



Aanjaagteam

Wonen Welzijn Zorg
voor Ouderen

Kenniskaart

‘Werken aan gemeenschapsvorming’





Kenniskaart 'Werken aan gemeenschapsvorming'

Vitale zorgzame gemeenschappen zijn plekken waar mensen zich gezien en waar zij voor elkaar klaarstaan. Zo'n gemeenschap ontstaat niet vanzelf. Het vraagt om bewuste keuzes, langdurige samenwerking en ruimte voor initiatief van onderop. Zo is het belangrijk dat bewoners een actieve rol kunnen spelen, professionals met hen samenwerken vanuit vertrouwen en een fysieke omgeving die uitnodigt tot ontmoeting en betrokkenheid. Verschillende voorbeelden laten zien dat mensen in een vitale zorgzame gemeenschap, óók bij kwetsbaarheid of ouderdom, vaak prettig en zelfstandig wonen en leven, te midden van hun gemeenschap.

In deze kenniskaart presenteert het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen vier routekaarten. Deze routekaarten geven richting aan hoe partners die werken aan wonen, welzijn en zorg samen kunnen werken aan gemeenschapsvorming, veelal ook community building genoemd. Ze bieden een handig overzicht met suggesties, aandachtspunten en praktijkvoorbeelden.

Werken aan gemeenschapsvorming

1 **Aanjagen van gemeenschapsvorming
– de rol van de community builders**

2 **Ontwerpen voor een zorgzame
gemeenschap: ruimtelijke keuzes
die mensen met elkaar verbinden**

3 **Een sociaal ontwerpproces: in
de ontwikkelfase met bewoners
bouwen aan de community**

4 **Businesscase community
building en ontmoetingsruimte**



1. Aanjagen van gemeenschapsvorming – de rol van de community builders

In iedere gemeenschap is iemand nodig die ziet wat er leeft. Die luistert naar bewoners en het vertrouwen heeft van zowel de buurtbewoners als van organisaties die er werkzaam zijn. Die rol wordt vervuld door community builders. We kennen ze ook onder de namen dorpsondersteuners, wijk- of flatcoaches, Langer Thuis Coaches en Krachtenbinders. Community builders stimuleren bewonersinitiatief, verbinden formele en informele netwerken en brengen mensen samen rondom thema's als zingeving, ontmoeting en burenhulp. Ze signaleren knelpunten en bouwen bruggen tussen bewoners, vrijwilligers, gemeente, zorg en welzijn.

Hoewel hun benaming en positie per plek verschillen, werken community builders altijd aan het versterken van zowel de lokale veerkracht als de onderlinge betrokkenheid. Hun inzet is cruciaal bij de start van een woongemeenschap, maar aandacht en ondersteuning blijven ook daarna nodig. Community building is een ambacht en is essentieel om prettig langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.

‘Gemeenschapskracht ontstaat niet door hulp te organiseren, maar door mensen te versterken in hun vermogen om zelf en samen te handelen.’ – [Martine Visser](#)

Loont de inzet van een community builder nu echt? VitaValley en Marcel Canoy onderzochten samen de Social Return On Investment (SROI), in opdracht van Nederland Zorgt voor Elkaar en Vilans, naar aanleiding van een hulpvraag bij het [loket voor zorgzame buurten](#). Het antwoord is duidelijk: elke euro die wordt geïnvesteerd in de ondersteuning van zorgzame gemeenschappen levert minstens zes euro aan maatschappelijke winst op. Die opbrengst komt niet alleen ten goede aan inwoners, maar ook aan gemeenten en zorgverzekeraars. Meer weten? Lees de publicatie: [Ondersteuning zorgzame gemeenschappen loont financieel](#).

