achmea

Real Estate

Van woning naar woonconcept

Waarom locatie, gebouw, woning en community samen de verhuurbaarheid bepalen

Paper 3 uit reeks van 5



Paperreeks:

Seniorenhuisvesting: van woonopgave naar beleggingsmogelijkheid

In een reeks van vijf papers volgen we de ontwikkeling van een maatschappelijke woonopgave naar een concrete beleggingsmogelijkheid. Achtereenvolgens komen de structurele woningvraag, de diversiteit binnen de seniorendoelgroep, het woonconcept, de exploitatie en de financiële beleggingscase aan bod. In die laatste stap vergelijken we het seniorenconcept met reguliere woningen. Centraal staat de vraag onder welke voorwaarden de groeiende behoefte kan worden vertaald naar aantrekkelijk, langdurig verhuurbaar en financieel haalbaar aanbod.

Paper 3 in de reeks over seniorenhuisvesting

Deze derde paper uit de reeks vertaalt de doelgroepkeuze uit Paper 2 naar het woonconcept. Een geschikte seniorenwoning vraagt samenhang tussen locatie, gebouw, woning en community. Die combinatie bepaalt of ouderen daadwerkelijk willen verhuizen en of het vastgoed ook op langere termijn aantrekkelijk en bruikbaar blijft.

Van doelgroep naar woonconcept

Paper 2 liet zien dat leeftijd alleen weinig zegt over de concrete vraag naar seniorenhuisvesting. Vitaliteit, financiële ruimte, huidige woonsituatie en verhuisbereidheid bepalen welk aanbod kansrijk is. Die verschillen werken direct door in de woninggrootte, het prijsniveau, de locatie en de voorzieningen rond het wonen.

Veel ouderen verhuizen voordat ondersteuning of zorg echt noodzakelijk wordt. Het nieuwe aanbod moet daarom als een verbetering van hun dagelijks leven voelen. Een geschikte woning vormt het vertrekpunt, maar ook de omgeving achter en buiten de voordeur telt mee. Bereikbare voorzieningen, een prettige entree, contact met andere bewoners en de mogelijkheid om later ondersteuning te ontvangen maken samen het woonconcept.

De precieze invulling verschilt per project. Een stedelijke locatie met veel voorzieningen vraagt iets anders dan een woongebouw in een dorpskern of groene buitenwijk. Ook schaal, huursegment en regionale woonvoorkeuren bepalen hoeveel gedeelde ruimte, service en beheer passend zijn.

Kernpunten

1. Toegankelijkheid vormt de basis van het woonconcept.
2. De woning en woonomgeving moeten de verhuisstap aantrekkelijk maken.
3. Ontmoeting vraagt passende ruimte én lichte organisatie.
4. De invulling verschilt per doelgroep, locatie en schaal.
5. Brede bruikbaarheid ondersteunt de verhuurbaarheid op lange termijn.



Klaasje Zevenster – Amstelveen

Een nultredenwoning is nog geen woonconcept

De behoefte aan toegankelijke woningen groeit sterk. Paper 1 liet zien dat er tot 2040 circa 373.000 geschikte zelfstandige woningen nodig zijn, waarvan het grootste deel voor oudere huishoudens. Veel daarvan zullen nultredenwoningen zijn.

Toegankelijkheid vormt de noodzakelijke basis. Brede doorgangen, een bruikbare badkamer, logische routes, ruimte voor hulpmiddelen en een drempelloze buitenruimte zorgen ervoor dat de woning ook bij afnemende mobiliteit bruikbaar blijft. Mantelzorg en thuiszorg moeten later eenvoudig kunnen aansluiten.

Een aantrekkelijk woonconcept voegt daar comfort, herkenbaarheid en een prettige woonomgeving aan toe. Onderzoek van NVM en Brainbay laat zien dat ouderen naast toegankelijkheid ook waarde hechten aan ruimte, comfort, toekomstbestendigheid en een vertrouwde omgeving. De woning moet daarom volwaardig aanvoelen, het gebouw overzicht en veiligheid bieden en dagelijkse voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven.

Ook in programma's van eisen voor levensloop-bestendig wonen komt die bredere benadering terug. Een bruikbare woning, veilige routes, ruimte voor ontmoeting en een herkenbaar aanspreekpunt bepalen samen of bewoners zich thuis voelen en zelfstandig kunnen blijven wonen. Juist die combinatie maakt de verhuizing aantrekkelijk voordat de bestaande woning echt ongeschikt wordt.

