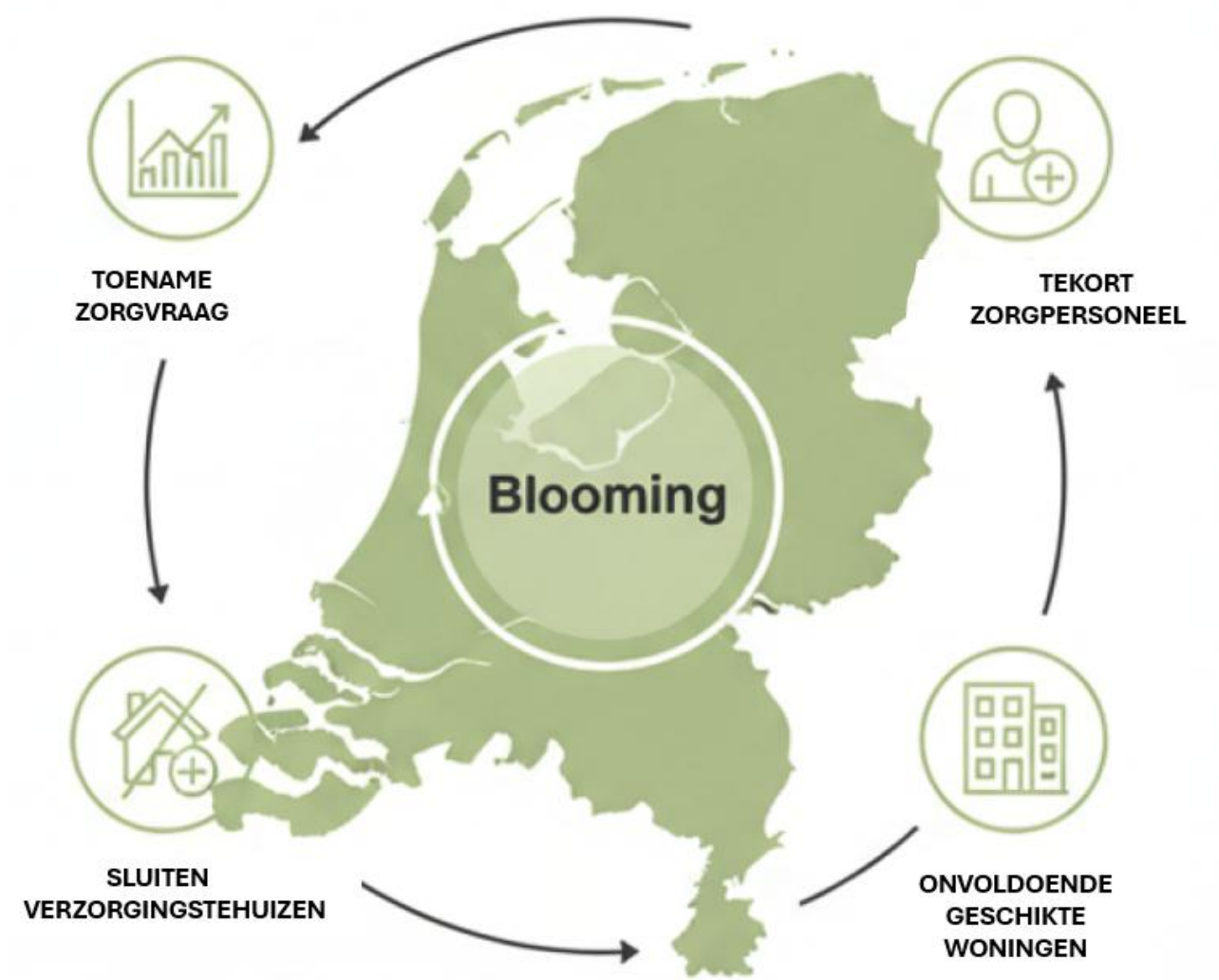


BLOOMING[®]

SENIOR LIVING



Inhoud

1. Managementsamenvatting	3
2. Ontwikkeling van wonen en zorg in Nederland	4
2.1 Van informele zorg naar verzorgingsstaat	4
2.2 Beleidsmatige omslag naar langer zelfstandig wonen	4
2.3 Gevolgen: woonzorgopgave en tussenvorm	4
3. Huidige woonvormen voor senioren	4
3.1 Sociale huur	4
3.2 Vrije sector huur	4
3.3 Koop	5
3.4 Overkoepelende analyse.....	5
4. Markt- en doelgroepanalyse	5
4.1 Demografie en woonopgave	5
4.2 De naoorlogse generatie: zelfstandig, waardegedreven en kwetsbaar voor eenzaamheid ..	5
4.3 Eenzaamheid als onderschatte 'stille ziekte'	6
4.4 Waarom geclusterd, sociaal wonen aansluit bij deze generatie	6
4.5 Verhuisbereidheid: liever op tijd en vrijwillig dan laat en gedwongen	6
5. Het Blooming Senior Living-model	7
5.1 Concept en uitgangspunten	7
5.2 Doelgroepen en varianten	7
5.3 Community en zorgtoegankelijkheid	7
6. Onderzoekopzet en methodologische verantwoording	7
6.1 Onderzoeksvraag en ontwerp	7
6.2 Longitudinale en reflectieve benadering.....	8
6.3 Differentiatie huur- en koopvariant	8
7. Resultaten: aansluiting van Blooming	8
7.1 Demografische aansluiting	8
7.2 Beleidsmatige aansluiting	8
7.3 Aansluiting op vastgoedmarkt	8
8. Communityvorming als sleutelmechanisme.....	9
8.1 Community als werkingsmechanisme: meer dan "gezelligheid"	9
8.2 Fysieke ruimte, governance en sturing	9
9. Praktische implicaties	10
9.1 Voor gemeenten en woningcorporaties.....	10
9.2 Voor ontwikkelaars en beleggers	10
9.3 Voor zorg- en welzijnsorganisaties	10