Suggesties en aandachtspunten

	Positionering	Praktijkvoorbeeld	Rol & Verantwoordelijkheden	Ureninzet & Financiering
Dorp, buurt of wijk	Verankerd in het dorp. Aangesteld via dorpscoöperatie, -initiatief of stichting. Werkt samen met formele zorg, maar is er geen onderdeel van.	Krachtenbinder Eijsden	- Ondersteunt vrijwilligers - Ontwikkelt het lokale netwerk - Initieert nieuwe activiteiten met nieuwe doelgroepen - Ondersteunt lokale initiatieven - Professionaliseert samenwerking formele en informele partijen - Zorgt voor training en educatie	Op dit moment is er 20 uren inzet. Partijen hebben samen besloten dat fulltime inzet nodig is voor 9.685 inwoners. Financiering loopt op dit moment nog via tijdelijke middelen.
		Dorpsondersteuner(s) Trynwalderein	- Coördineert en coacht informele hulp en vrijwilligers, die primair hulpvragen opvangen. - Verbindt hulpvragen naar welzijnsaanbod (welzijn op recept) - Onderhoudt het netwerk met samenwerkingspartners - Beoordeelt Wmo aanvragen	36 uur per week inzet voor 8000 inwoners, waarvan ongeveer 300 kwetsbare ouderen. Financiering via tijdelijke middelen gemeente i.c.m. SPUK DOS, formeel in dienst bij Welzijnsorganisatie.
Wooncomplex of flat	Onafhankelijk, werkt samen met de zorgorganisatie, welzijn en de woningcorporatie, maar is hier niet hiërarchisch aan verbonden.	Langer Thuis Coach Amsterdam	- Ondersteunt bewoners bij hulpvragen - Stimuleert contact tussen bewoners en de ontplooiing van initiatieven - Ondersteunt bij gemeenschappelijke activiteiten - Verbindt hulpvragen met het aanbod van formele organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg. - Onderhoudt relaties met de samenwerkingspartners.	De Lang Leven Thuis van de Flevoflat werkt voor 24 uur/week op een complex van tussen de 252 sociale huurwoningen, waar een aanzienlijk deel van de bewoners een hulpvraag heeft en waar ook inwoners met een Wlz-indicatie wonen. Financiering is op dit moment nog gebaseerd op een projectsubsidie SPUK DOS of tijdelijke samenwerkingsafpraak.

Figuur 1: overzicht – Praktijkvoorbeelden van community builders ([bekijk online](#))

- **Maak de rol van de community builder expliciet en passend bij de context**

De rollen van community builders verschillen per locatie. Benoem de taken, het mandaat en



de verwachte resultaten expliciet. Denk bewust na of de rol onafhankelijk moet zijn of juist verbonden aan bijvoorbeeld een woningcorporatie, welzijns- of zorgorganisatie. Wees terughoudend met het benoemen van andere professionals - zoals een gebiedsbeheerder of locatiemanager - als community builder. Hoewel ook zij over waardevolle kennis beschikken, liggen hun rollen en verantwoordelijkheden vaak elders in de organisatiehiërarchie. Een onafhankelijke positie maakt het gemakkelijker om echt tussen bewoners en organisaties te bewegen. Gebruik het overzicht in *Figuur 1* als houvast.

- **Erken het vak van een community builder Kies iemand met het juiste profiel en ervaring en zorg voor structurele professionalisering**

Community builders zijn professionals. Kies voor mensen met ervaring in opbouwwerk of sociaal werk of investeer in de benodigde scholing. Uit onderzoek blijkt dat structurele professionalisering essentieel is om de functie van community builder duurzaam en effectief te laten zijn. Denk aan opleidingen, cursussen en intervisie.

- **Veranker de rol in het netwerk van formele en informele spelers**

Een community builder moet kunnen schakelen met bewoners en met diverse zorgorganisaties (zoals ouderenzorgorganisaties en huisartsen), gemeente en welzijn. Deze organisaties kunnen veel leren van de benadering en methodieken die community builders hanteren. Positioneer deze rol daarom goed.

Overall in het land zijn concrete voorbeelden te vinden van community builders die dagelijks inzetten op de ontwikkeling van zorgzame gemeenschappen. Bovenstaand overzicht beschrijft een aantal daarvan, met het aantal uren inzet van de community builder per werkgebied. Het laat zien dat de benodigde inzet sterk verschilt per situatie. Factoren zoals sociale cohesie, type wijk en bevolkingssamenstelling spelen mee, net als voorzieningen en de ruimte die organisaties - zoals welzijn - hebben. Hoewel er dus geen standaard aantal uren is aan te geven, geven de voorbeelden wel een goed beeld van de manier waarop de functie wordt ingevuld op verschillende plekken in Nederland.