De basis moet breed bruikbaar zijn. Gedeelde ruimten, services en communitymanagement worden vervolgens afgestemd op de doelgroep, locatie, schaal en financiële ruimte.

Tabel 1: Bouwstenen van een seniorenwoonconcept

Onderdeel	Basis voor langdurige verhuurbaarheid	Afhankelijk van doelgroep en schaal
Locatie	Dagelijkse voorzieningen, veilige routes en herkenbare omgeving	Aanvullend mobiliteits- of serviceaanbod
Gebouw	Toegankelijke entree, lift, brede doorgangen en ruimte voor hulpmiddelen	Ontmoetingsruimte, logeerkamer en andere gedeelde ruimten
Woning	Goede plattegrond, bruikbare badkamer, buitenruimte en berging	Extra oppervlakte en aanvullende services
Community en beheer	Duidelijk aanspreekpunt en goede communicatie	Communitymanagement, activiteiten en huurdersplatform

De locatie moet het dagelijks wonen makkelijker maken

Naarmate de mobiliteit afneemt, wordt de directe woonomgeving belangrijker. De praktische ‘triple A’ - arts, apotheek en Albert Heijn - helpt om snel te beoordelen of zelfstandig wonen op een locatie eenvoudig blijft. Ook openbaar vervoer, veilige looproutes, bankjes en overzichtelijke oversteekplaatsen bepalen of bewoners deze voorzieningen daadwerkelijk kunnen bereiken.
Het Planbureau voor de Leefomgeving laat zien dat dit vooral buiten sterk voorziene stedelijke gebieden aandacht vraagt, omdat basisvoorzieningen voor ouderen met een afnemende actieradius niet altijd op loopafstand liggen.

Veel ouderen zoeken een woning in een omgeving die zij al kennen. De nabijheid van familie, vrienden, huisarts, vereniging, kerk of vertrouwde winkels verlaagt de drempel om te verhuizen. Centrumlocaties, dorpskernen en goed voorziene bestaande wijken bieden daardoor vaak een sterke uitgangspositie.

Ook rust, groen en een beschutte woonomgeving kunnen zwaar wegen. Wanneer dagelijkse voorzieningen verder weg liggen, vraagt de locatie om aanvullende oplossingen. Denk aan goede vervoersmogelijkheden, bezorgdiensten, gedeelde mobiliteit of samenwerking met partijen in de buurt.

Het aantal ouderen in het verzorgingsgebied geeft daarom slechts een deel van het marktbeeld.
Voor de verhuurbaarheid zijn ook de dagelijkse leefomgeving, de bestaande binding met de plek en de bereikbaarheid van voorzieningen bepalend.
Een grote demografische doelgroep kan een zwakke locatie slechts beperkt compenseren.

Gebouw en woning moeten de verhuisstap waard zijn

Veel senioren vergelijken een nieuw appartement met een woning waar zij al jarenlang wonen. Die woning is vaak ruim, vertrouwd en soms relatief goedkoop.
Het nieuwe aanbod moet daarom voldoende comfort en gebruikskwaliteit bieden om de stap te rechtvaardigen.

Een goede plattegrond maakt dagelijks gebruik eenvoudig en biedt ruimte voor veranderende behoeften. Daglicht, buitenruimte, bergruimte en plek voor bezoek of hobby’s blijven belangrijk. Een tweede slaapkamer geeft flexibiliteit voor logees, mantelzorg, werken of afzonderlijk slapen.

In stedelijke markten kan een compactere tweekamerwoning aansluiten bij schaarste en betaalbaarheid. In andere regio’s verwachten senioren vaker een volwaardige driekamerwoning, mede omdat zij concurrerend aanbod vergelijken met een ruime koop- of huurwoning. Woninggrootte en huurprijs moeten daarom samen worden beoordeeld.



Entree bij De Nieuwe Sint Jacob - Amsterdam

Ook de gemeenschappelijke delen van het gebouw beïnvloeden de woonkeuze. Een lichte entree, duidelijke routing, goed bereikbare liften en veilige stallingsruimte voor fiets, rollator of scootmobiel maken het dagelijks wonen eenvoudiger. De uitstraling blijft bij voorkeur regulier en huiselijk. Een institutioneel karakter kan potentiële bewoners juist op afstand zetten.