10. Conclusie	10
11. Agenda voor verder onderzoek	11
11.1 Longitudinaal onderzoek (5+ jaar)	11
11.2 Vergelijkende casestudies	11
11.3 Variant-specifieke verdieping (koop en huur)	11
11.4 Vervolgonderzoek met het concept value model en tipping points	11
Slotwoord en vooruitblik	13
References	14
Colofon	15

1. Managementsamenvatting

De Nederlandse woning- en zorgsector staan onder druk door dubbele vergrijzing: er komen meer ouderen, terwijl het aantal zorgprofessionals achterblijft[1]. Tegelijkertijd is door de scheiding van wonen en zorg het klassieke verzorgingshuis grotendeels verdwenen en blijft het grootste deel van de ouderen langer zelfstandig wonen[2]. De huidige woningvoorraad is hier onvoldoende op ingericht, zowel fysiek (geschiktheid) als sociaal (eenzaamheid, gebrek aan nabijheid)[3]. Eenzaamheid wordt in dit whitepaper nadrukkelijk benaderd als een structureel gezondheids- en zorgrisico, niet alleen als sociaal vraagstuk, omdat onderzoek laat zien dat eenzaamheid samenhangt met verslechterende gezondheid en verhoogd zorggebruik[4].

Dit whitepaper van Meritspartners laat zien hoe Blooming Senior Living inspeelt op deze opgaven met een geclusterd woonconcept dat zelfstandigheid combineert met community en toegankelijke zorg aan huis. Het model is uitgewerkt in een koopvariant en een huurvariant, passend bij verschillende vastgoedstructuren en doelgroepen. Op basis van literatuur, beleid en een onderbouwd onderzoeksontwerp wordt geconcludeerd dat Blooming inhoudelijk aansluit bij demografische trends, Nederlandse beleidskaders en bestaande vastgoedmarktstructuren, mits communityvorming doordacht wordt georganiseerd en longitudinaal wordt gevolgd[5].

Inleiding: urgentie en doel

Nederland vergrijst structureel: het aandeel 65-plussers groeit richting circa een kwart van de bevolking, met een sterke toename van 75- en 80-plussers[6]. Tegelijkertijd neemt de beschikbare zorgcapaciteit af, waardoor de druk op woningmarkt, thuiszorg en mantelzorg toeneemt. Sinds de hervorming van de langdurige zorg in 2015 is wonen expliciet losgekoppeld van collectieve zorgaanpakken; ouderen met lichte en middelzware zorgvragen wonen in principe zelfstandig.

Hierdoor ontstaat een duidelijke opgave: meer en andere woonvormen voor senioren, die geschikt zijn voor zorg aan huis, doorstroming bevorderen en sociale samenhang ondersteunen[7]. Doel van dit whitepaper is te laten zien hoe Blooming Senior Living zich positioneert als integraal woonconcept binnen deze context en welke methodisch verantwoorde onderzoeksbasis onder het model ligt. De whitepaper is geschreven voor onze samenwerkingspartners, de mensen die werken bij gemeenten, woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en zorg- en welzijnspartijen die zoeken naar schaalbare woonoplossingen voor ouderen en willen samenwerken om te komen tot oplossingen voor deze doelgroep.

2. Ontwikkeling van wonen en zorg in Nederland

2.1 Van informele zorg naar verzorgingsstaat

Tot ver in de 19e en begin 20e eeuw was ouderenzorg vooral een private en informele aangelegenheid; alleen wie geen familie of middelen had, kwam terecht in hofjes, gasthuizen en oudeliedenhuizen[8]. Na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde Nederland zich tot een verzorgingsstaat, met een sterke groei van verzorgings- en verpleeghuizen, gefinancierd via de AWBZ[9]. Wonen en zorg waren volledig geïntegreerd en ouderen verhuisden relatief vroeg naar instellingen, vaak bij eerste beperkingen[9].

