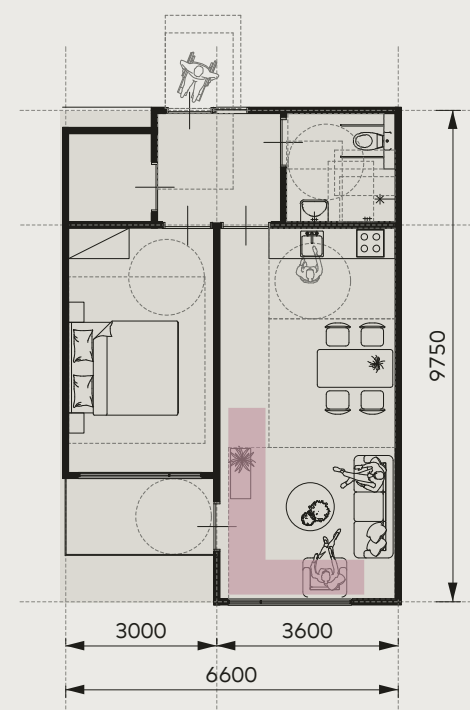




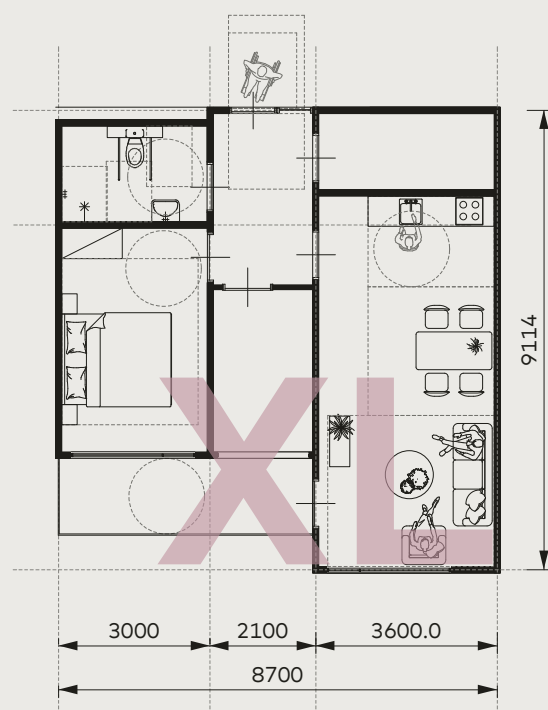
34 m²



46 m²



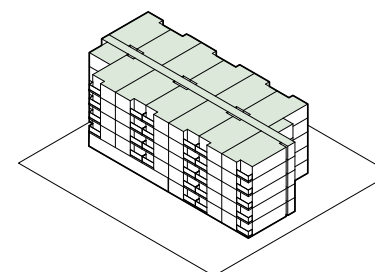
57 m²



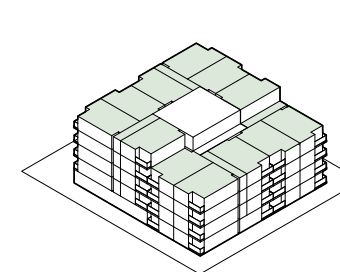
69 m²

BASISMODEL EN VARIANTEN

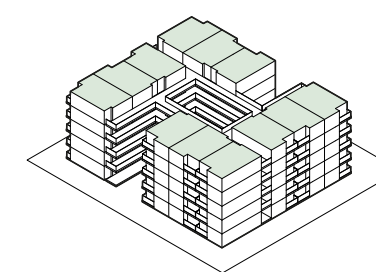
Businesscase varianten



Lineair - wonen aan een dubbelzijdige corridor



Carré - wonen rondom een centrale ruimte (atrium)