Het valt op dat veel community builders tijdelijk gefinancierd zijn. Veel goedlopende initiatieven kampen dan ook met de vraag: hoe financiert je deze coördinerende kracht structureel? Vaak is dat nog niet zo eenvoudig, omdat de baten van deze community builder bij veel verschillende partijen liggen. Toch is er een aantal voorbeelden te noemen waarbij de community builder (semi-) structureel wordt bekostigd. De dorpsondersteuner in Austerlitz is een bekend voorbeeld. Deze rol wordt gefinancierd via een vierjarige subsidie van de gemeente Zeist aan de coöperatie Austerlitz Zorgt. In wooncomplexen wordt de functie van community builder veelal structureel belegd en bekostigd vanuit de huuropbrengsten.

Tips

- **Begin klein en waar al energie zit:** Start op plekken waar al initiatief of betrokkenheid is. Community building op zo'n plek kan het vliegwiel zijn voor bredere gemeenschapsvorming.
- **Kies een community builder met wortels in de gemeenschap:** Iemand die het vertrouwen van bewoners al heeft en de lokale dynamiek begrijpt, is veel sneller effectief. Combineer dit met professionele scholing en ondersteuning.



- **Benut succesvolle voorbeelden:** Op de website van het Lang Leven Thuis-concept is veel informatie vinden. Zoals het profiel van [de flatcoach van de Lang Leven Thuisflats](#).
- **Maak het praktisch:** Er zijn al veel concrete concepten ontstaan vanuit het werk van de community builders. Een mooi voorbeeld zijn de voorzorgcirkels. Dit is een laagdrempelige structuur waarin bewoners elkaar helpen. Denk aan gezamenlijk koffiedrinken, elkaar helpen met klusjes en gezellige gezamenlijke maaltijden.
- **Benut bestaande methodieken:** Veel community builders werken vanuit het bewezen effectieve gedachtegoed Asset Based Community Development (ABCD). ABCD gaat uit van de kracht en mogelijkheden die al aanwezig zijn in een gemeenschap. In plaats van te focussen op problemen of tekorten, richt deze benadering zich op talenten, netwerken en initiatieven van bewoners zelf. Er zijn veel praktische werkvormen ontwikkeld op basis van ABCD. Hierbij aansluiten scheelt tijd, vergroot de kwaliteit en helpt je om direct aan de slag te gaan.

Is dit precies wat je nodig hebt? Kijk dan ook eens naar:

- **De Toolbox ABCD van LSA Bewoners:** Dit is een uitgebreide verzameling praktijkgerichte werkvormen, gespreksstarters, profielen en methodieken rondom Asset Based Community Development. Gericht op het benutten van talenten en netwerken in buurten: www.lsabewoners.nl/toolbox-abcd. LSA staat voor Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners. Het is een landelijke vereniging met meer dan 300 leden die zich inzetten voor bewonersinitiatieven.
- **Studio BRUIS:** is een vijfstappenaanpak van Platform31 voor gemeenschapsvorming in geclusterde woonvormen. De aanpak helpt professionals en bewoners om via animeren, ontmoeten, in gesprek gaan, verbinden en activeren een levendige en zorgzame leefomgeving op te bouwen. De toolkit bevat werkbladen, voorbeelden en tips: www.platform31.nl/studio-bruis