2.2 Beleidsmatige omslag naar langer zelfstandig wonen

Vanaf de jaren tachtig kwam dit institutionele model onder druk door stijgende kosten, vergrijzing en de wens van ouderen naar meer autonomie[10]. Beleidsmatig werd ingezet op extramuralisering: zorg thuis in plaats van in instellingen, met zelfstandig wonen als uitgangspunt[11]. De stelselwijziging per 2015 (Wlz, Wmo 2015, Zvw) verankerde de scheiding van wonen en zorg juridisch en maakte verblijf in verzorgingshuizen voor lichte en middelzware zorg grotendeels onmogelijk.

2.3 Gevolgen: woonzorgopgave en tussenvorm

De scheiding van wonen en zorg leidde tot een structurele herordening: wonen werd een vastgoedopgave, zorg werd aanvullend en locatie-onafhankelijk georganiseerd, en gemeenten en marktpartijen kregen een centrale rol in het creëren van passende woonvormen. Onderzoek toont dat dit mede heeft geleid tot tekorten aan geschikte seniorenwoningen, beperkte doorstroming en een kloof tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg. Het klassieke verzorgingshuis als "tussenvorm" is grotendeels verdwenen, terwijl de behoefte aan geclusterde, sociale woonvormen juist groeit.

3. Huidige woonvormen voor senioren

3.1 Sociale huur

In de sociale huursector realiseren woningcorporaties geclusterde seniorenwoningen, aanleunwoningen en complexen met lichte ondersteuning[. Deze woningen zijn betaalbaar, vaak gelijkvloers en soms voorzien van gezamenlijke ruimten, maar structurele zorginbedding ontbreekt en ondersteuning wordt veelal via Wmo of Zvw georganiseerd. Ondanks variatie is het aanbod kwantitatief onvoldoende en kwalitatief niet altijd passend voor langere zelfstandigheid en toenemende zorgbehoefte[12].

3.2 Vrije sector huur

In de vrije huursector is na 2015 een groei te zien van seniorenappartementen en woonconcepten met gemeenschappelijke ruimten en optionele diensten (zoals Blooming senior living). Dit segment richt zich op midden- en hogere inkomens, is conceptueel vernieuwend maar beperkt schaalbaar door hogere huren en kent zelden een geborgde koppeling met zorg en welzijn[13]. Middenhuur voor senioren wordt gebruikt om doorstroming te stimuleren, maar blijft qua volume achter bij de behoefte.

3.3 Koop

Binnen de koopsector domineren levensloopbestendige appartementen en seniorgerichte koopcomplexen, vaak voor vitale, vermogende ouderen met overwaarde zoals bijvoorbeeld Blooming Osterhout en Blooming Zwijndrecht. Deze woningen zijn fysiek toekomstbestendig, maar verbinden wonen zelden structureel met zorg of community. Kleinschalige hofjes en woonhoven combineren individueel eigendom met gedeelde buitenruimtes en sociale samenhang, maar zijn beperkt beschikbaar[14].

3.4 Overkoepelende analyse

De genoemde segmenten vormen samen een gefragmenteerd aanbod: sociale huur is schaars en sterk gereguleerd, vrije huur is groeiend maar duur, en koop is vooral toegankelijk voor een selecte doelgroep. In alle segmenten ontbreekt veelal een integrale benadering waarin wonen, zorgtoegankelijkheid en sociale structuur systematisch samenkomen. Dit vormt het vertrekpunt voor Blooming Senior Living, die juist over segmenten heen willen opereren en in bredere gebiedsontwikkelingen alle segmenten kan bedienen. Hierbij wel expliciet de voetnoot dat er een hechte samenwerking tussen eigenaren zoals, woningcorporatie belegger en VV, zorgpartij en concepthouder moet worden opgezet zodat het concept gegarandeerd breed gedragen wordt.

4. Markt- en doelgroepanalyse

4.1 Demografie en woonopgave

CBS-prognoses laten zien dat het aantal 65-plussers oploopt van circa 3,8 miljoen naar ongeveer 4,8-5,0 miljoen rond 2035, met een bijna verdubbeling van het aantal 80-plussers[6]. De rijksoverheid heeft tot 2030 een opgave geformuleerd van ongeveer 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken. Een groot deel van de benodigde geschikte ouderenwoningen moet in de niet-sociale segmenten worden gerealiseerd, via regionale woondeals en lokale afspraken[7].

4.2 De naoorlogse generatie: zelfstandig, waardegedreven en kwetsbaar voor eenzaamheid

De primaire doelgroep van Blooming Senior Living bestaat uit de naoorlogse generatie senioren: mensen geboren grofweg tussen 1945 en 1955 (en ouder), vaak aangeduid als naoorlogse generatie of vroege babyboomers. Dit profiel sluit aan bij beschrijvingen in onder meer het SCP-onderzoek *Ouderen van nu* en CBS-analyses van de leefsituatie van ouderen. Deze generatie is opgegroeid in de wederopbouw, heeft een periode van toenemende welvaart meegemaakt en hecht sterk aan autonomie, regie en maatschappelijke betrokkenheid. In onderzoek geven zij aan zich niet primair te identificeren als "zorgbehoevend", maar als zelfstandig en actief, ook op hogere leeftijd[15].