Hof - wonen rondom een gemeenschappelijke tuin

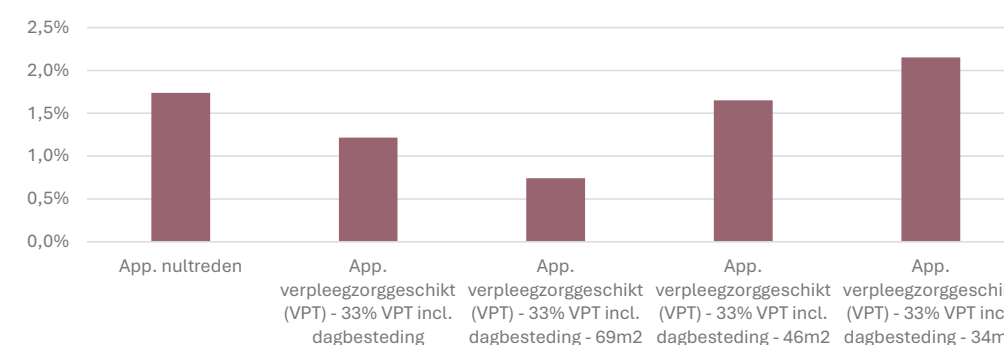
1. Differentiatie in metrages

De basis van dit onderzoek is een zorgwoning van 57 m². Deze variant vormt een goed uitgangspunt, maar sluit niet in alle gevallen aan bij de woonvoorkeuren in een regio of de doelgroep. Vooral in perifere gebieden zijn bewoners vaak gewend aan ruimere woningen en kan een driekamerwoning van 69 m² beter een vereiste zijn om ouderen te verleiden tot verhuizen. In stedelijke gebieden kan ook voldoende vraag bestaan naar kleinere tweekamerwoningen van 46 m² of zelfs studio's van 34 m².

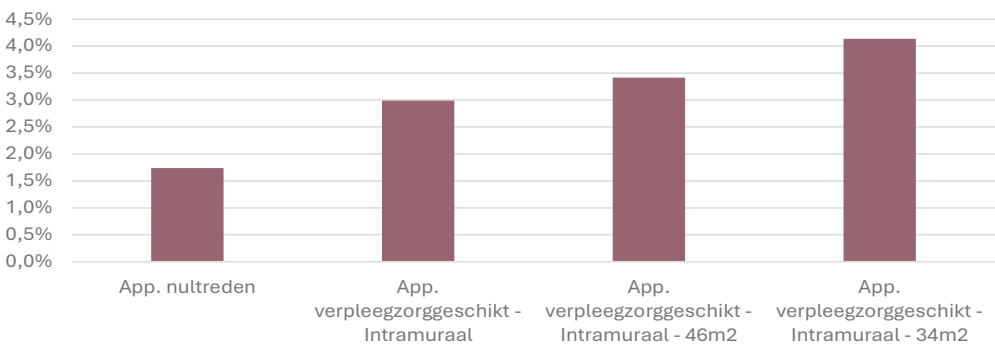
Een regionale differentiatie in woninggrootte draagt bovendien bij aan de toekomstbestendigheid van het vastgoed. Zo liggen studio's in Amsterdam ook voor studenten binnen bereik, terwijl deze kans in perifere gebieden beperkt is. Daar kan een ruimere driekamerwoning juist een betere exploitatiemogelijkheid bieden.

Wij hebben voor deze drie extra varianten het rendement berekend. hierbij gaan we uit van de gemengde woonvorm waar een derde van de bewoners over een VPT-indicatie beschikt terwijl alle woningen zorggeschikt worden uitgevoerd. Zoals verwacht stijgt het rendement bij een kleiner metrage: 0,74% voor 69 m², 1,65% voor 46 m² en 2,15% voor 34 m², vergeleken met 1,22% voor de 57 m²-variant. Dit is logisch aangezien de bouwkosten afnemen en de huur gelijk blijft.

We hebben ook een aanvullende doorrekening gemaakt voor de intramurale variant van 57 m². In de praktijk vallen intramurale woningen vaak kleiner uit en met het oog op de toekomst is het waardevol om dit scenario mee te nemen. Net als bij de extramurale varianten zien we dat kleinere metrages het rendement verhogen. Voor 57 m² bedraagt het rendement 2,99%, terwijl dit bij 46 m² stijgt naar 3,42% en in een aanvullend scenario tot 4,14%.