Voorbeelden

- **WijkWijzer:** Dit is een online kennis- en leerplatform voor iedereen die werkt aan veilige en leefbare wijken. Op het platform zijn veel inspirerende artikelen, praktijkvoorbeelden en verdiepende inzichten over community building en gebiedsgericht samenwerken met inwoners te vinden. [Home - WijkWijzer - Platform voor leefbare en veilige wijken](#)
- **Nederland Zorgt Voor Elkaar:** Platform voor kennis, ontmoeting en belangenbehartiging van burgerinitiatieven in zorg en welzijn. Op deze website is veel informatie te vinden over de dorpsondersteuner. www.nederlandzorgtvoorelkaar.nl
- **Austerlitz Zorgt:** Twee dorpsondersteuners en een zorgcoördinator vormen samen het dorpssteam. Ze voeren Wmo-taken uit en zijn aanspreekpunt voor vrijwilligersinitiatieven. [Home - Austerlitz zorgt](#)
- **Wedde dat 't lukt:** De dorpsondersteuner is zichtbaar en benaderbaar en werkt nauw samen met de huisarts, de fysiotherapeut, het welzijnswerk en de gemeente. www.weddedathetlukt.nl
- **Humanitas Deventer:** Groepen bewoners zijn hier actief met elkaar verbonden om op elkaar terug te kunnen vallen bij zowel kleine als grotere hulpvragen. [Het warmste en meest gastvrije huis van Deventer | WZC Humanitas Deventer](#)



Dilemma's

- **Hoe borg je de inzet van een community builder als de subsidie afloopt?** Zonder structurele financiering verdwijnt de functie van de community builder vaak zodra een project eindigt, terwijl juist langdurige aanwezigheid essentieel is om impact te maken. Het is daarom van belang om tijdig te investeren in duurzame samenwerking en gedeeld eigenaarschap (bijvoorbeeld via coöperaties, gemeentelijke bekostiging of prestatieafspraken met corporaties). Uit de voorbeelden weten we ook dat dit veel lef vraagt van bestuurders. Veel mooie initiatieven komen onder druk te staan als gevolg van tijdelijke financiering.
- **Werken met twee werelden die elkaar moeten leren verstaan:** Formele organisaties werken vaak planmatig en resultaatgericht. Community builders volgen meestal een open proces, gebaseerd op vertrouwen in wat lokaal ontstaat. In samenwerkingen kan dit schuren en voor vraagstukken zorgen. Realiseer je dat beide benaderingen waarde hebben en neem de ruimte en tijd voor een gesprek hierover, om te voorkomen dat verwachtingen uiteenlopen en het vertrouwen in de samenwerking afneemt. Besef dat in het werken met inwoners niet alles voorspelbaar is. Plan voldoende gezamenlijke reflectiemomenten in en maak kwalitatieve opbrengsten zichtbaar. Verhalen en praktijkvoorbeelden geven formele partijen ook vertrouwen in de voortgang.



2. Ontwerpen voor een zorgzame gemeenschap: ruimtelijke keuzes die mensen met elkaar verbinden

In vitale en zorgzame gemeenschappen speelt ruimte voor ontmoeting een centrale rol. Toevallige ontmoetingen in de hal, tuin of op straat zorgen voor verbinding, wederkerigheid en onderlinge hulp. De fysieke en sociale infrastructuur van een wijk of wooncomplex kan zulke interacties bevorderen of juist belemmeren. Voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag is nabijheid van functies en een slim, uitnodigend ontwerp essentieel. Een goed ingerichte omgeving maakt het mogelijk dat ook kwetsbare bewoners langer zelfstandig, veilig en sociaal verbonden kunnen blijven wonen. Deze routekaart laat zien hoe slimme ruimtelijke keuzes ontmoetingskansen creëren, zodat ook kwetsbare inwoners kunnen blijven meedoen.

Suggesties en aandachtspunten

De suggesties en aandachtspunten zijn met name gebaseerd op de publicatie 'Ontwerp voor Ontmoeten' van Platform 31. In deze publicatie deelt architect Ianthe Mantingh hoe zij als ontwerper naar gebouwen, de omgeving en het gebruik daarvan kijkt. Dat doet ze aan de hand van verschillende schaalniveaus: van de buurt tot de woning tot aan de overgangen tussen deze niveaus. De publicatie laat zien welke ingrepen je in de ruimte kunt doen om onderlinge ontmoeting te stimuleren.