Een comfortabele en toegankelijke woning houdt bovendien een bredere toekomstige verhuurmarkt dan een sterk zorgspecifiek product. Dat ondersteunt de courantheid van het vastgoed wanneer woonvoorkeuren of zorgvormen veranderen.

Ontmoeting vraagt ruimte en organisatie

Het ontwerp van het gebouw beïnvloedt hoe gemakkelijk bewoners elkaar tegenkomen. Een herkenbare entree, logisch geplaatste brievenbussen, zicht op looproutes en een prettige buitenruimte kunnen spontaan contact stimuleren. Platform31 wijst daarbij op het belang van routes, overgangszones, privacy en herkenbaar eigenaarschap van gedeelde plekken. Een ontmoetingsruimte werkt vooral wanneer zij zichtbaar, bereikbaar en geschikt is voor verschillende vormen van gebruik.

De ruimte krijgt betekenis door het gebruik. Bewoners moeten weten wat er mogelijk is en bij wie zij terechtkunnen. Een vast aanspreekpunt, communitymanager, huismeester of huurdersplatform kan helpen om contact en activiteiten op gang te brengen. Die organisatie kan licht blijven en ruimte laten voor eigen initiatief. Dat past beter bij zelfstandig wonen dan een volledig geprogrammeerd aanbod.

De omvang van het complex bepaalt mede welke invulling haalbaar is. Een kleiner project kan aansluiten op een buurthuis, bibliotheek of bestaande ontmoetingsplek. Een groter complex kan voldoende draagvlak bieden voor een eigen ruimte, meer aanwezige uren en een breder programma.

Ontmoeting blijft daarbij vrijwillig. De mogelijkheid om contact te hebben is belangrijker dan een verplicht sociaal programma. Bewoners moeten zich thuis kunnen voelen, ook wanneer zij beperkt gebruikmaken van de gezamenlijke voorzieningen.

Ook later moet het kloppen

Senioren kiezen vaak met de toekomst in gedachten. De woning moet prettig zijn bij aanvang en bruikbaar blijven wanneer mobiliteit afneemt of ondersteuning nodig wordt. Goede toegankelijkheid, digitale aansluiting, ruimte voor hulpmiddelen en een praktische toegang voor mantelzorg, thuiszorg en welzijn horen daarom vanaf het begin bij het ontwerp. Zo kan ondersteuning later aansluiten zonder dat de woning of het gebouw ingrijpend moet worden aangepast.

Ook de bewonersgroep verandert gedurende de exploitatie. Bewoners worden ouder en ondersteuningsvragen kunnen toenemen. Bij nieuwe verhuringen blijft een goede balans tussen actieve, vitale bewoners en bewoners met een grotere zorg- of ondersteuningsbehoefte belangrijk. Die balans draagt bij aan de sociale dynamiek en houdt het karakter van zelfstandig wonen herkenbaar.

> “De woning moet prettig zijn bij aanvang en bruikbaar blijven bij afnemende mobiliteit.”

Leeftijd kan daarbij een praktische indicator zijn, naast vitaliteit, huishoudenssamenstelling en ondersteuningsbehoefte. De bewonersmix ontstaat dus deels bij de eerste verhuur en vraagt ook aandacht bij latere mutaties.

Een toekomstbestendig woonconcept combineert comfort voor vandaag met ruimte voor ondersteuning later. Dat verlengt de gebruiksduur van de woning en verkleint het risico dat het gebouw functioneel veroudert.

Van visie naar concept: eef

Achmea Real Estate heeft de uitgangspunten voor levensloopbestendig wonen vertaald naar eef: een woonconcept voor senioren vanaf 55 jaar die zelfstandig willen blijven wonen en vooruitkijken naar een volgende levensfase. De leeftijdsgrens vormt een brede afbakening; de concrete doelgroep en invulling worden per locatie bepaald vanuit levensfase, woonvoorkeur, financiële ruimte en verhuisbereidheid. Het gaat om normale, volwaardige woningen in een woonomgeving die is voorbereid op verandering, zonder dat een mogelijke toekomstige ondersteuningsvraag het wonen van vandaag bepaalt.