Figuur 9: Rendement (IRR) op zorggeschikte woningen (1/3e VPT) met verschillende metrages



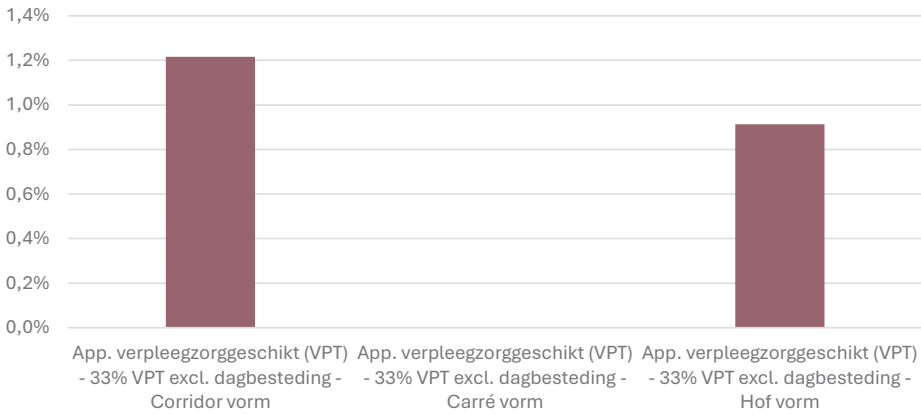
Figuur 10: Rendement (IRR) op zorggeschikte woningen (intramuraal) met verschillende metrages

2. Differentiatie type gebouw: hof versus carré

Het is goed mogelijk om ontmoeting te faciliteren in een gebouw met een corridorvorm. Er zijn echter ook alternatieven zoals de carrévorm en het hofgebouw, waarbij de woningen om een centrale ontmoetingsplek respectievelijk binnentuin zijn gelegen. Deze centrale plaatsen bieden kansen om ontmoeten op een andere manier vorm te geven, wellicht op een nog meer natuurlijke manier dan de corridorvorm. De corridorvorm scoort financieel beter dan de hofvariant. In de berekening komt het rendement uit op 1,22%. Dit voordeel ontstaat doordat de verhouding tussen bruto- en gebruiksoppervlak efficiënt blijft en de investeringskosten per woning daardoor beperkt blijven.

Bij de hofvariant ligt dit anders. De grotere hoeveelheid gevels en de open opzet zorgen voor een minder efficiënte verhouding tussen bruto- en gebruiksoppervlak. Per woning is meer bvo nodig, wat direct leidt tot hogere bouwkosten en een grotere investering. Het rendement van de hofvariant komt hierdoor lager uit dan bij de carrévorm en bedraagt 0,91%.

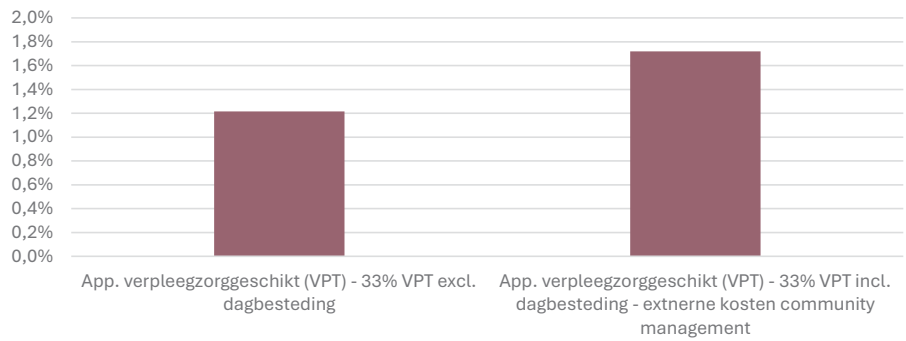
Er bestaat daarmee een maatschappelijke afweging: kies je voor het hogere rendement van de corridorvorm, of lever je financieel iets in voor de hofvariant die ontmoeting en sociale samenhang beter faciliteert?



Figuur 11: Rendement (IRR) Carré gebouw vs hof gebouw

3. Alternatieven

Naast de eerder beschreven varianten hebben we ook gekeken naar een veelvoorkomende praktijk: de community wordt extern georganiseerd en gefinancierd door de gemeente of het zorgkantoor. Hierdoor dalen de beheerkosten voor de gemengde woonvorm met een community concept van € 1.613 naar € 1.113 per jaar. Dit verschil verhoogt het rendement van 1,22% naar 1,72%. Deze uitkomst benadrukt het belang van duidelijke afspraken over de organisatie en financiering van community management.



Figuur 12: Rendement (IRR) op nultreden zorggeschikt met externe kosten community management.