Deze generatie vormt een snel groeiende groep 70-plussers, waarvan een aanzienlijk deel alleen woont. Bij 70-plussers woont ongeveer 40 procent alleen, met oplopende percentages in de hogere leeftijdsgroepen, mede door verweduwing en echtscheiding[16]. Alleen wonen is niet automatisch problematisch, maar wordt in de literatuur consequent genoemd als een structurele risicofactor voor eenzaamheid.

4.3 Eenzaamheid als onderschatte 'stille ziekte'

Eenzaamheid onder senioren wordt steeds vaker beschreven als een stille, chronische "ziekte" met brede impact op gezondheid en zorggebruik. Onder 75-plussers ervaart circa 45-50 procent enige mate van eenzaamheid en 10-12 procent ernstige eenzaamheid; sociale eenzaamheid (tekort aan netwerk) komt daarbij vaker voor dan puur emotionele eenzaamheid. Onderzoek laat zien dat eenzaamheid samenhangt met verslechterende fysieke gezondheid, meer mentale klachten en een verhoogde kans op zorggebruik, ook wanneer er geen zware medische indicatie is[4].

Ondanks deze cijfers is eenzaamheid nog niet in alle beleidsterreinen en vastgoedstrategieën expliciet verankerd als structurele factor. In veel woonprogramma's wordt wél gestuurd op aantallen nultredenwoningen en zorgplekken, maar blijft de sociale dimensie van wonen -- nabijheid, ontmoeting, informele steun -- onderbelicht. Vanuit dat perspectief is eenzaamheid te zien als een ondergediagnosticeerde maatschappelijke "ziekte": de impact is aantoonbaar, maar de aanpak is vaak fragmentarisch en niet structureel ingebouwd in woonconcepten.

4.4 Waarom geclusterd, sociaal wonen aansluit bij deze generatie

Voor de naoorlogse generatie is verhuizen geen vanzelfsprekendheid; de verhuigeneigdheid is lager dan bij jongere groepen, mede door binding met woning en buurt. Tegelijkertijd blijkt uit onderzoek dat een substantieel deel van deze senioren wél bereid is te verhuizen als er een woonvorm beschikbaar is die toekomstbestendig, gelijkvloers en sociaal ingebed is, zónder het label "zorgomgeving". Zij zoeken een plek waar zij zelfstandig kunnen wonen, maar niet alleen hóeven te zijn; waar ontmoeting en wederkerige hulp vanzelf uit de opzet voortkomen in plaats van via toevallig contact en geïsoleerde interventies[17].

Blooming Senior Living sluit precies bij deze combinatie van waarden en kwetsbaarheden aan. Het concept biedt zelfstandige woningen voor de naoorlogse generatie, gekoppeld aan geclusterde opzet en een centrale Lounge & Living als dagelijkse ontmoetingsplek. Daarmee wordt eenzaamheid niet alleen bestreden met activiteiten of zorg, maar preventief aangepakt via het ontwerp van de woonomgeving en de community: bewoners leven in een overzichtelijke groep, zien elkaar, kunnen iets voor elkaar betekenen en behouden tegelijkertijd hun autonomie.

4.5 Verhuisbereidheid: liever op tijd en vrijwillig dan laat en gedwongen

Onderzoek laat zien dat senioren statistisch minder vaak verhuizen dan jongere groepen, maar dat dit niet betekent dat zij niet wíllen verhuizen. De lage verhuiscijfers hangen sterk samen met een gebrek aan passende alternatieven en met de angst om in een zorgomgeving terecht te komen. Wanneer 70-plussers wordt gevraagd naar hun verhuisbereidheid onder de voorwaarde dat er een passende, aantrekkelijke en sociale woonvorm beschikbaar is, geeft een substantieel deel aan wél te willen verhuizen[17].

Belangrijke voorwaarden zijn: een gelijkvloerse, toekomstbestendige woning, nabijheid van voorzieningen, behoud van zelfstandigheid en een woonomgeving die niet voelt als een "eindstation", maar als een logische volgende stap in het leven. De literatuur maakt daarbij een scherp onderscheid tussen vrijwillige, anticiperende verhuizingen (op tijd, vanuit keuze) en zorggedreven, gedwongen verhuizingen (laat, onder tijdsdruk). Vrijwillige verhuizingen hangen samen met behoud van regie, hogere ervaren kwaliteit van leven en minder stress, terwijl zorggedreven verhuizingen vaak voortkomen uit stapeling van problemen en samenhangen met sneller zorggebruik[17].

Blooming Senior Living is expliciet ontworpen om vrijwillige, preventieve verhuisbewegingen mogelijk te maken. Door een woonconcept te bieden dat aantrekkelijk is vóórdat zware zorg nodig

is -- zelfstandig, comfortabel, sociaal en zonder institutioneel zorglabel -- wordt het voor de naoorlogse generatie makkelijker om op tijd te verhuizen[17]. Daarmee draagt Blooming bij aan het verminderen van gedwongen, zorggedreven verhuizingen en aan het uitstellen of voorkomen van zwaardere zorgtrajecten.

