

Bron: Lectoraat ZorgGericht Bouwen, Tussenstand, juni 2012.
Hogeschool van Arnhem en Nijmegen.

Auteurs: Mr. T. Vroon 1), ing. A.S. Jansen 2), R.J.M. Middelkoop MRE 3) en ing. J Sloof 4)

Jaar: 2012

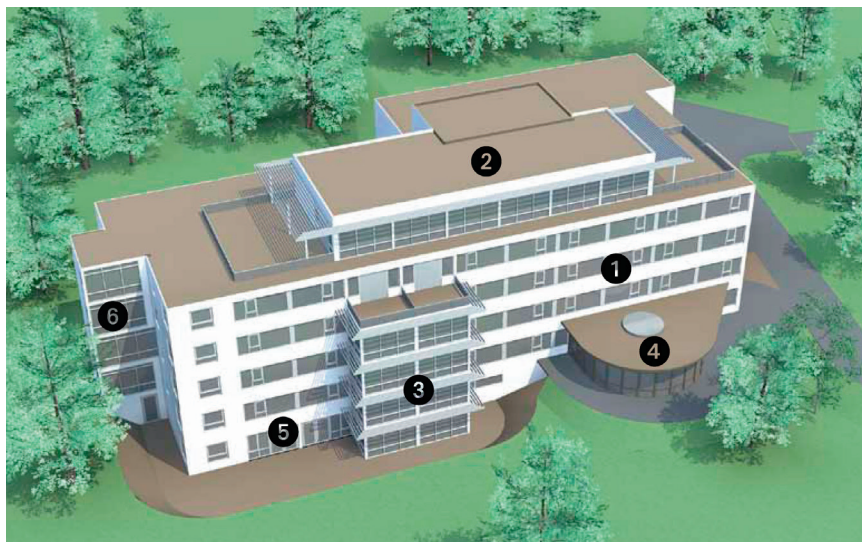
Gepubliceerd in: SeniorVak

Serviceflats: een eigentijdse huisvestingsvorm
(of hoe ze dat zouden kunnen worden...)

Nederland beschikt over 350 serviceflats, met opgeteld circa 40.000 appartementen⁵). Ooit vormden ze een breed gewaardeerd alternatief voor wonen in een verzorgingshuis. Op dit ogenblik worden nogal wat complexen met leegstand geconfronteerd. Dat is opmerkelijk: enerzijds neemt het aantal ouderen als onderdeel van onze bevolking sterk toe en daarmee stijgt ook de behoefte aan aangepaste huisvesting. Anderzijds wordt het verzorgingshuis (al of niet terecht) maatschappelijk minder geapprecieerd en is het veel moeilijker geworden er een indicatie voor te krijgen. Dat toch van leegstand in serviceflats sprake is, duidt op een probleem. Naar onze mening kan de verklaring daarvoor in drie factoren gevonden worden. Gelukkig zijn ook oplossingen voorhanden.

Voorbeeld van aanpassingen aan een woonzorggebouw

1. Woningen groter maken en geschikt maken voor woonkeur pluspakket zorg
2. Penthouses met een lichte draagconstructie op het dak
3. Plaatselijke vergroting van woningen
4. Omvormen gezamenlijke huiskamer tot woon-/bedrijfsoppervlakte
5. Realisatie woningen onder maaiveld
6. Toevoegen brancardlift



Allereerst zijn er sinds het midden van de jaren 90 van de vorige eeuw andere alternatieven voor het klassieke verzorgingshuis ontwikkeld dan de serviceflat alleen. We doelen dan met name op de woon/zorgcomplexen die in een hoog tempo tot stand gekomen zijn. Daar wordt aanzienlijk méér privacy en wooncomfort geboden dan in het verzorgingshuis en blijft de zelfstandigheid van bewoners langer ongemoeid.

De zorg is niettemin beschikbaar, regelmatig vanuit de onmiddellijke nabijheid van de woning. In de tweede plaats bieden de meeste serviceflats ruimtelijk niet wat de huidige bewoners nodig hebben; die zijn gemiddeld genomen ouder en hebben meer beperkingen dan ten tijde van de stichting van de complexen. De toegankelijkheid en de mogelijkheden voor rolstoelgebruik in de woning vormen geregeld een probleem. In de derde plaats blijken de servicekosten in die complexen waar men beschikt over eigen keuken- en restaurantfaciliteiten, over eigen beheer- en onderhoudsdiensten en/of eigen verzorgend personeel, zodanig hoog (geworden) te zijn dat geïnteresseerde ouderen de voorkeur geven aan andere woonvormen.

Passend in deze tijd

Het is van belang voor deze problemen een oplossing te zoeken. Allereerst is de behoefte aan huisvesting voor senioren zó groot dat de plaatsen in serviceflats gewoonweg niet gemist kunnen worden. Aan de andere kant is het concept van de serviceflat op zichzelf beschouwd zó modern en in overeenstemming met de heersende inzichten dat het alleen al daarom de moeite waard is eventuele belemmeringen weg te nemen. Immers: er is sprake van scheiden van wonen en zorg. Bewoners (huurders, eigenaren, leden van een coöperatie) komen zelf op voor de huisvestingslasten en doen daarvoor geen beroep op de collectiviteit. Voorts blijven de eigen verantwoordelijkheid voor en de eigen regie over de inrichting van het leven veel sterker gehandhaafd, waardoor, zoals onderzoek heeft geleerd, de vitaliteit van senioren wordt bevorderd. Ten slotte past de serviceflat, die als regel wordt bewoond door mensen met een anders dan gemiddelde sociale en financiële achtergrond, binnen een noodzakelijk pluriform huisvestingsaanbod.