Woning S

46 m²

Elkaar kunnen ontmoeten en je buren kennen is misschien wel de belangrijkste kwaliteit van het zorggeschikt wonen. Stel dat we meer ruimte maken voor ontmoeten - bij de voordeur waar je een praatje kunt aanknopen met de buur, met een ontmoetingsruimte, of een gemeenschappelijke wassalon - dan kunnen we de woning wat compacter maken.

De woning van 46 m² is een compacte, doordachte woning die voldoet aan alle eisen én ruimte biedt aan verschillende woonvormen van zelfstandig wonen tot wonen met zorg. In deze woning is efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte door de kookruimte en eetmat slim te combineren. Waar eerder sprake was van een gescheiden opstelling, is nu gekozen voor een gedeeltelijke overlap van de kookzone en eetmat.

Volgens de WoonKeur-richtlijnen is het niet toegestaan dat de eetmat en zitmat overlappen, maar een overlap tussen eetmat en kookzone is wel toegestaan. Deze ontwerpkeuze blijft dus volledig binnen de geldende eisen van WoonKeur én BAT voor rolstoeltoegankelijkheid.

Door deze optimalisatie is het mogelijk gebleken de woning terug te brengen van 57 m² naar 46 m², zonder in te leveren op draaicirkels, bereikbaarheid of bruikbaarheid. De woning blijft volledig toegankelijk en functioneel voor rolstoelgebruikers, met behoud van comfort, zelfstandigheid en gebruiksgemak.



De woning biedt voldoende ruimte om zelfstandig mijn leven te leven. Zo kan ik bijvoorbeeld weer zelf koken.
Kees (79)

een zijlicht bij de 'voordeur' voor sociale controle/zicht op de gang.

berging - minimaal 2,4 m²
gecombineerd met ruimte voor installaties, en eventueel wassen en drogen

sanitair: 2150 x2150 mm (of 2500x1900 mm)
toilet en wastafel 550 mm vanuit de wand of ander gebruikstoestel (vanaf het hart)

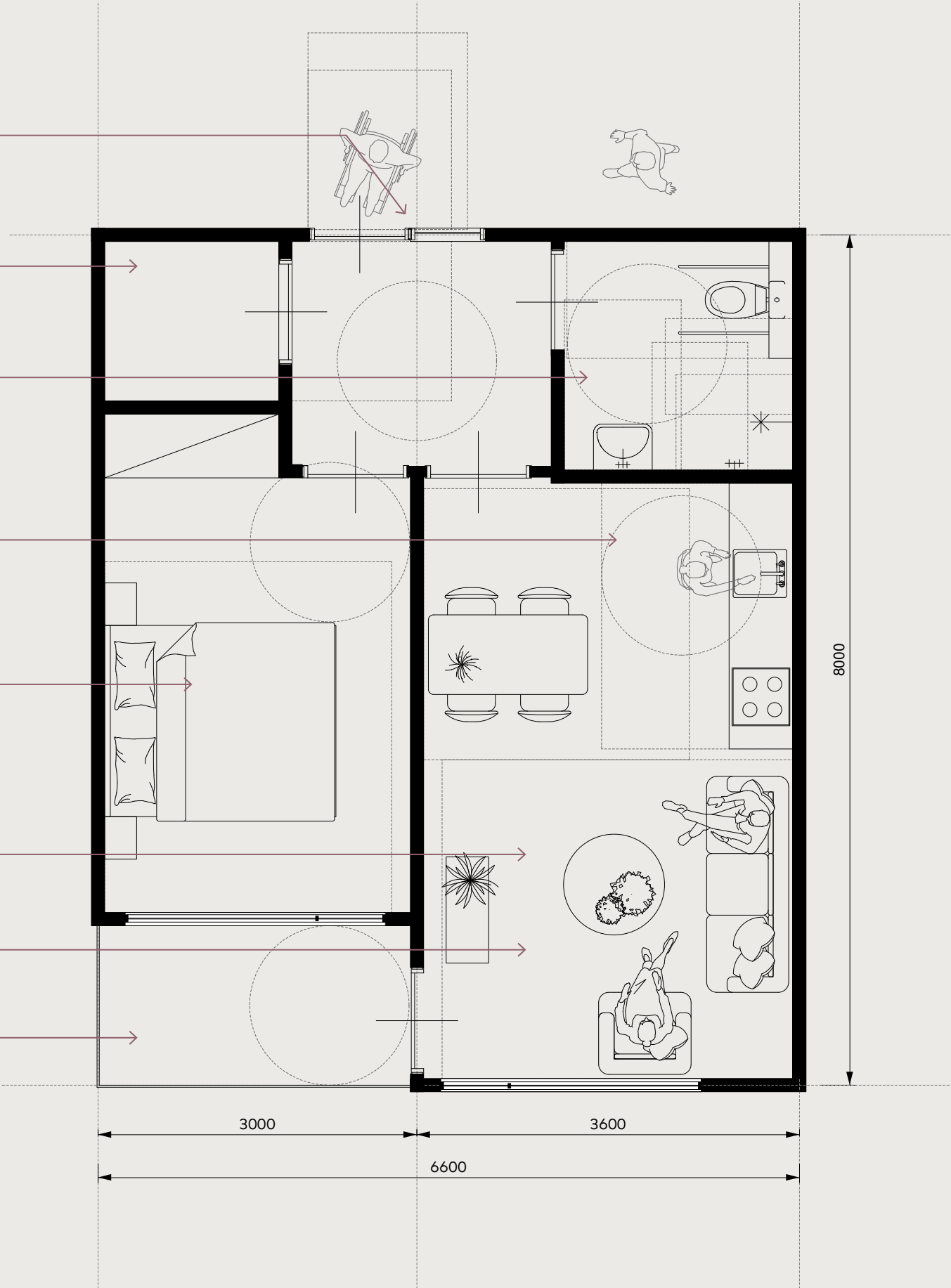
kookruimte: 2500x1800 mm
totale lengte is 2500 mm incl werkvlak, spoelbak en kooktoestel
exclusief plaatsingsruimte koelkast 600x600 mm
let op: overlap tussen eetmat en 'kookmat'