- **Ontwerp voor zichtbaarheid en laagdrempeligheid:** Wat je niet ziet, gebruik je niet. Maak ontmoeting daarom zichtbaar en uitnodigend door ontmoetingsplekken te positioneren op logische en opvallende plekken, zoals bij entrees, langs looproutes of aan de straatzijde. Kleine ingrepen zoals een bankje, open deur of grote raampartij maken al verschil. Door ook de plint van gebouwen (begane grond) actief te gebruiken voor levendige functies zoals een restaurant, bibliotheek of kinderopvang, ontstaat automatisch sociale interactie met de omgeving.
- **Positioneer gemeenschapsfuncties slim in de dagelijkse route:** De route van straat naar huis is dé plek voor alledaags contact. Stimuleer toevallige ontmoetingen door functies zoals postvakken, koffieruimtes of binnentuinen langs deze route te positioneren. Tussenruimtes zoals stoepen, galerijen of voortuinen zijn vaak al aanwezig, maar nog onderbenut. Geef deze plekken voldoende maat, daglicht, beschutting en eigenaarschap om informeel contact te stimuleren.
- **Ontwerp met oog voor privacy en inclusiviteit:** Zorg voor een balans tussen ontmoeting en terugtrekruimte. Ontwerp 'nu-even-niet'-routes en rustige zones. Ontwerpen moeten ook inclusief zijn voor mensen die langer zelfstandig wonen met een zorgvraag, zoals mensen met dementie. Zo kan een goed ontwerp een zorgvraag uitstellen en kunnen mensen met een zorgvraag langer meedoen. Gebruik herkenbare kleuren, duidelijke looplijnen, goede verlichting en zintuiglijke oriëntatiepunten. Wil je meer inzicht krijgen in wat voor mensen met dementie belangrijk is? Bekijk dan de [Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw \(Woonzorg Nederland, KAW, Alzheimer Nederland\): Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw 12juli2024.pdf](#) en de publicatie [The Physical Environment and the Quality of Life and Behavior in People with Dementia \(Arnout Siegelaar\)](#).



Tips

- **Ontdek waar mensen elkaar ontmoeten:** Wil je een ontmoetingsruimte realiseren voor inwoners? Ga dan allereerst met inwoners in gesprek en maak samen het beeld op van de wijk: waar komen zij nu al, bewust of toevallig, met anderen in contact? Vraag daarbij ook: wat maakt voor hen deze plek prettig? Wat ontbreekt nog? Zo krijg je direct zicht op de behoefte.
- **Betrek inwoners bij het ontwerp en gebruik van ruimtes:** Ontmoeting vindt sneller plaats in buurten waar bewoners zich mede-eigenaar voelen van de ruimte. Denk aan een gemeenschappelijke binnentuin, een portiek of een gedeeld tuinhuis. Wanneer bewoners invloed hebben op de inrichting en het gebruik van deze ruimtes, groeit de betrokkenheid. Zie ook routekaart 3: Een sociaal ontwerp- en ontwikkelproces.
- **Ga uit van bestaande plekken:** Gebruik de uitkomsten van het gesprek met inwoners om ontmoeting toe te voegen aan bestaande functies. Denk aan koffie bij de sportschool, een leestafel bij de apotheek of samen eten op een dagbestedingslocatie. Zo benut je wat er al is en voeg je iets toe dat ontmoeting bevordert, zonder grote verbouwing en bijkomende kosten. Door zulke plekken multifunctioneel te maken, vergroot je de levendigheid en bereik je verschillende doelgroepen.

