



# **zorggemeenschap Osdorperhof**

*rekenen op wonen en zorg*

Thuis in de Wijk · Den Bosch · 23 maart 2023



**kantelingen**



**Omnibus**

STICHTING  
BEWONERSPARTICIPATIE  
OSDORPERHOF

- Welkom in de Osdorperhof
- Een gemeenschap die staat als een huis
- Woningmix
- Ruimte voor de buurt
- Zorgfuncties



# USDORPERHOF

86D t/m 86F

86

86

iensten



Red sign with illegible text, likely a parking or bicycle regulation sign.



86P5

JA

C. Brantberg &  
K. Brantberg-Sorenson

NEE

Live registration  
information  
www.nce.org  
1-800-368-5868

NEE

86P4

JA

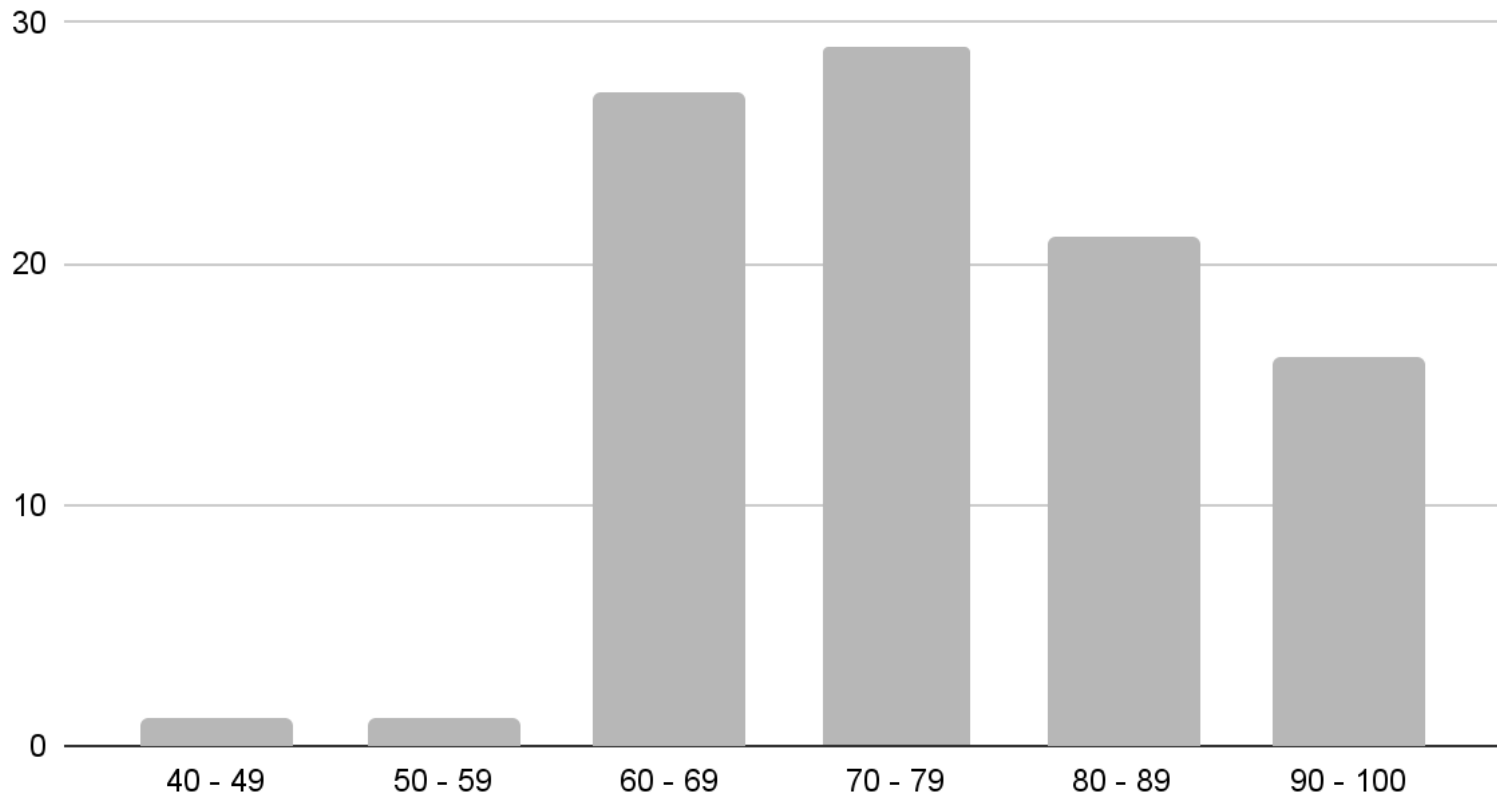
S. Verano

JA

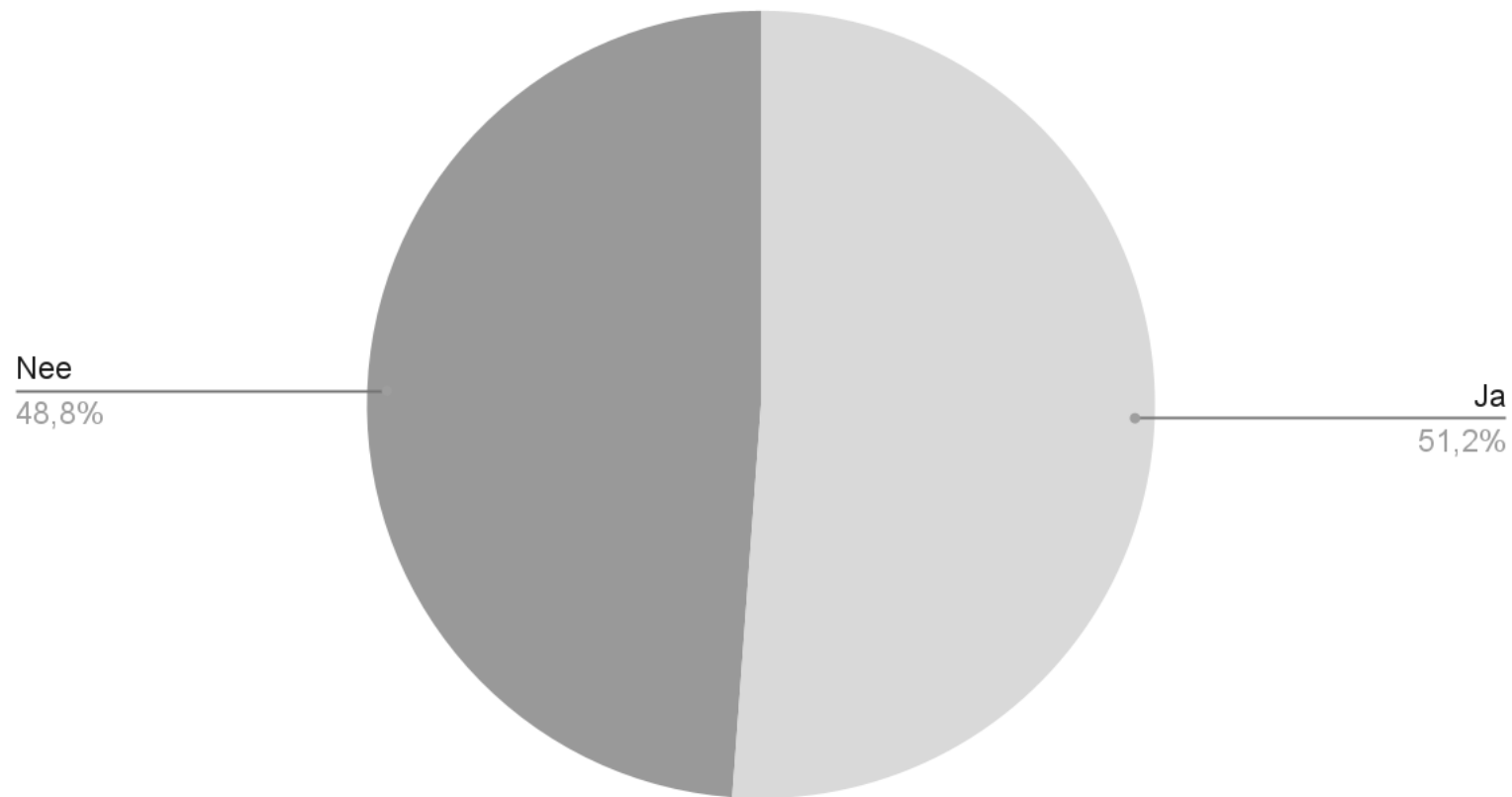




# Leeftijd bewoners Osdorperhof



## zorggebruik Osdorperhof



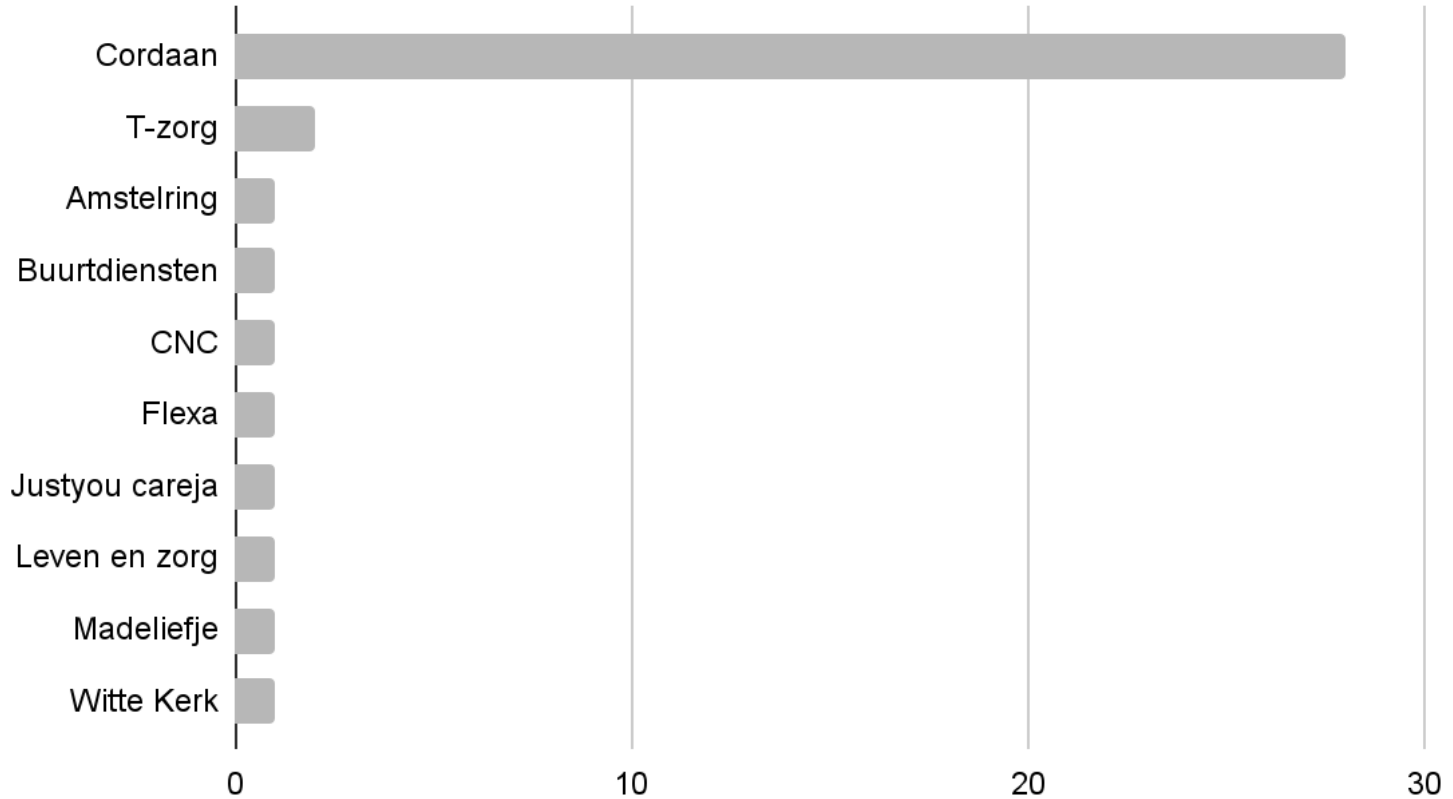








# Aantal cliënten per zorgaanbieder

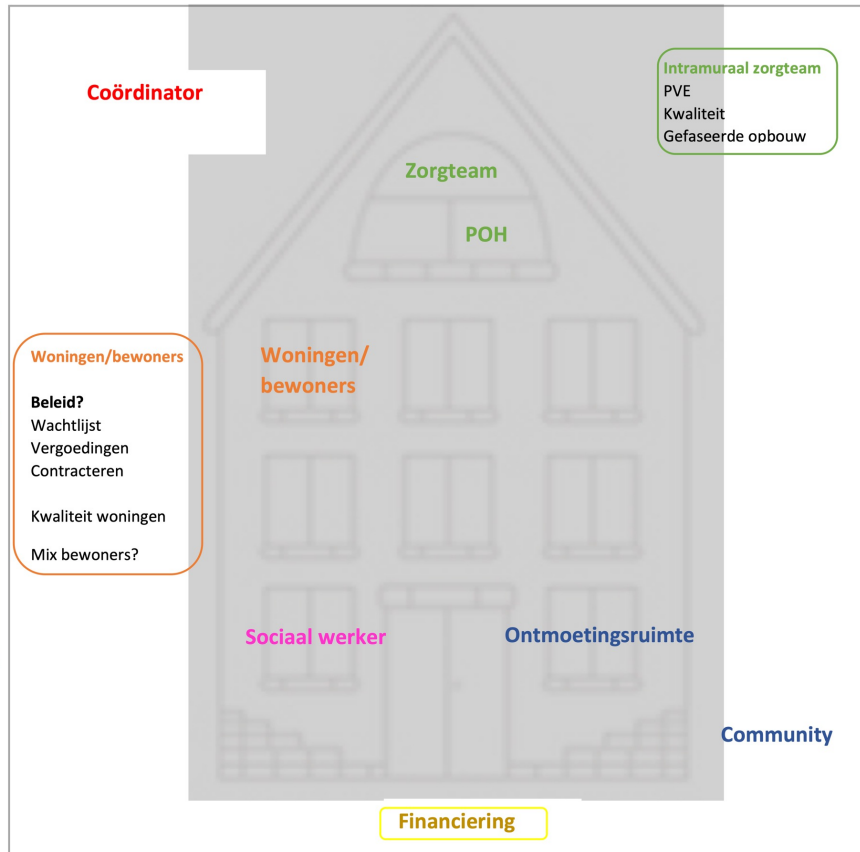


### Nadenken:

- Schaalbaar individueel → collectief (kaders, wetten, financieel?)

### Omdenken:

- beheercoöperatie door stichting Omnibus



Gericht toewijzen kan