slaapmat: 2700x3300 mm
vrije beweegruimte aan twee zijden van het bed: 600 mm
draaicirkel van 1500 mm op logische plaats
900 mm aan achterzijde van het bed

eetmat: 2500x2500 mm
inclusief verkeersstrook van 900 mm.

zitmat: 3300x3000 mm
zitmat en eetmat mogen elkaar niet overlappen

buitenruimte: minimaal 1500 mm diep



GBO: 46 m²
schaal 1:50

Conclusie

Rendement zorggeschikt wonen en regulier vergelijkbaar

Zorggeschikt wonen kan een vergelijkbaar rendement bieden onder juiste voorwaarden. Uit dit onderzoek blijkt dat het goed mogelijk is om geclusterde, (deels) zorggeschikte woonvormen te realiseren met een rendementsperspectief dat vergelijkbaar is met dat van reguliere woningen. De financiële analyse laat zien dat de rendementsverschillen tussen nultredenwoningen en zorggeschikte woonvormen gering zijn, mits gebruik wordt gemaakt van

stimuleringsregelingen en de VPT-financiering met dagbestedingscomponent. Hierdoor kunnen woningcorporaties in samenwerking met zorgaanbieders woonvormen ontwikkelen die zowel financieel houdbaar zijn als maatschappelijke meerwaarde creëren.

Ruimtelijke en sociale kwaliteit gaan hand in hand

Bewust ontwerpen betekent een balans tussen rendement, ontmoeting en welzijn. Daarnaast toont het onderzoek aan dat ontmoeting in elke gebouwworm kan worden gefaciliteerd. Ontmoeting

vormt een belangrijke basis voor het welzijn van bewoners, het tegengaan van eenzaamheid en het omkijken naar elkaar als burens. Wel bieden sommige bouwtypologieën van nature een meer natuurlijke kans op ontmoeting dan andere. Bij corridorgebouwen kan ontmoeting ontstaan via kleine ruimtelijke ingrepen zoals nissen, zichtlijnen of zitjes bij de voordeur, terwijl carrévormige gebouwen en hofstructuren dankzij hun centrale binnenruimte of -tuin van nature uitnodigen tot samenleven. Het financiële rendement ligt bij een carréstructuur iets lager ten opzichte van de corridor. Bij een hofstructuur

is het rendementsverlies nog wat groter, maar daar staat ruimtelijke en sociale kwaliteit tegenover. De keuze voor een bouwtypologie heeft dus financiële, ruimtelijke én sociale consequenties. Het is aan corporaties en ontwerpers om bewust te sturen op de afweging tussen deze elementen.