5. Het Blooming Senior Living-model

5.1 Concept en uitgangspunten

Blooming Senior Living is een geclusterd woonconcept voor zelfstandig wonende senioren, waarin wonen, community en zorgtoegankelijkheid vloeiend op elkaar aansluiten. Kern is een combinatie van zelfstandige appartementen, een centrale Lounge & Living als ontmoetingsruimte en mogelijkheden voor zorg aan huis zonder institutioneel zorglabel. Het concept is ontworpen om zowel sociale als fysieke aspecten van langer zelfstandig wonen te adresseren.

5.2 Doelgroepen en varianten

Blooming kent twee varianten:

Koopvariant: gericht op vitale, financieel zelfstandige senioren die anticiperend willen verhuizen naar een toekomstbestendige, eigendomswoning.

Huurvariant: gericht op zelfstandig wonende senioren, vaak alleenstaand, die een stap willen zetten naar kleiner, comfortabeler en socialer wonen, met professioneel gefaciliteerde communityvorming.

Beide varianten delen geclusterd wonen en sociale structuur, maar verschillen in governance, eigendom en mate van sturing.

5.3 Community en zorgtoegankelijkheid

De Lounge & Living fungeert als laagdrempelige ontmoetingsplek waar bewoners elkaar informeel kunnen treffen en waar activiteiten kunnen plaatsvinden. Zorg is niet ingebouwd als intramurale voorziening, maar kan op individuele basis worden ingeregeld via bestaande zorgstructuren; woningen en gebouw zijn hierop voorbereid. Communityvorming wordt benaderd als functioneel mechanisme om eenzaamheid te verminderen, verhuisbereidheid te vergroten en zelfstandig wonen langer vol te houden.

6. Onderzoeksopzet en methodologische verantwoording

6.1 Onderzoeksvraag en ontwerp

Centrale vraag: in hoeverre sluit het Blooming Senior Living-model aan bij demografische ontwikkelingen, beleidskaders en vastgoedmarktstructuren in Nederland?

Om deze vraag te beantwoorden is gekozen voor praktijkgericht, kwalitatief dominant mixed-methods onderzoek, waarin literatuur, beleidsanalyse en (geplande) empirische data worden gecombineerd. Het doel is analytische generaliseerbaarheid. De in dit traject uit te voeren longitudinale metingen in koop- en huurprojecten (vragenlijsten en semigestructureerde gesprekken) leveren de empirische data die in een vervolgfase systematisch worden geanalyseerd met behulp van het concept value model en de daarin onderscheiden tipping points: inzicht in werkzame mechanismen die overdraagbaar zijn naar vergelijkbare settings.

6.2 Longitudinale en reflectieve benadering

Communityvorming is procesmatig en contextgebonden; daarom is gekozen voor een longitudinale, fasegerichte strategie met metingen vóór oplevering en tijdens bewoning. De kerninstrumenten zijn:

- Gestructureerde vragenlijsten met schaal-, gesloten en open vragen
- Semigestructureerde gesprekken voor verdieping en thematische analyse

De vragenlijsten hebben een dubbele functie: meten én bewoners laten reflecteren op woonkeuze en rol in de community.

6.3 Differentiatie huur- en koopvariant

Vanwege fundamentele verschillen in eigendom, governance en sturing worden huur- en koopvariant als twee afzonderlijke onderzoekslijnen behandeld.

Koopvariant: focus op zelforganisatie, ervaren community en verwachting versus werkelijkheid.

Huurvariant: focus op de werking van communitymanagement, gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en sociale beleving.

Deze differentiatie is noodzakelijk om variant-specifieke dynamieken valide te kunnen duiden.

7. Resultaten: aansluiting van Blooming

7.1 Demografische aansluiting

Blooming richt zich op de snel groeiende groep zelfstandig wonende 70+, die niet per se een zware zorgvraag heeft, maar wel behoefte aan toekomstbestendig wonen en sociale nabijheid. Het model faciliteert vrijwillige, preventieve verhuizingen door aantrekkelijk, gelijkvloers en sociaal georiënteerd wonen te bieden[17]. Daarmee sluit het aan bij de kloof tussen moment van verhuisbereidheid en moment van daadwerkelijke zorgnoodzaak.

7.2 Beleidsmatige aansluiting

Blooming opereert binnen de kaders van Wlz, Wmo en Zvw: wonen is geen zorgaanspraak, maar zorg kan aan huis worden georganiseerd. Het concept ondersteunt beleidsdoelen rond langer zelfstandig wonen, extramuralisering en het verminderen van druk op intramurale zorg, zonder zelf intramuraal te worden. De nadruk op geclusterd wonen en sociale infrastructuur sluit aan bij het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen.

7.3 Aansluiting op vastgoedmarkt

Door te werken met een koopvariant (VvE-gedreven, zelforganisatie) en een huurvariant (één eigenaar, communitymanagement) sluit Blooming aan bij bestaande vastgoedlogica's. De koopvariant past in projecten met particulier eigendom en gedeelde ruimten; de huurvariant in complexen met institutionele of professionele eigenaren. Dit vergroot de schaalbaarheid, mits governance en communityvorming variant-specifiek worden ingericht[5].

