

HABION REALISEERT VERVANGENDE NIEUWBOUW KOOPSERVICEFLAT

Utrecht, juli 2004

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
René Stofberg

De meeste serviceflats dateren uit de periode 1960-1975. Ze waren bedoeld voor ouderen in de midden- en hogere inkomenscategorie die de bejaardenoorden uit die tijd niet als een wenkend perspectief zagen. Er werden serviceflats zowel in de huur- als in de koopsector gerealiseerd. In de afgelopen 25 jaar zijn er nauwelijks meer serviceflats bijgekomen.

Bij een eerste beschouwing zijn serviceflats aantrekkelijke woonvoorzieningen voor ouderen met een pakket diensten, soms ook zorg, vaak in een fraaie omgeving. Voor veel complexen is het dan ook geen probleem nieuwe huurders of kopers te vinden. Toch zijn er ook flats waarvan de marktpositie matig is. Dit blijkt bij huurflats uit korte wachtlijsten of leegstand. In de koopsector vallen hier en daar de lage koopprijzen op.

Serviceflats werden destijds betrokken door bewoners in de leeftijdscategorie 60+. Inmiddels is hier een sterke vergrijzing opgetreden. De concurrentie voor de traditionele serviceflat is toegenomen door het totstandkomen van nieuwe woonvormen voor ouderen zoals 'residences' voor de hogere inkomensklasse en woon(zorg)complexen met een uitgebreid voorzieningenpakket op maat voor de lage en middeninkomens. Sommige serviceflats hebben een woontechnische kwaliteit en uitstraling die niet meer aansluit bij de huidige wensen. De vergrijzing levert problemen op met het vaak inflexibele pakket diensten en eventueel zorg. Hierop wordt in toenemende mate een beroep gedaan waardoor de toch al hoge kosten van het pakket nog verder stijgen.

Corporaties worden dan ook zo nu en dan benaderd door eigenaren of besturen van serviceflats die steun zoeken bij de aanpak van exploitatieproblemen. Zo gaat Habion, een landelijk werkzame corporatie uit de Bilt, voor de serviceflat de Bloemendal in Gorssel vervangende nieuwbouw realiseren. Opvallend is hierbij dat het om een flat in de koopsector gaat. De bewoners verkopen hun woonrecht terug aan de coöperatieve vereniging, die het onroerend goed vervolgens aan de woningcorporatie verkoopt.

Op de volgende pagina's vindt u het artikel **Habion zorgt voor vervangende nieuwbouw serviceflat De Bloemenkamp**. Het maakt duidelijk hoe deze corporatie de overname heeft aangepakt en de vervangende nieuwbouw ontwikkelt.

HABION ZORGT VOOR VERVANGENDE NIEUWBOUW SERVICEFLAT DE BLOEMENKAMP

Een kwestie van groeiend vertrouwen

Dit artikel van Habion is afkomstig uit Habits nummer 3, november 2003

Het was een ingrijpende beslissing voor de bewoners van serviceflat De Bloemenkamp in Gorssel. Natuurlijk, de serviceflat is functioneel verouderd en nieuwere bewoners wensen ruimere appartementen, maar om dan meteen de woonrechten en het onroerend goed over te dragen... dat is uniek voor ons land. 'Het scheelt enorm dat Habion zich tijdens de gesprekken niet als een projectontwikkelaar opstelde. De corporatie is de bewoners ruimhartig tegemoet getreden.'

Serviceflat De Bloemenkamp ligt er prachtig bij. De 39 appartementen in het pittoreske Gorssel liggen midden in het parkgroen. Aan het begin van de oprijlaan nodigt een houten naambord uit de grote tuin binnen te treden. 'Wie voor het eerst komt, heeft het meteen over hoe mooi het hier is', vertellen Gonnie Bouwman, contactpersoon van de bewoners, en Tim Pelser, bestuurslid van de Coöperatieve Vereniging Serviceflat De Bloemenkamp.

Functioneel verouderd

Hoe schitterend gelegen en hoe fraai de 39 appartementen zelf ook zijn, ze zijn zichtbaar functioneel verouderd. De serviceflat dateert uit 1960. De gemiddelde leeftijd van de bewoners is boven de 80 jaar. Wie in het verleden in één van de appartementen trok, kocht het woonrecht en werd daarmee automatisch lid van de coöperatieve vereniging. De vereniging was eigenaar van het onroerend goed.

'Als bestuur kregen wij van de vereniging van bewoners het verzoek om een langere termijnvisie te ontwikkelen. De toenemende vraag om zorg op maat, is maar moeilijk in de huidige appartementen te realiseren. Met een oplossinkje hier en daar, lukte het min of meer wel, maar het was duidelijk tijd voor een structurele oplossing. Bovendien duurde het steeds langer voordat een leegstaand appartement weer verkocht werd. De huidige generatie ouderen eist ruimere appartementen.'



Vervelende oplossing

De conclusie was dan ook om het gebouw aan te passen aan de eisen van deze tijd. 'Op zich was dat niet zo'n moeilijke conclusie. Wel hoe je dat aan moet pakken. Wat doe je bijvoorbeeld met de bewoners tijdens die nieuwbouw of renovatie? Die zul je dan tijdelijk over heel Gorssel moeten verspreiden.'