Aanbod is lokaal maatwerk

Verder vraagt de praktijk om regionale differentiatie. Woninggrootte, doelgroep en huurprijs moeten aansluiten bij de lokale context: in stedelijke gebieden sluiten compacte woningen beter aan op de woonvraag, terwijl in perifere regio's vaak ruimere (driekamer)woningen nodig zijn om ouderen tot verhuizing te verleiden. Daarnaast biedt differentiatie in metrage en huurprijs ook binnen één complex kansen om verschillende doelgroepen te bedienen. Deze variatie vergroot de verhuurbaarheid, versterkt de sociale mix en draagt bij aan de doorstroming binnen de woningvoorraad.

Rendement is afhankelijk van subsidies

Het onderzoek bevestigt dat het rendement op zorggeschikte woonvormen sterk afhankelijk blijft van subsidies en de VPT-component voor dagbesteding. Zonder deze steun is het financieel uitdagend om de extra investeringsuitgaven terug te verdienen. De combinatie van subsidie, VPT-financiering en een doordachte ruimtelijke opzet maakt de gemengde, zorggeschikte woonvorm tot een haalbaar én toekomstbestendig concept.

Zorggeschikt wonen is een realistisch alternatief

Kortom, zorggeschikt wonen bewijst zich als een realistisch alternatief voor reguliere nultredenwoningen: met een vergelijkbaar financieel perspectief, sociaal verbindend en ruimtelijk aantrekkelijk. Door te investeren in geclusterde woonvormen waarin ontmoeting en zorg hand in hand gaan, bouwen we aan buurten die voorzien in de woonvraag van vandaag én voorbereid zijn op de samenleving van morgen.



Colofon

Voor u ligt Wonen voor Morgen, een onderzoeksrapport naar zelfstandig wonen met professionele zorg. Dit onderzoek, uitgevoerd door EGM architecten B.V. en Finance Ideas B.V., verkent de mogelijkheden en uitdagingen van wonen met zorg vanuit het perspectief van bewoners, zorgprofessionals en beleidsmakers.

Titel
Onderzoek Zorggeschikt Wonen: Wonen voor Morgen

Jaar van publicatie
2025

Onderzoeksorganisaties
EGM architecten B.V.
Finance Ideas B.V.

Auteurs
Willeke Smit, EGM architecten B.V.
Rosanne Alkema, EGM architecten B.V.
Winnie Goldsteen, EGM architecten B.V.
Leo Visser, EGM architecten B.V.
Michiel Majoor, Finance Ideas B.V.
Willem Dekker, Finance Ideas B.V.

Vormgeving en opmaak
EGM architecten B.V.

Copyright
© 2025 EGM architecten B.V. en Finance Ideas B.V.
Alle rechten voorbehouden.

Digitale beschikbaarheid
beschikbaar via de websites van de betrokken partijen



Alzheimer's Village Dax - NORD Architects

Finance Ideas
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
030 - 232 0480
info@finance-ideas.nl
www.finance-ideas.nl

EGM architects
Wilgenbos 20
3311 JX Dordrecht
+31 78 6330 660
info@egm.nl
www.egm.nl



EGM
architecten



finance
ideas

EGM Architecten B.V. en Finance Ideas B.V. zijn zelfstandige en onafhankelijke adviesbureaus. Beide partijen kennen geen belangenverstrengeling met welke organisatie dan ook. De informatie in dit document behoort - volgens het intellectueel eigendomsrecht - zonder uitzondering toe aan het eigendom van EGM Architecten B.V./Finance Ideas B.V. De verstrekte informatie mag niet - in zijn geheel of gedeeltelijk - op enige wijze of via enig middel gereproduceerd of gedeeld worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van EGM Architecten B.V./Finance Ideas B.V.

EGM architecten
Wilgenbos 20
3311 JX Dordrecht
+31 78 6330 660

info@egm.nl
www.egm.nl

Finance Ideas
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
030 - 232 0480

info@finance-ideas.nl
www.finance-ideas.nl