8. Communityvorming als sleutelmechanisme

8.1 Community als werkingsmechanisme: meer dan "gezelligheid"

In het brondocument wordt communityvorming niet gezien als een vriendelijke toevoeging, maar als een kernmechanisme achter langer zelfstandig en kwalitatief goed wonen. Uit sociologische en sociaal-psychologische literatuur blijkt dat mensen -- en zeker ouderen -- in kleine, overzichtelijke groepen sterk geneigd zijn tot wederkerigheid: elkaar helpen, informatie delen, meeleven. Begrippen als sociaal kapitaal en generalized reciprocity beschrijven hoe vertrouwen en hulpbereidheid groeien wanneer mensen elkaar regelmatig ontmoeten en zich onderdeel voelen van een stabiele groep[19].

Voor de naoorlogse generatie betekent dit dat een goed ontworpen community niet alleen "gezellig" is, maar concrete effecten kan hebben op eenzaamheid, ervaren veiligheid en praktische ondersteuning in het dagelijks leven. Bewoners die elkaar kennen, spreken elkaar sneller aan, houden informeel een oogje in het zeil en kunnen in kleine dingen ondersteunen (boodschappen, digitale hulp, meegaan naar een afspraak), zonder formele zorg te vervangen. Onderzoek laat zien dat dit type informele steun bijdraagt aan welzijn en kan helpen om zwaardere zorgvragen uit te stellen.

De fysieke en organisatorische randvoorwaarden zijn hierbij cruciaal[18]. Een gezamenlijke ruimte zoals de Lounge & Living is een noodzakelijke, maar geen voldoende voorwaarde: zonder uitnodigende programmering en passende sturing kan een ruimte leeg blijven of door een kleine kopgroep worden "gekaapt"[20]. In de koopvariant leunt communityvorming meer op zelforganisatie en VvE-structuren; dat biedt veel autonomie, maar is kwetsbaar als sleutelpersonen wegvallen. In de huurvariant maakt professioneel communitymanagement het makkelijker om continuïteit te borgen, maar vraagt het om een lichte, uitnodigende stijl om bewoners niet in een consumentrol te duwen.

Blooming Senior Living verankert deze inzichten door community als integraal onderdeel van het concept te benaderen. De combinatie van geclusterd wonen, een herkenbare centrale ruimte en doordachte sturing (passend bij koop of huur) creëert een dagelijkse sociale context waarin de "stille ziekte" van eenzaamheid preventief wordt aangepakt[4]. Hierdoor kunnen bewoners langer zelfstandig, maar niet geïsoleerd, oud worden.

8.2 Fysieke ruimte, governance en sturing

Gemeenschappelijke ruimten zoals de Lounge & Living zijn noodzakelijke, maar niet voldoende voorwaarden voor duurzame communityvorming. Het samenspel van fysieke ruimte, mate van sturing en bewonersdraagkracht bepaalt of een community inclusief en veerkrachtig is of afhankelijk van een kleine actieve kern[20]. Te weinig sturing maakt communities kwetsbaar; te veel sturing kan leiden tot passiviteit en een consumenthouding[5].

Verskil in sturingslogica

Koopvariant: communityvorming is afhankelijk van vrijwillige inzet, informele leiders en VvE-structuren; kwetsbaar bij wegvallen van trekkers[20].

Huurvariant: communitymanagement en structurele instandhouding van de Lounge & Living vergroten continuïteit, maar vragen om een uitnodigende, niet-verplichte benadering om betrokkenheid te behouden.

In beide varianten is het respecteren van verschillen in fysieke en mentale draagkracht essentieel.

9. Praktische implicaties

In dit hoofdstuk worden de conceptuele en onderzoeksmatige inzichten uit de voorgaande hoofdstukken vertaald naar concrete handelingsperspectieven voor praktijkpartijen. Waar eerder vooral de onderbouwing van Blooming Senior Living centraal stond, ligt hier de nadruk op wat gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en zorg- en welzijnsorganisaties concreet kunnen doen om geclusterde, sociaal ingebedde woonvormen voor ouderen te realiseren en op te schalen.

9.1 Voor gemeenten en woningcorporaties

- Programmeer geclusterde seniorenwoonvormen expliciet in woonvisies en woningbouwprogrammering, niet alleen verpleeghuisplekken en nultredenwoningen
- Erken community en sociale infrastructuur als onderdeel van de woonkwaliteit, vooral in wijken met veel alleenwonende ouderen

9.2 Voor ontwikkelaars en beleggers

- Ontwerp complexen met herkenbare, goed gepositioneerde ontmoetingsruimten en zorggeschiktheid, zonder institutioneel karakter
- Kies governance en sturingsmodel (zelforganisatie vs. communitymanagement) bewust, passend bij eigendomsvorm en doelgroep

9.3 Voor zorg- en welzijnsorganisaties

- Positioneer ondersteuning rond Blooming-achtige concepten als aanvullend en faciliterend, niet als drager van het woonconcept
- Gebruik communities als context om preventie, informele zorg en welzijn te versterken, met behoud van autonomie van bewoners

10. Conclusie

De analyse laat zien dat Blooming Senior Living in hoge mate aansluit bij de Nederlandse context van vergrijzing, scheiding van wonen en zorg en gefragmenteerde seniorenhuisvesting. Het model richt zich op preventieve, vrijwillige woontransities, biedt een tussenvorm tussen reguliere woningen en verpleeghuis en sluit aan bij zowel beleidsdoelen als vastgoedstructuren via aparte huur- en koopvarianten.

