

## Hoe het oude verzorgingshuis een nieuw leven krijgt

Bron 21 augustus 2019 - <https://www.skipr.nl>



De oude verzorgingshuizen en bejaardentehuizen zouden overbodig zijn en volgens sommigen nog het beste tegen de vlakte kunnen. Volgens Habion kan dat ook anders. "Slopen is niet duurzaam, het is kapitaalvernietiging en met het oog op de vergrijzing konden we die gebouwen wel eens hard nodig gaan hebben." Dat stelt Peter Boerenfijn, directeur van de woningcorporatie die zich vanaf zijn oprichting in 1952 exclusief met de huisvesting van ouderen bezighoudt.

In de eerste decennia van zijn bestaan fungeerde de woningbouwer feitelijk als vastgoedleverancier voor zorgorganisaties. Die huurden de gebouwen als verzorgingshuizen, bejaardentehuizen en verpleeghuizen. "Omdat de levensverwachting toen nog een stuk korter was, verbleven mensen daar vaak niet meer dan een paar jaar. Problemen met capaciteit of kosten waren er daardoor niet", vertelt Boerenfijn. "Naarmate de levensverwachting hoger werd en de ouderdom met gebreken kwam, werd die voorziening in toenemende mate gehospitaliseerd. De overheid zorgde voor een sluitende exploitatie, dus toen was er ook nog geen vuiltje aan de lucht."

### **Experiment**

Toen de financiering van wonen en zorg vanaf 2013 werd gescheiden, kwam Habion voor een aantal belangrijke vragen te staan. "Hoe systeembestendig zijn we? Met andere woorden, wat gebeurt er als de overheid aan de beleidsknoppen draait? Waarom staan mensen eigenlijk niet in de rij voor het verzorgingshuis en wordt het vooral als een negatief vooruitzicht ervaren? Met andere woorden: hoe kunnen we de verhuurbaarheid van onze woningen gunstig beïnvloeden?" Daarop besloot de woningcorporatie een experiment uit te voeren. Eerst in Voorst en daarna in Loenen aan de Vecht, Zwolle en op meer plekken, is Habion aan de lokale bevolking gaan vragen wat zij verwacht van de oude dag. "Hoe wil

je oud worden, wat heb je daarvoor nodig en wat kun je er zelf aan doen? Eerst kwam er geen enkele reactie, maar toen we in Voorst een bord voor ons verzorgingshuis zetten waarop stond 'Wegens gebrek aan belangstelling te sloop', toen werden de mensen boos en kwam er wat los en zat de zaal vol met 400 mensen."

Het was het begin van wat Habion noemt de Reuring-methodiek. "Daarbij bepalen we samen met de lokale samenleving hoe een gebouw eruit moet zien en in welke behoeften het moet voorzien", licht Boerenfijn toe. "Aan de gebouwen hoeft meestal niet zo veel gedaan te worden. Natuurlijk moeten ze worden gerenoveerd, maar in de basis is er niets mis mee. Het gaat om de invulling."

## **Privacy**

Wat de behoeften zijn waar een woonomgeving aan moet voldoen, dat is eigenlijk de grootste ontdekking, stelt de corporatiebestuurder. "Mensen gaven aan: we willen gewoon wonen, niet naar een instituut waar je geen privacy hebt. Een bewoonster van een van de verzorgingshuizen vertelde dat er 28 keer op een dag iemand bij haar kwam kijken. Ik heb zelf een dag op die afdeling gezeten en het bleek wat overdreven, het was 24 keer", lacht Boerenfijn.

"Kijk, dat werkt natuurlijk niet. Enerzijds willen mensen dus privacy, anderzijds willen zij ook reuring, sociaal contact en het gevoel dat ze onderdeel van een community zijn. Verder willen zij ook zelf bepalen wat er in het gebouw gebeurt: het is ons gebouw. Tot slot wilden ze ook diversiteit, ze willen niet met alleen heel kwetsbare ouderen bij elkaar wonen, er mogen best wat jongere mensen bij."

"Mensen geven verder aan dat ze wel willen verhuizen, ook als dat betekent dat ze uit hun huis in de wijk moeten verhuizen", vervolgt Boerenfijn. "Wat ze niet willen is eerst naar een verzorgingshuis, vervolgens als het daar niet meer gaat naar een verpleeghuis en daarna nog eens verhuizen naar een hospice. Daarop hebben wij gezegd: ok, in onze gebouwen passen wij uw eigen woning aan voor iedere fase. Dat kun je niet altijd garanderen, bij mensen met heel zware dementie, wat ook overlast voor andere bewoners met zich meebrengt, lukt dat bijvoorbeeld niet."

## **Flexibel gebruik van de ruimte**

Met de feedback van bewoners en omwonenden onder de arm is Habion aan de slag gegaan met de renovatie van bestaande verzorgingshuizen en het bouwen van nieuwe complexen. Voortaan zouden de gebouwen niet meer in hun geheel aan zorgaanbieders worden verhuurd om als intramurale zorginstelling te worden gebruikt.

