

---

## Proposal woon-zorg projecten

### WINKELVOORZIENINGEN IN WOON-ZORG ONTWIKKELINGEN

Valt het u ook vaak op dat ouderen, duidelijk niet meer actief in het arbeidzame leven, vooral op zaterdagochtend in de supermarkt zijn te vinden? Juist wanneer u als tweeverdiener snel uw boodschappen wil halen om daarna werkelijk met het weekend te kunnen beginnen. Waarom gaan ze niet op een rustiger moment? Ze hebben toch alle tijd? Het antwoord is simpel. De supermarkt vervult een wezenlijke, belangrijke rol in het sociale leven van veel (alleenstaande) ouderen. Winkelen doe je op die leeftijd vaak niet meer efficiënt, maar juist op je gemak, om onder de mensen te zijn.

Hebben we het over woon-zorg projecten dan lijkt dit een belangrijke les. De ontwikkeling van zulke projecten moet waar mogelijk in gezamenlijkheid geschieden met winkelvoorzieningen of andere voorzieningen – sport, horeca, welzijn – die een functie hebben voor de gehele samenleving. Je waarborgt dan dat de bewoners van het woon-zorg complex midden in het leven blijven staan. Zoals de meesten ook willen; zij vanuit een beschermde en verzorgde (woon)omgeving.

Nog een ander algemeen aspect dient bij woon-zorg projecten voor ogen te worden gehouden. Je bouwt of verbouwt voor de toekomst. Je moet je dus indenken welke bewoners over 25 jaar in het complex wonen en wat zij willen. Zorg zal altijd nodig blijven, maar algemeen wordt verwacht dat de kern van de zorgverlening nog meer zal worden verschoven naar zorg aan en in het eigen huis. Dat huis moet daarop voorbereid zijn, maar moet vooral ook een “gewoon” huis zijn. Een huis dat ligt in de wijk, omgeven door allerlei andere bewoners en voorzieningen. Het complexkarakter van een woon-zorg gebouw moet zo min mogelijk tot uitdrukking komen. Dit plaatst vraagtekens bij het omvormen/verbouwen van veel van de verzorgingshuizen uit de jaren zeventig naar woon-zorg complexen. Er is meer nodig dan het vergroten van de appartementen en het upgraden van een restaurant. Wellicht is sloop en nieuwbouw beter.

Want het nieuwe complex moet naar buiten zijn gekeerd. Weg met de interne “atria”, ziekenhuisachtige binnentuinen. Naar de straat toe met woningen en voorzieningen: alsof woon-zorg complexen gewone onderdelen zijn van de wijk.

Het mooiste is indien in het complex integraal een (buurt)supermarkt en/of andere winkels worden opgenomen, een algemene horecavoorziening (geëxploiteerd door een commercieel ondernemer), sportvoorzieningen, en dergelijke. Daarmee krijgt een woon-zorg complex werkelijk een maatschappelijke invulling. Het voorkomt bovendien getto vorming van “verzilverde” wijken. De voorzieningen moeten duidelijk zijn gericht op de gehele

samenleving zodat een attractief samenspel van komen en gaan naar het complex ontstaat. Dit nog even los van het feit dat het voor kleinkinderen veel leuker is om naar oma en/of opa te gaan als er sport- speel en wellicht zwemvoorzieningen zijn in het complex.

Wat is nu voor een dergelijke ontwikkeling nodig?

De noodzakelijke integratie van non-profit en profit voorzieningen, i.c. winkels, vergt een andere kijk op de positionering van profit voorzieningen in bijvoorbeeld de gemeentelijke bestemmingsplannen. Nu wordt grond bestemd voor of welzijn of voor wonen of voor winkels. Uit studies blijkt de grote *welzijns*functie van winkels (m.n. supermarkten), banken, horeca en dergelijke. Geef ze dan ook die functie in het bestemmingsplan opdat het gemakkelijker wordt de functies in een complex te bundelen. Hier lijkt nog wel een taak gelegen voor de lagere overheden.

Een andere hobbel die moet worden geslecht is het feit dat meer functies gezamenlijk ontwikkelen, direct betekent dat er meer partijen aan tafel schuiven. Waar inmiddels woningcorporaties en zorgaanbieders elkaar steeds beter weten te vinden en ook veel gemeentelijke overheden in een dergelijke samenwerking hun plaats vinden, wordt het vaak een stuk lastiger als er ook commerciële partijen aan tafel schuiven. De wereld tussen non-profit en profit is in onze samenleving op velerlei wijze formeel gescheiden. Zorgaanbieders die bijvoorbeeld op de markt wat producten tegen directe betalingen willen afzetten, moeten veelal een aparte juridische constructie aangaan om dit mogelijk te maken. Toch is daar met enige creativiteit wel uit te komen – al blijft het wel “gedoe”.

Fundamenteler ligt het probleem van de uiteenlopende risicoprofielen. Vastgoedontwikkelaars en supermarktketens kijken bij hun investering naar het rendement op langere termijn en kunnen zich door minimaal landelijk, maar veelal internationaal te werken, een aantal misinvesteringen permitteren. Zorgaanbieders, corporaties en lagere overheden daarentegen worden veel meer op de kortere termijn afgerekend op het financiële beleid. Zorgaanbieders kunnen onvoldoende eigen vermogen opbouwen om een weerstand te hebben. Een misinvestering heeft zeer grote gevolgen: leegstand van delen van het complex beheerd door een non-profit organisatie heeft al op korte termijn gevolgen. In de profit-wereld gelden hiervoor andere wetten, zoals bijvoorbeeld de huidige leegstand in de kantoorcapaciteit aantoon.

Er moet daarom een bijstelling plaatsvinden in de risicoprofielen om een gezamenlijke ontwikkeling van de ideale woon-zorg complexen of – zones te realiseren. Dit zou bijvoorbeeld kunnen met de vorming van een verhuur-verevingsfonds. Dit fonds zal kunnen bijspringen waar non-profit exploitanten van woon-zorg complexen in de brede zin als boven omschreven, door leegstand in de problemen komen. Dit zal stimuleren om niet al te angstig te ontwikkelen en meer naar de echte lange termijn te kijken voor de ontwikkeling van deze gebouwen/wijken. Het fonds kan gevuld worden met een toeslag op de vierkanten meterprijs van de wel verhuurde eenheden. Een toeslag van aantal promillen, maar in ieder geval relatief opdat kwaliteits- en prijsverschillen tot uitdrukking komen. Het fonds moet landelijk beheerd gaan worden en onder bepaalde criteria in de problemen geraakte non-profit beheerders te hulp schieten.

Het fonds kan een bijdrage leveren in eendracht realiseren van allerlei functies die een bijdrage leveren aan het welzijn van ouderen. En van alle anderen in de samenleving.

### Auteurgegevens

Ad van Elzaker is zelfstandig adviseur van het bureau *Publicarea*. Hij heeft een uitgebreide ervaring in de wereld van de gezondheidszorg, de overheid en het welzijn.

Voor verdere gegevens zie: [www.publicarea.nl](http://www.publicarea.nl)

Hij is betrokken bij de ontwikkeling van De Nieuwe Baten in Nieuwegein: een multifunctioneel activiteitencentrum met woningen voor ouderen. Er worden pogingen gedaan de ontwikkeling van De Baten af te stemmen met de revitalisering van het nabij gelegen winkelcentrum.