Communityvorming blijkt hierin een essentieel, maar niet vanzelfsprekend mechanisme: het vraagt om doordachte fysieke, organisatorische en sociale randvoorwaarden. Door community niet als "extraatje", maar als integraal onderdeel van het woonconcept te benaderen, draagt Blooming bij aan langer zelfstandig, socialer en toekomstbestendig wonen voor senioren.

11. Agenda voor verder onderzoek

Hoewel dit whitepaper een stevige conceptuele en methodologische basis biedt, is aanvullend onderzoek noodzakelijk om effecten en werkzame factoren over langere tijd te onderbouwen. De hierna beschreven onderzoekslijnen vormen de kern van een beoogd vervolgetraject.

11.1 Longitudinaal onderzoek (5+ jaar)

Een eerste prioriteit is het uitvoeren van longitudinaal onderzoek naar Blooming-projecten in zowel de koop- als de huurvariant. Daarbij ligt de focus op:

- De ontwikkeling van community in de tijd (opkomst, consolidering, mogelijke afname).
- De relatie tussen community, eenzaamheid en ervaren kwaliteit van leven.
- Eventuele effecten op zorggebruik, inzet van mantelzorg en verpleeghuisinstroom.

De auteur beoogt in een volgende onderzoeksfase minimaal één koop- en één huurproject vijf jaar lang te volgen, met vaste meetmomenten (bijvoorbeeld bij intrek, na één jaar, na drie jaar en na vijf jaar).

11.2 Vergelijkende casestudies

Daarnaast is vergelijkend onderzoek nodig naar Blooming en andere geclusterde woonconcepten. Relevante vergelijkingen zijn:

- Concepten mét en zonder professioneel communitymanagement.
- Projecten met verschillende mate van sturing (sterk programmatisch versus meer spontaan gegroeide community's).
- Verschillende doelgroepen (inkomenssegmenten, mate van vitaliteit).

Doel is inzicht te krijgen in welke configuraties van ontwerp, governance en ondersteuning het meest bijdragen aan duurzame communityvorming en langer zelfstandig wonen.

11.3 Variant-specifieke verdieping (koop en huur)

Voor de koopvariant ligt de nadruk op:

- De veerkracht van zelforganisatie in VvE-structuren.
- De rol en opvolging van kwartiermakers en andere sleutelpersonen.
- De balans tussen autonomie van bewoners en noodzakelijke kaders voor gemeenschappelijke ruimten.

Voor de huurvariant ligt de nadruk op:

- De optimale intensiteit en vorm van communitymanagement.
- Het voorkomen van een consumenthouding onder bewoners.
- De rol van mantelzorgers, familie en buurtpartners in de sociale infrastructuur[5].

Deze verdieping maakt het mogelijk om per variant ontwerp- en beheeraanpak verder te verfijnen.

11.4 Vervolgonderzoek met het concept value model en tipping points

Als aanvullende onderzoekslijn wordt voorgesteld om de Blooming koop- en huurvariant longitudinaal te analyseren met behulp van het concept value model (Camps, 2008)[21]. Dit model onderscheidt vier waardegebieden - public value, social value, business value en creative value en maakt expliciet welke belangen publieke, private en maatschappelijke actoren inbrengen in verschillende fasen van een vastgoedontwikkeling. Toegepast op Blooming gaat het om o.a. gemeenten en corporaties (public), bewoners en omwonenden (social), initiatiefnemer,

ontwikkelaars, beleggers en exploitanten (business) en ontwerpers, adviseurs en communitymanagers (creative). De longitudinale vragenlijsten en gesprekken in gerealiseerde Blooming-projecten en/of locaties van derden met een gelijke woonvorm vormen daarbij de primaire databronnen.

Binnen dit kader kunnen cruciale tipping points in kaart worden gebracht: momenten waarop interne of externe veranderingen leiden tot een herconfiguratie van actoren en verschuiving van invloed[21]. Relevante tipping points voor Blooming zijn onder meer:

1. Het besluit tot verhuizing naar Blooming (overgang van oriënteren naar daadwerkelijk verhuizen).
2. De eerste twaalf maanden na oplevering, waarin verwachting en werkelijkheid samenkomen.
3. Onvermijdelijke wijzigingen in het actornetwerk, zoals overlijden of vertrek van kernbewoners, instroom van nieuwe bewoners of wisseling van communitymanager.

Daarnaast kunnen beleidswijzigingen, marktontwikkelingen en veranderingen in de zorgbeschikbaarheid extra tipping points vormen die de balans tussen public, social, business en creative value beïnvloeden[21].