"Zowel in de bestaande gebouwen als in de nieuwbouw hebben we appartementen van twee of drie kamers gemaakt", legt Boerenfijn uit. "Ieder appartement kunnen we aan de bewoners zelf verhuren, die er dan bijvoorbeeld een volledig zorgpakket thuis krijgen. We kunnen het ook verhuren aan zorgaanbieders die er dan hun zorg intramuraal kunnen aanbieden. Dit kan op ieder gewenst moment omgezet worden. In de nieuwbouw was het wat eenvoudiger om de appartementen in te richten, maar ook in de bestaande gebouwen is dat gelukt. Je leest vaak dat er nu wordt ingezet op flexibel bouwen, terwijl het eigenlijk gaat om flexibel gebruiken van de ruimte."

## **Beleidsmatige obstakels**

Het flexibel gebruiken van de bestaande ruimte biedt uitkomsten, maar het ombouwen van een zorginstelling naar een woonvoorziening stuit ook op beleidsmatige obstakels. "Parkeernormen", zegt Boerenfijn. "De gemeente zegt: dit is nu geen zorginstelling, maar een woongebouw, dus moet het aan de parkeernorm voldoen. Dit terwijl onze bewoners gemiddeld 85 jaar oud zijn en eerder een rollator voor de deur hebben staan dan een auto."

De uitvoerders van de bestemmingsplannen van gemeenten snappen er volgens Boerenfijn soms niks meer van. "Soms zeggen gemeenten zelfs: daar wordt maatschappelijk vastgoed gebruikt voor wonen: dat mag niet. Nou, dan mogen ze van mij zelf de 85-jarigen op straat komen zetten."

Ook de brandveiligheid wordt opeens een kwestie. "Bij intramurale zorg wordt brand automatisch gemeld bij de brandweer. Als de brandweer leert dat er niet van intramurale zorg sprake is, maar van zorg thuis, trekken ze de stekker eruit. Ze zijn vooral bang voor vals alarm. Het lukt wel om afspraken te maken, maar het is ingewikkeld en kost veel tijd. Wij investeren ook beduidend meer in brandveiligheid. Hetzelfde geldt voor legionellabestrijding", stelt de Habion-directeur.

### **Zorgaanbieders**

Het grootste probleem echter is volgens Boerenfijn om zorgpartners te vinden die alle niveaus en soorten zorg kunnen en willen leveren. Dat is vaak per gebruiker verschillend en hoort bij het flexibele gebruik van het gebouw. "In Zwolle en Zuid-Scharwoude hebben we gekozen voor andere zorgaanbieders. Eén zorgaanbieder gaf zelf aan met leegstand te kampen en vroeg om een verlaging van de huur. Wij hadden echter op onze beurt als corporatie te maken met de verhuurdersheffing, een huurverhoging lag daardoor meer voor de hand. Met de nieuwe constructie, waarbij appartementen in het gebouw ook als woning zouden worden verhuurd, zouden de zorgaanbieders niet langer een leegstandsrisico hebben voor die appartementen, terwijl ze wel zorg zouden kunnen blijven leveren aan de bewoners. In Zwolle zag de zorgaanbieder meer in een verpleeghuis en hebben wij het contract opgezegd. In Zuid-Scharwoude waren het de bewoners die niet met de zorgaanbieder verder wilden en een advertentie hebben gezet om een andere partij aan te trekken."

### **Community managers**

Boerenfijn erkent dat in zijn doelgroep niet iedereen staat te springen om alles zelf te regelen. "Er is ook een groep bewoners voor wie er vooral niet zo veel hoeft te veranderen. Dat is de oude garde die zegt: ik heb Nederland helpen opbouwen, ik wil gewoon een verzorgde oude dag. De 90-plussers moeten nog wel eens wennen aan het concept. Op alle locaties zijn community managers aan de slag om mensen te helpen om van het gebouw ook een thuis te maken. Op de plekken waar we met het nieuwe wonen zijn begonnen, zien we dat mensen steeds meer zelf de regie nemen, en met elkaar steeds meer zelf dingen regelen."

### **55-plussers**

Habion heeft nu negen bestaande huizen gerenoveerd en zes nieuwe gebouwen neergezet. De groeiende vraag naar beschut wonen voor ouderen zou wellicht een sterkere groei rechtvaardigen. "Wij richten ons niet op de massa, de 90 procent van de ouderen die zich nog prima redden. Wij richten ons op de twee tot drie procent ouderen, die door oorzaken van fysieke, psychogeriatrische of sociale aard echt kwetsbaar zijn. Ik zie nu wel eens seniorenwoningen

aangeboden, die zich op 55-plussers richten, daar moet ik dan wel een beetje om lachen. Wij bieden voor de groep boven de 80 jaar een oplossing. De vraag is er. De klanttevredenheid is significant beter. Blijkbaar zitten we op de goede weg", concludeert Peter Boerenfijn van Habion.