Voorbeelden

- **Ontwerpen voor ontmoeten - lanthe Mantingh (Platform31)** - Architect lanthe Mantingh (Zijdekwartier Architecten) laat in deze publicatie zien hoe je in gebouwen, woonblokken en straten structureel ruimte maakt voor informele ontmoetingen. De publicatie biedt een ruimtelijk ontwerp kader met praktijkvoorbeelden en ontwerpprincipes. 'Zachte kanten bouwen sterke buurten' is het motto van Zijdekwartier, dat naam maakte met projecten in Leiden ([Sumatrahof](#)), Den Haag ([Mariahoeve](#)) en Rotterdam ([Zuidwijk](#)). Meer informatie: Platform31 Ontwerp voor ontmoeten - [Ontwerp-van-ontmoeten.pdf](#)
- **De menselijke maat in het stedenbouwkundig weefsel:** In dit recente artikel in Stedebouw & Architectuur legt lanthe Mantingh de kern van de publicatie 'ontwerpen voor ontmoeten' uit. Het gaat om de menselijke maat: zichtlijnen en stoepen bij de voordeur zijn cruciaal voor ontmoeting en veiligheid. Meer informatie: [De menselijke maat in het stedenbouwkundig weefsel | Stedebouw & Architectuur](#)
- **Inspiratieboek Woonin - ontwerpen voor ontmoeting:** Woningcorporatie Woonin publiceerde in januari 2025 het Inspiratieboek Ontwerpen voor ontmoeting. Het biedt ontwerpprincipes en praktijkvoorbeelden voor gebouwen waarin ontmoeting organisch ontstaat. Meer weten: [inspiratieboek ontwerpen-voor-ontmoeting_2025.pdf](#)
- **Handreiking - aan de slag met ontmoetingsruimtes:** Dertig corporatieprofessionals hebben in samenwerking met Aedes gewerkt aan vraagstukken op het gebied van bewonersparticipatie, strategie, sociaal beheer, financiën, fysiek ontwerp en revitalisatie, ter ondersteuning van het ontwikkelen en behouden van ontmoetingsruimtes met en voor bewoners. [handreiking-aan-de-slag-met-ontmoetingsruimtenpdf.pdf](#)



- **Artikel Ruimtelijk ontwerpen voor ontmoeting in woonomgeving:** In dit artikel van ZorgSaamWonen bespreken onderzoekers van de HAN en TU/e, Kim Hamers en Nienke Moor hoe je het ontwerp van wooncomplexen kunt benutten om zowel spontane als georganiseerde ontmoetingen te stimuleren. Lees meer: [Ruimtelijk ontwerpen voor ontmoetingen in woonomgeving | ZorgSaamWonen](#)
- **Hart van Vathorst (Amersfoort):** In dit multifunctionele gebouw delen kerk, zorgorganisaties, kinderopvang, winkels en horeca één entree. Het open ontwerp stimuleert de dagelijkse interactie tussen ouderen, jonge gezinnen, zorgprofessionals en buurtbewoners. Ontmoeting is verweven met het alledaagse gebruik. Meer weten: www.hartvanvathorst.nl



3. Een sociaal ontwerpproces: in de ontwikkelfase met bewoners bouwen aan de community

(Ver)bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen bieden een unieke kans om te bouwen aan plekken waar mensen zich gezien voelen, waar zij voor elkaar klaarstaan en waar zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen, ook bij een zorgvraag. Wanneer ontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en bewoners vanaf het begin samen ontwerpen volgens een goed onderbouwde aanpak, ontstaan de mooiste initiatieven en leren mensen elkaar makkelijker en vroegtijdig kennen. Hierdoor ontstaat er zicht op wie er straks in de wijk wonen, wordt duidelijk wat ieders wensen en belangen zijn en ontstaat vroegtijdig eigenaarschap. Deze routekaart beschrijft een praktische werkwijze voor zo'n sociaal ontwerpproces. Deze werkwijze komt voort uit bewezen benaderingen zoals design thinking, participatory design en placemaking. De aanpak legt vanaf het allereerste begin de verbinding tussen 'mensen' en 'stenen' voor duurzame gemeenschapsvorming. Het gaat uit van een proces mét bewoners, niet alleen vóór hen.