Een vervelende oplossing. Zeker voor bewoners van het eerste uur. Zo'n besluit maakt natuurlijk een hoop emoties los, wist het bestuur. 'Bewoners redeneerden ook: het mag dan klein zijn en zorg is er nauwelijks mogelijk, maar in principe is het prima hier. En ja, het gebouw kan dan wel verouderd zijn, maar is nog steeds prachtig. Waarom moet ik dan weg?'

Toch was nieuwbouw of renovatie de enige toekomstgerichte oplossing, realiseerde het bestuur zich. 'Maar als je over de tachtig bent, dan is twee jaar vooruit denken begrijpelijk erg ver weg.'

Tijdelijke huisvesting

Na enkele andere overname kandidaten, kwam het verenigingsbestuur via het aan de overkant gelegen verzorgingshuis De Borkel van Zorggroep Sutfene, in contact met Habion. 'We liepen elke keer aan tegen problemen met tijdelijke huisvesting. Totdat bleek dat Habion bij De Borkel veertig wooneenheden ging bouwen. Habion bood ons aan de bewoners van De Bloemenkamp daar tijdelijk onder te brengen. Bovendien kunnen de bewoners straks kiezen: of in de appartementen van De Borkel blijven of terug naar het nieuwe Bloemenkamp.'

Toen het plan helemaal klaar was, zijn de bewoners ingelicht. 'Dat was een hele schrik voor ze. Het kwam er namelijk op neer dat de coöperatieve vereniging de woonrechten van hen terug zou kopen en dat de vereniging vervolgens het onroerend goed zou verkopen aan Habion.'

Huurprijs bevroren

Daarbij spraken de vereniging en Habion af de vastgestelde huurprijs voor de huidige bewoners, op de inflatiecorrectie na, niet meer te verhogen voor de rest van hun leven. Ook bij terugkeer vanuit de tijdelijke huisvesting naar een nieuw te bouwen appartementencomplex De Bloemenkamp wordt de huur niet hoger dan afgesproken.

Verder zou Habion de woningen laten taxeren door een door de vereniging aangedragen taxateur. Uiteraard konden bewoners na deze taxatie een eigen taxateur in de arm nemen. 'In de praktijk heeft Habion zich zeer coöperatief en ruimhartig opgesteld.'

Serieus genomen

Hoewel emoties begrijpelijk een grote rol speelden, is de uiteindelijke besluitvorming vorig jaar snel gegaan, stellen Bouwman en Pelser. De planpresentatie was in mei, de bewoners gingen in oktober akkoord. 'Dat komt ook omdat Habion zeer actief voorlichting gaf, ook individuele voorlichting aan de bewoners, hun familie en adviseurs. Want we hebben steeds gezegd: betrek hen er ook bij.

Bovendien heeft Habion altijd elk bezwaar of probleem serieus genomen. Ook al betrof het meer emotioneel ingegeven zaken, overal werd op ingegaan. Bewoners hebben nooit het idee gehad met een projectontwikkelaar aan tafel te zitten. Iedereen is zeer tevreden over de aanpak. Wat dat betreft heeft Habion nu een draaiboek voor de overname van serviceflats, waarmee met alles en iedereen zorgvuldig wordt omgegaan.'

Reële visie

De overname is voor Habion aanleiding om contact te zoeken met de landelijke Vereniging van Serviceflats. 'In ons land staan ruim honderd serviceflats, waarvan verreweg de meesten uit de jaren zestig en zeventig', weet Martin Schuurman, financieel adviseur van Habion. 'In die zin staat de problematiek van De Bloemenkamp niet op zich zelf.'

Dat geldt ook voor de emoties rond het afstaan van woonrechten en het onroerend goed. Schuurman: 'In het verenigingsbestuur van De Bloemenkamp zitten niet alleen bewoners, maar ook een jongere generatie met professies als financieel deskundige, een bouwkundige en een organisatieadviseur met kennis van de zorgsector. Dat leidde tot een eigentijdse en reële visie over de toekomst van De Bloemenkamp.'

Pelser: 'Maar zonder enkele bewoners die onze visie deelden, zou het veel moeizamer gegaan zijn. Of misschien wel helemaal niet.'

Groeiend vertrouwen

Inmiddels is het onroerend goed overgedragen. Als over enkele jaren de appartementen bij zorgcentrum De Borkel klaar zijn, kan Habion bouwen aan een nieuw Bloemenkamp. Tot zolang blijft alles nog bij het oude. Behalve dan dat de bewoners nu gehoord zitten. Bouwman: 'Er waren uiteindelijk niet veel bewoners tegen de gemaakte keuze. En door het gegroeide vertrouwen in Habion nu niemand meer. Een van de angsten was: straks hebben we nergens meer wat over te zeggen. Maar als huurdervereniging maak je afspraken met Habion en dan bereik je net zoveel als een coöperatieve vereniging. Dus toen onlangs een externe partij de gemeenschappelijke ruimte wilde huren, zei de nieuwe huurdervereniging: dat is niet aan ons, maar aan Habion. Ze waren erg verbaasd toen bleek dat ze zelf moesten beslissen of ze die ruimte wilde verhuren. En dat de opbrengst voor de huurdervereniging is. Door dat soort zaken groeit het vertrouwen in de toekomst...'