In een volgende onderzoeksfase zal de auteur het concept value model toepassen op één of meerdere gerealiseerde Blooming-projecten, waarbij koop- en huurvariant afzonderlijk en in samenhang worden gevolgd. Daarbij worden per fase en per variant de dominante actoren, verschuivende waardegebieden en de robuustheid bij tipping points systematisch geanalyseerd. De uitkomsten kunnen worden gebruikt om governance, communitymanagement en ontwerpkeuzes verder te verfijnen, en zo de duurzame inzetbaarheid van Blooming als woonconcept voor zelfstandig en sociaal ouder worden te vergroten[21].

De resultaten van deze vervolgstudies zullen worden verwerkt in een opvolgende editie van dit whitepaper, waarin de nu beschreven aannames worden aangevuld met empirische data en praktijkervaringen[5][21]. Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, beleggers en zorg- en welzijnsorganisaties die willen participeren in deze vervolgfase - bijvoorbeeld door een vergelijkbaar project als Blooming als casus beschikbaar te stellen - worden hartelijk uitgenodigd om contact op te nemen.

Slotwoord en vooruitblik

Blooming Senior Living is in dit whitepaper gepositioneerd als een woonconcept dat inspeelt op de structurele vergrijzing, de scheiding van wonen en zorg en de behoefte aan geclusterde, sociale woonvormen voor zelfstandig wonende senioren. De analyses laten zien dat het model inhoudelijk en beleidsmatig aansluit op de Nederlandse vastgoedomgeving, mits communityvorming expliciet wordt ingericht en in de tijd wordt gevolgd.

Tegelijkertijd is dit whitepaper nadrukkelijk geen eindpunt, maar een tussenstand in een doorlopend leerproces. In opvolgende versies van dit whitepaper worden praktijkervaringen uit gerealiseerde Blooming-projecten, longitudinale onderzoeksdata over bewonerservaringen en de uitkomsten van de concept value-analyses met tipping points toegevoegd. Hiermee kan de onderbouwing verder worden verdiept, kunnen aannames worden getoetst en kunnen ontwerp-, governance- en communitykeuzes scherper worden bijgesteld.

Lezers die willen meedenken, meewerken aan pilots of data willen delen voor vervolgonderzoek zijn van harte uitgenodigd om contact op te nemen. Zo kan Blooming Senior Living zich samen met publieke, private en maatschappelijke partners verder ontwikkelen en kunnen we het senior living segment gezamenlijk beter bedienen.

References

- [1] Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2021). *Gezondheid en ouder worden*.
- [2] Rijksoverheid (2014). *Hervorming langdurige zorg*.
- [3] Planbureau voor de Leefomgeving (2019). *Vergrijzing en de woningmarkt*.
- [4] Sociaal en Cultureel Planbureau. *Eenzaamheid en gezondheid*.
- [5] Sociaal en Cultureel Planbureau (2019). *Praktijkgericht onderzoek: methoden en validiteit*.
- [6] Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). *Bevolkingsprognose 2023-2070*.
- [7] Ministerie van VWS & BZK (2022). *Programma Wonen en Zorg voor Ouderen*.
- [8] Van der Veen, R. (1997). *De verzorgingsstaat in historisch perspectief*.
- [9] Sociaal en Cultureel Planbureau (2000). *Zorg en wonen voor ouderen*.
- [10] Ministerie van VWS (1990). *Ouderenbeleid in het perspectief van de vergrijzing*.
- [11] Sociaal en Cultureel Planbureau (2004). *Extramuralisering in de ouderenzorg*.
- [12] Aedes (2020). *Ouderenhuisvesting en woningcorporaties*.
- [13] Capital Value (2021). *Senior Housing in Nederland*.
- [14] Nederlandse Vereniging van Makelaars (2021). *Woonwensen van senioren*.
- [15] Sociaal en Cultureel Planbureau. *Eenzaamheid in Nederland*.
- [16] Centraal Bureau voor de Statistiek. *Welzijn en sociale samenhang*.
- [17] Sociaal en Cultureel Planbureau (2019). *Ouderen en wonen: wensen en drempels*.
- [18] Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press.
- [19] Putnam, R. (2000). *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. Simon & Schuster.
- [20] Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press.
- [21] Camps, T. (2008). *Concept value: Gebiedsontwikkeling door samenwerking*. Eburon.

Colofon

WHITEPAPER **BLOOMING** SENIOR LIVING NEDERLAND 2026

Februari 2026 | Versie 1.0
© 2026 Meritspartners B.V.

Contact

Meritspartners B.V.
Burgemeester Guljélaan 6
4837 CZ Breda
Nederland

E info@meritspartners.nl
W www.meritspartners.nl
W www.bloomingseniorliving.com



M²ERITS
PARTNERS

Deze publicatie is met zorg samengesteld op basis van praktijkervaring, onderzoek en actuele inzichten. De inhoud is bedoeld ter inspiratie en duiding. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Overname van (delen van) deze uitgave is toegestaan met bronvermelding.