Suggesties en aandachtspunten – stappen in het proces

- **Neem de tijd voor de verkenning:** Neem de tijd om op te halen wat er leeft. Voer informele gesprekken met toekomstige bewoners en samenwerkingspartners. Ga zelf de wijk in of organiseer een laagdrempelige bijeenkomst. Richt je niet alleen op sleutelfiguren. Doel is: zicht krijgen op behoeften en maatschappelijke opgaven.
- **Definieer de ambitie:** Vat de gesprekken samen in een eerste ambitie. Wie en wat wil je bereiken? Toets dit bij betrokkenen, waaronder de (potentiële/toekomstige) bewoners. Durf bij te stellen. Een gezamenlijke ambitie vormt het kompas voor de rest van het traject.
- **Ontwerpen - voer ontwerpend onderzoek uit:** Maak ideeën tastbaar met maquettes, plattegronden of andere vormen. Laat betrokkenen reageren in een gestructureerd gesprek of werkvorm. Ontwerpend onderzoek = leren door te doen.
- **Wees helder over ieders rol:** Wie geeft input, wie besluit? Vat alle feedback samen in een gedragen programma van eisen en geef terug wat je ermee doet.
- **Vertaal inzichten naar meer concrete plannen:** Werk samen concrete plannen uit en gebruik het programma van eisen om deze plannen te toetsen. Neem de tijd om samenwerkingspartners mee te nemen in de keuzes die je maakt in de conceptontwikkeling. Werk samen toe naar een voorkeursvariant.
- **Proberen - test ideeën in de praktijk:** Ervaar ideeën zoveel mogelijk in het echt. Bij een volledige gebiedsontwikkeling is dit natuurlijk lastiger te realiseren dan een ingreep zoals een bankje, moestuin of open ontmoetingsplek. Toch is er met technieken zoals virtual reality veel mogelijk. Test of iets werkt zoals het bedoeld is en of bewoners zich erin herkennen.
- **Reflecteren - borg het lerend vermogen:** Plan evaluaties in, bijvoorbeeld drie of zes maanden na realisatie. Gaat de realisatie zoals bedacht? Wat gaat goed? Wat niet? Wat vraagt aanpassing? Zorg voor een terugkoppeling. Zo blijft het proces flexibel en gedragen.

Tips

- **Leer elkaar eerst kennen:** Neem de tijd om kennis te maken met samenwerkingspartners voordat je het proces inhoudelijk opstart. Relatie en vertrouwen vormen de basis van samenwerken.



- **Geef ruimte aan stille stemmen:** Betrek (juist) ook ouderen, jongeren en mantelzorgers. Hun ervaringen zijn vaak onderbelicht, maar cruciaal voor een optimaal zorgzame woon- en leefomgeving.
- **Stel concrete vragen en verzamel gericht input:** Stel duidelijke vragen en gebruik formats die uitnodigen tot meedenken, bijvoorbeeld stickers, invulkaarten of korte gesprekken met verslaglegging.
- **Stuur op diversiteit én verbinding:** Betrek bij gebiedsontwikkeling bij voorkeur nooit één doelgroep. Onderzoek toont aan dat gemengde wijken met een mix van doelgroepen (en dus ook een mix van inkomensgroepen) positieve effecten hebben op veiligheid, welzijn en verbinding in de buurt.

Voorbeelden

- **Space-S (Eindhoven)** - Dit is een woonproject waar toekomstige bewoners vanaf het allereerste moment actief meededen in het ontwerpproces. Via workshops, pop-up-sessies, online platforms en bijeenkomsten dachten zij mee over de opzet van het complex, de woningen en de gemeenschappelijke voorzieningen. De uitkomst: 402 sociale huurwoningen voor een diverse groep bewoners (jong, oud, met en zonder zorgvraag) rondom collectieve binnentuinen, daktuinen, werkplaatsen en een buurtkamer. Ook het beheer is mede vormgegeven door bewoners, in een structuur die nog steeds werkt. Meer weten: [Space-S Eindhoven - INBO](#)
- **Parkentree (Schiedam)** - ParkEntree is de eerste woon- en leefbuurt in Nederland volgens het concept Senior Smart Living, dat speciaal voor vitale 50-plussers is ontwikkeld. Het project werd in 2014 geïnitieerd door ontwikkelaar Blauwhoed, in samenwerking met Beyond Now. Uniek in dit project was de intensieve co-creatie met toekomstige bewoners, die meebeslisten over woningindeling, balkons, de gezamenlijke binnentuin en een lounge voor ontmoeting. Blauwhoed ging als ontwikkelaar uit van de wensen van senioren. Beyond Now leverde het conceptuele kader van Senior Smart Living en begeleidde de participatieprocessen. ParkEntree bewijst dat een intensief co-creatie proces met toekomstige bewoners leidt tot een slimme, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving voor senioren. Meer weten: [Parkentree Schiedam](#)
- **Vreeswijkpak (Amsterdam Zuid-Oost)** - Vreeswijkpak is een kleinschalig wooncomplex van woningcorporatie Rochdale, ontwikkeld in nauwe samenspraak met toekomstige bewoners. Vanaf het begin kregen zij een actieve rol in het ontwerpproces. Samen met Open Kaart en architectenbureau KAW dachten de bewoners mee over de inrichting van het gebouw, de invulling van gedeelde voorzieningen en de organisatie van het beheer. In een iteratief traject werden ideeën en wensen vertaald naar een ontwerp dat niet alleen fysiek ruimte biedt voor ontmoeting, maar ook sociaal eigenaarschap mogelijk maakt. Na oplevering nemen bewoners verantwoordelijkheid voor het dagelijks beheer van gemeenschappelijke ruimten, zoals de binnentuin en ontmoetingsplek, en zijn zij betrokken bij het selecteren van nieuwe bewoners. Meer weten: [Beheercoöperatie Vreeswijkpak - Open Kaart](#)