Beleid toewijzen? Mogelijkheid tot gerichte selectie aan de poort?

Welke wenselijke mix bewoners? 1/3 1/3 1/3? Wat is de juiste verhouding? Welke variatie in zorgbehoefte is er nodig? Uitgangspunt: kwaliteit

Aantal woningen: 134 + 50 (134=55+ woningen, 25 GGZ en 25 VGZ woningen)

**Woningen/bewoners**

**Beleid?**

Wachlijst  
Vergoedingen  
Contracteren

Kwaliteit woningen

Mix bewoners?

**Zorg**

**Hoeksteen: 24/7 intramuraal zorgteam**

Bestaande uit hulp bij huishouden, persoonlijke verzorging, verpleging en 24/7 zorg

Volgorde van gefaseerde opbouw: (zie schema bijlage 1)

- Nu: Hulp bij huishouden, wat er nu is beter organiseren en huidige niveau verbeteren
- Later: uitbouwen naar VPT

Teams: selecteren

**Ontmoetingsruimte + community**

Hoog kwalitatieve multifunctionele ruimte als Unique Sellingpoint van 'LLTF Osdorperhof' o.a.:

- Buurt: buurtfunctie, buurt/bewoners initiatieven, vrijwilligers
- Programmering professioneel beheer (hoe is dat nu geregeld?)
- Dagbesteding
- Recreatie/ontmoetingsruimte voor bewoners, familie, netwerk

Budget voor:

- Project en coördinatie
- Opbouwfase en continuïteit

'LLTF Osdorperhof' als business case





De Wijk  
Onder de Hoop

P  
♿

rest



# woningen

**GGZ en VG**

**ouderenwoningen**





# woningen

**GGZ en VG**

**ouderenwoningen**

**sociale huur**  
50 woningen

**sociale huur**  
134 woningen





# woningen

**GGZ en VG**

**ouderenwoningen**

**sociale huur**

50 woningen

**ontmoeting**

Gemeenschappelijke ruimte wonen 400 m<sup>2</sup>

**sociale huur**

134 woningen



# woningen

**GGZ en VG**

**ouderenwoningen**

**sociale huur**

50 woningen

**ontmoeting**

Gemeenschappelijke ruimte wonen 400 m<sup>2</sup>

**sociale huur**

134 woningen

**Investering aanpassing**

aanpassing 500.000



# woningen

**GGZ en VG**

**ouderenwoningen**

**sociale huur**

50 woningen

**ontmoeting**

Gemeenschappelijke ruimte wonen 400 m<sup>2</sup>

**sociale huur**

134 woningen

**Investering aanpassing**

aanpassing 500.000

**bijdrage bewoners**

3,00 per maand

**subsidie**

100.000 investering en 10.000 exploitatie

**verhuur**

1.050 per maand



# woningen

**GGZ en VG**

**ouderenwoningen**

**sociale huur**

50 woningen

**ontmoeting**

Gemeenschappelijke ruimte wonen 400 m<sup>2</sup>

**sociale huur**

134 woningen

**Investering aanpassing**

aanpassing 500.000

**bijdrage bewoners**

3,00 per maand

**subsidie**

100.000 investering en 10.000 exploitatie

**verhuur**

1.050 per maand

**rendement**

4,0 %

**rendement**

effectief rendement ontmoeting 1,5 %

**rendement**

4,0 %



# woningen

**GGZ en VG**

**ouderenwoningen**

**sociale huur**

50 woningen

**ontmoeting**

Gemeenschappelijke ruimte wonen 400 m<sup>2</sup>

**sociale huur**

134 woningen

**Investering aanpassing**

aanpassing 500.000

**master lease**

1.500.000

**beheerkosten**

40.000 per jaar

**wederverhuur**

1.578.720

**rendement**

effectief rendement 6,1 %

DE BUREN

BUREN





# De burens: ruimte voor de buurt?

**zorg**

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**maatschappelijk**

**maatschappelijk**

1.200 m<sup>2</sup>

84

# De burens: ruimte voor de buurt?

**zorg**

**maatschappelijk**

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**zaalverhuur**

500 m<sup>2</sup>

**maatschappelijk**

1.200 m<sup>2</sup>

84

# De burens: ruimte voor de buurt?

**zorg**

**maatschappelijk**

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**zaalverhuur**

500 m<sup>2</sup>

**maatschappelijk**

1.200 m<sup>2</sup>

**investering**

aanpassing 1.550.000



# De burens: ruimte voor de buurt?

**zorg**

**maatschappelijk**

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**zaalverhuur**

500 m<sup>2</sup>

**maatschappelijk**

1.200 m<sup>2</sup>

**investering**

aanpassing 1.550.000

**huuropbrengsten**

jaarhuur 190.000



# De burens: ruimte voor de buurt?

**zorg**

**maatschappelijk**

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**zaalverhuur**

500 m<sup>2</sup>

**maatschappelijk**

1.200 m<sup>2</sup>

**investering**

aanpassing 1.550.000

**huuropbrengsten**

jaarhuur 190.000

**rendement**

effectief rendement (over dertig jaar exploitatie) 4,8%





# zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning

wonen

**GGZ en VG**

50 woningen

**ouderenwoningen**

134 eenheden

infrastructuur





# zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning

wonen

**GGZ en VG**

50 woningen

**ouderenwoningen**

134 eenheden

infrastructuur

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**huisarts**

350 m<sup>2</sup>

**zorgteam**

70 m<sup>2</sup>



# zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning

wonen

**GGZ en VG**

50 woningen

**ouderenwoningen**

134 eenheden

**omzet zorgteam**

Wmo, Zvw, Wlz VPT VV4-5 € 2,85 mln

infrastructuur

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**huisarts**

350 m<sup>2</sup>

**zorgteam**

70 m<sup>2</sup>



# zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning

wonen

infrastructuur

**GGZ en VG**

50 woningen

**omzet zorgteam**

Wmo, Zvw, Wlz VPT VV4-5 € 2,85 mln

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**ouderenwoningen**

134 eenheden

**personeelskosten direct**

verplegende, verzorgende, hulp € 2,07 mln

**huisarts**

350 m<sup>2</sup>

**zorgteam**

70 m<sup>2</sup>



# zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning

wonen

infrastructuur

**GGZ en VG**

50 woningen

**omzet zorgteam**

Wmo, Zvw, Wlz VPT VV4-5 € 2,85 mln

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**ouderenwoningen**

134 eenheden

**personeelskosten direct**

verplegende, verzorgende, hulp € 2,07 mln

**huisarts**

350 m<sup>2</sup>

**overhead**

huur, energie, organisatie € 0,63 mln

**zorgteam**

70 m<sup>2</sup>

# zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning

wonen

infrastructuur

**GGZ en VG**

50 woningen

**omzet zorgteam**

Wmo, Zvw, Wlz VPT VV4-5 € 2,85 mln

**dagbesteding**

500 m<sup>2</sup>

**ouderenwoningen**

134 eenheden

**personeelskosten direct**

verplegende, verzorgende, hulp € 2,07 mln

**huisarts**

350 m<sup>2</sup>

**overhead**

huur, energie, organisatie € 0,63 mln

**zorgteam**

70 m<sup>2</sup>

**rendement**

nettomarge 5,8%