Het concept is opgebouwd rond drie waarden: vrij, verbonden en voorbereid. Vrij staat voor zelfstandig wonen en behoud van eigen regie. Verbondenheid krijgt



Klaasje Zevenster – Amstelveen

vorm in een omgeving waar bewoners elkaar kunnen kennen en vaste aanspreekpunten beschikbaar zijn. Voorbereid betekent dat woning, gebouw, organisatie en samenwerkingsafspraken ruimte bieden om ondersteuning later te organiseren. Zorg is daarbij geen onderdeel van het huurproduct; bewoners houden zelf de regie over eventuele zorg. Wel kunnen op locatieniveau afspraken worden gemaakt met zorg- en welzijnspartijen.

> “Zorg is geen onderdeel van het huurproduct, maar moet later wel kunnen.”

De uitwerking rust op vier pijlers: locatie, gebouw, woning en community. Dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur dichtbij, zodat bewoners ook bij een kleinere actieradius zelfstandig kunnen blijven functioneren. Het gebouw is toegankelijk en overzichtelijk, stimuleert contact en behoudt een reguliere woonuitstraling. De woning is logisch ingedeeld en biedt ruimte voor beperkte aanpassingen wanneer dat later nodig is. Binnen de community kunnen een ontmoetingsruimte, huismeester, communitymanager en app contact en informatie ondersteunen; hoe actief die gemeenschap wordt, volgt uit de behoefte van bewoners zelf.

Niet iedere eef-locatie krijgt dezelfde invulling. Het concept bestaat uit samenhangende bouwstenen, waarvan de combinatie wordt afgestemd op de lokale doelgroep, het gebouw, de beschikbare voorzieningen, de schaal en de businesscase. Levensloopbestendige woningen en gebouwen, voorzieningen in de buurt en ruimte voor ontmoeting vormen de basis. Onderdelen als extra services en aanvullende functies kunnen per locatie worden toegevoegd. Zo biedt eef een herkenbaar woonconcept, terwijl de concrete uitwerking blijft aansluiten op de lokale vraag en de mogelijkheden van het project.

Van woonconcept naar exploitatie

Een seniorenwoonconcept werkt wanneer locatie, gebouw, woning en community elkaar versterken. De woning moet de verhuisstap waard zijn, de plek moet het dagelijks wonen makkelijker maken en het gebouw moet ook bij veranderende behoeften bruikbaar blijven.

Ook de toekomstige courantheid verdient aandacht. Een comfortabele, toegankelijke woning met een reguliere uitstraling kan een bredere verhuurmarkt bedienen dan een sterk zorgspecifiek gebouw. Gedeelde voorzieningen en services kunnen worden aangepast aan locatie, schaal en veranderende behoeften.

Het woonconcept moet vervolgens tijdens de exploitatie worden waargemaakt. Gedeelde ruimten, beheer, community en services kunnen waarde toevoegen, maar alleen wanneer het gebruik en de organisatie in de praktijk goed functioneren. Dat brengt kosten en organisatorische keuzes met zich mee. Paper 4 gaat daarom over verhuur, beheer, schaal en de waarde die daar voor bewoners en belegger tegenover kan staan.

Colofon

Uitgave	Achmea Real Estate
Publicatie	Oktober 2026
Auteur	Joost de Baaij | Research Manager | **joost.de.baaij@achmea.nl**
Meer informatie	Daan Tettero | Fundmanager Achmea Dutch Health Care Property Fund | **daan.tettero@achmea.nl**
Vormgeving	Achmea Creatieve Diensten

Disclaimer

Achmea Real Estate B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (KvK nr. 33306313). Achmea Real Estate is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in oplossingen voor individuele en collectieve beleggingen in vastgoed.

Achmea Real Estate beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') voor het beheren van alternatieve beleggingsinstellingen voor professionele beleggers in de zin van artikel 1: 1 Wft.

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor professionele beleggers en is alleen ter oriëntatie. Het vormt geen voorstel of aanbod om in te schrijven op een beleggingsfonds of om op enige andere wijze financiële instrumenten, individueel beleggingsadvies of andere financiële diensten te verwerven of te verkrijgen, noch is deze informatie bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing.

Er worden geen garanties of verklaringen gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in dit document is slechts indicatief, kan onderhevig zijn aan wijzigingen en kan zonder verdere kennisgeving worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie in dit document is eigendom van of in licentie gegeven aan Achmea Real Estate en wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten.

26080072