- **Zo willen wij wonen** - Dit is een initiatief van Groningse bewonersgroepen dat alternatieve woonvormen voor ouderen ontwikkelt en deelt. Hun missie: woonvormen die bewoners en hun naasten (mede) zelf ontwikkelen, zodat iedere deelnemer een zo zelfstandig mogelijk thuis kan behouden, omringd door geborgenheid, ontmoeting en zorg. De kennis die zij daarbij opdoen, gebruiken ze om elkaar en anderen te inspireren. De stichting begeleidt een breed palet van acht initiatieven: waaronder Goudvoormekaar (Winschoten), DeMensplek, Waardig Wonen (voor mensen met dementie), Brokanthuis. Meer weten: [Zo Willen Wij Wonen - Nationaal Programma Groningen](#)

Dilemma's

- **Participatie versus visie - hoe ontwikkel je nu het juiste?** Participatie wordt vaak ingezet om wensen van bewoners op te halen. Ontwerpers nemen deze signalen serieus, en passen hun plannen daarop aan. Maar juist daarin schuilt een spanningsveld: bewoners kunnen dan óók hun behoefte aan privacy benadrukken, door bijvoorbeeld te vragen naar schuttingen of individuele tuintjes. Deze ingrepen kunnen echter haaks staan op een visie waarin ontmoeting, openheid en collectief gebruik van ruimte centraal staan. Dit levert een dilemma op: hoe maak je als ontwerper een goede afweging? Een mogelijke aanpak is om bewoners niet alleen te vragen wat ze willen, maar vooral waaróm zij dat willen. Soms zijn er alternatieven die recht doen aan de behoefte zonder de visie in de weg te staan, zoals een lage haag in plaats van een schutting, of een beschutte zitplek die nog steeds recht doet aan open zichtlijnen. Het gesprek blijven voeren en zorgen voor creatieve iteraties is dus van groot belang.



4. Businesscase community building en ontmoetingsruimte

Een veelvoorkomende vraag is hoe je een structureel sluitende businesscase kan ontwikkelen voor community building in een woon(zorg)complex. Community building, met een ontmoetingsruimte als fysiek hart en de actieve inzet van bewoners en professionals als sociaal fundament, draagt immers direct bij aan het versterken van die gemeenschapszin. De aanname is dat een dergelijke investering leidt tot minder beroep op zorg en ondersteuning, doordat sociale eenzaamheid en isolement worden voorkomen en bewoners elkaar eerder weten te vinden. Daarmee ontstaat ruimte om de zo ontstane besparingen in de zorginzet te benutten voor het structureel financieren van community building. In de bijlage* is een verkenning te vinden over hoe je tot een structureel sluitende businesscase kan komen voor het ontwikkelen van community building in een woon(zorg)complex.

- 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

Notities 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, Significat, 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.