Mogelijke oplossingen

Bestudering van de situatie van een groot aantal serviceflats heeft ons geleerd dat de bouwkundige problemen van de serviceflats grosso modo op drie manieren kunnen worden opgelost. Dat kan allereerst door verbouw van de bestaande appartementen. Soms zal het – om het aantal appartementen op peil te houden – nodig zijn kleinere flats horizontaal samen te voegen, een gedeelte bij het complex aan te bouwen of opbouw te realiseren, of een deel van de algemene ruimten om te bouwen tot appartement. De tekening op **pagina 135** geeft daarvan een voorbeeld.

Een tweede mogelijkheid wordt gevormd door aanbouw van een nieuw appartementencomplex aan het bestaande, waarbij de bestaande flats worden bestemd voor een andere doelgroep. Ruimtelijk moet dit haalbaar zijn. Gebleken is dat een meerderheid van de serviceflats op een ruime locatie is gebouwd. De huuropbrengst kan aldus een bijdrage vormen in de exploitatie van het nieuwe complex; bovendien kan op deze wijze een mogelijk boekverlies worden

voorkomen. Een variant hierop is complete vervangende nieuwbouw van het appartementencomplex, al dan niet op de bestaande locatie, waarbij het bestaande complex wordt gesloopt, verkocht of verhuurd. Welke van de opties het meest voor de hand ligt, hangt natuurlijk sterk af van de concrete context. Bovendien zal belangrijk zijn welke investeringen gepleegd moeten worden en of die in de individuele casus verantwoord zijn. Om concrete antwoorden te krijgen hebben we een scan en een rekentool ontwikkeld waarmee de mogelijkheden worden onderzocht. Overigens moet nog wel de opmerking worden gemaakt dat er in een aantal gevallen waarin de bewoners eigenaar van het appartement zijn, niet aan ontkomen zal kunnen worden het complex te verkopen aan een derde investeerder: een projectontwikkelaar, een belegger of een woningbouwcorporatie. Dat is in de praktijk vaker voorgekomen en blijkt op verschillende manieren en binnen verschillende constructies te kunnen. Het verlies van het eigendom dat met aarzeling en spijt gepaard kan gaan, wordt naar onze mening ten volle gecompenseerd door nieuwe, eigentijdse huisvesting en een veel grotere flexibiliteit voor de bewoner van het appartement.

Bovendien geeft overdracht zicht op een goede prijs, wat onder de huidige marktomstandigheden en bij dit niveau van leegstand niet is gegarandeerd.

Organisatie aanvullende diensten

Rest nog het probleem van de diensten die aan bewoners van de appartementen worden aangeboden, zoals beheer en onderhoud, maaltijdverzorging en verpleging. Dierbaar en vertrouwd, ongetwijfeld, maar in de praktijk een aanzienlijke last. Het is goed te bedenken dat er door de flexibilisering van de verstrekkingen en de daaropvolgende wijziging van de AWBZ, inclusief de introductie van het persoonsgeboden budget, veel veranderd is sinds de jaren 60 van de vorige eeuw, toen de meeste serviceflats gebouwd zijn. De vraag rijst of de exclusieve organisatie van deze diensten voor één complex nog wel van deze tijd is. Efficiënt is zij in ieder geval niet. Noodzakelijk meestal evenmin, want er zijn alternatieven voor handen. Daarom raden wij de serviceflatorganisaties met nadruk aan de eigen diensten af te bouwen en – indien behoefte bestaat aan collectieve arrangementen – afspraken te maken met grotere organisaties zoals zorginstellingen (voor zorg, alarmering en eventueel maaltijdvoorziening) en woningbouwcorporaties of beheersmaatschappijen (voor beheer en onderhoud). Met deze organisaties blijken ook regelingen te treffen over overname van personeel. Kwaliteit en continuïteit zijn bij die afspraken essentieel, maar echt niet alleen gegarandeerd bij eigen voorzieningen.

Ten slotte: het concept van de serviceflat is eigentijds en vitaal, en heeft potentie, maar in veel gevallen – eigenaren van complexen moeten zich dat realiseren – zijn flinke bouwkundige en organisatorische maatregelen nodig. Het goede nieuws is: die maatregelen zijn mogelijk en te overzien. Het wiel is al uitgevonden.

- 1) Lector ZorgGericht Bouwen aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (026 3658387)
- 2) Afgestudeerde aan de HAN, voor deze studie opgetreden als junior onderzoeker
- 3) Directeur BOB Advies BV te Zeist (030 2513519)
- 4) Directeur Bureau Bos Architecten + Ingenieurs + Adviseurs te Baarn (035 5416342)
- 5) Homan, L. en Hoeksema, B., Kerngegevens serviceflats in Nederland



Excursie Flevoziekenhuis Almere, 2009