

Zorg voor de stad

Auteurs Reimar von Meding, Harald van der Sluys

Na de hoogtijdagen van de woningbouw in de jaren negentig, met alle denkbare conceptuele en esthetische experimenten, lijkt een tijd van verschralling aangebroken. De systematisering van het bouwproces bepaalt in steeds grotere mate stedenbouwkundige en esthetische keuzen. Dit sluit op geen enkele wijze aan op de vraag naar veranderingen in de bestaande stad waarvoor een veelvoud aan woonvormen en specifieke oplossingen nodig is. Het maatschappelijke zorgkind van bestuurlijk Nederland – de verzorging van hulpbehoevende mensen – lijkt uitkomst te bieden uit deze misère. De zorg was tot voor kort aanbodgericht. Verzorgingstehuizen werden gefinancierd als ze aan de normen van het bouwcollege voldeden en de hoogte van de financiering hing af van het aantal bedden. Dit had tot gevolg dat de tehuizen los stonden van maatschappelijke ontwikkelingen. Pas nu begint men zich af te vragen, of mensen wellicht op heel uiteenlopende manieren willen worden geholpen. Men krijgt oog voor de 'zorgleefstijl' van mensen. Moet iedereen in tehuizen worden geplaatst, of kan een passende en lichtere vorm van zorg voordelig zijn voor het gevoel van eigenwaarde van de mens? In deze discussie wordt al snel vergeten dat zware vormen van zorg nooit zullen verdwijnen. Er zal te allen tijde een zeer kwetsbare groep mensen over zijn, die afhankelijk

is van traditionele verzorgingsconcepten. Het aandeel wordt alleen naar verhouding kleiner. Het gaat niet om het een of het ander, maar om het passende concept.

Initiatief van onderop

Initiatieven van onderop proberen in te spelen op de individuele zorgbehoefte. In 2005 hebben wij een woonvorm in Lelystad ontwikkeld, waarbij ouders zich sterk hadden gemaakt voor een plek voor hun verstandelijk en lichamelijk gehandicapte kinderen. Het resultaat is een woongebouw dat de mensen ruimte biedt om afhankelijk van hun zelfredzaamheid zo zelfstandig mogelijk in de maatschappij te kunnen functioneren.

In de Bollenstreek werken wij momenteel aan een concept voor dementerende ouderen. Dementie verloopt niet rechtlijnig en het is vaak zwaar voor mensen om te accepteren dat hun partner zich mentaal van hen verwijderd. In zorgtermen ben je óf dement of niet. Hierdoor is het in een vroeg stadium van dementie moeilijk om een passende woonomgeving te vinden. Het woonconcept dat wij ontwikkelen gaat uit van woningen en zorggroepen in één gebouw. Deze kunnen al dan niet fysiek met elkaar worden verbonden. Zo kan de partner in de directe nabijheid wonen, terwijl de patiënt zo nu en dan kan terugkeren in zijn of haar vertrouwde omgeving.

Veranderende belangen in de zorg. Nieuwe regelgeving met betrekking tot financiering van vastgoed speelt de transformatie in de zorg in de kaart. Waar voorheen het aantal fysieke verzorgingsplaatsen werd gefinancierd, wordt nu op basis van het aantal daadwerkelijke bewoners betaald. Dat betekent dat de zorgaanbieder meer of minder geld krijgt afhankelijk van het aantal mensen dat in zijn tehuis verblijft.

De zorgaanbieder kan daarom geen gebouwen meer ontwikkelen volgens een zelfgekozen bedrijfsmodel, maar is gedwongen mensen te vragen naar hun wensen op dit gebied. Daarnaast moet hij een inschatting maken van de verdere ontwikkeling van woonwensen in de komende jaren. Voor zorgaanbieders is dit een nieuwe en onzekere situatie, maar het biedt ook kansen. Het inschatten van toekomstige ontwikkelingen in relatie tot het verouderde vastgoed, dwingt hen coalities te sluiten met overwegend maatschappelijke beleggers.

Beschermd wonen

In de Eindhovense wijk De Bennekel hebben wij voor de corporatie Wooninc. een gebouw voor 'beschermd wonen' gemaakt. Een zorgaanbieder heeft één van de woningen als steunpunt gehuurd en biedt zorg op maat aan. Doordat de zorg het gebouw niet domineert, wonen hier ook mensen die nog vol in het leven staan, maar bewust ervoor kiezen om alvast in een beschermde omgeving te gaan wonen. Zo hoeven zij later in het geval van afhankelijkheid niet meer uit hun woning. Maar er wonen ook mensen die zorg nodig hebben. In het complex is een gezondheidscentrum opgenomen dat door de hele buurt wordt gebruikt. Voorzoningen konden op deze manier kleinschalig en bereikbaar voor de buurt behouden blijven. Verder is in de plint een café gevestigd, dat door vrijwilligers wordt beheerd. De oude mensen kunnen hierdoor in hun sociale omgeving blijven en nieuwe mensen ontmoeten.

Risico's en kansen

Het vastgoedrisico ligt bij zulke ontwikkelingen voor 100 procent bij een woningbouwcorporatie, die haar gebouwen aan een zorgaanbieder ver-

huurt. Corporaties zijn inmiddels redelijk gewend om naar de marktvraag te luisteren en risico's in te perken – of op zijn minst in te calculeren. En dat komt de zorg ten goede.

Een corporatie wil doorgaans een onderscheidend woonproduct ontwikkelen dat op lange termijn kan worden geëxploiteerd. Dit betekent dat de corporatie nooit woningen onder een bepaald kwaliteitsniveau zal ontwikkelen en vanaf het begin nadenkt over het imago en de kwaliteit waarmee een gebouw zich in de omgeving voegt. Voor de bewoners betekent dit dat ze voor hun gevoel niet meer in een tehuis wonen, maar in een zelfgekozen woonomgeving die zo is ingericht dat ze er ook kunnen blijven als het wat minder gaat.

Als een corporatie passende woongebouwen ontwikkelt in plaats van zorggebouwen, kunnen deze later altijd als 'gewone' huurwoningen worden ingezet, mocht de zorgvraag onverwachts afnemen. Zo onverwachts is dit overigens niet, de huidige zorgvraag zal kwalitatief en kwantitatief nog behoorlijk veranderen. Niet in de laatste plaats omdat de 'vergrijzingsgolf' op een goed moment ook ten einde loopt.

Zorgwoningbouw

Een gebouw met een zorgfunctie bezit bijna altijd programmaonderdelen die zich lenen voor specifieke oplossingen of aansluitingen. Hierbij kun je denken aan gemeenschappelijke ruimtes in een plint, een kantoor voor een huismeester of bijzondere ruimtes voor woongroepen. Dit soort ruimtes zorgen in onze steden voor interessante en spannende leefomgevingen. Terwijl de woningbouw als opgave steeds verder verschaalt, ontstaat door de zorgwoningbouw een nieuwe architectonische opgave. Deze opgave is niet louter esthetisch, maar heeft te maken met de constructie van ruimten en omgeving. Woonzorgarchitectuur is verankerd in de wijk door het maatschappelijke programma en vormt een aanvulling op de woningvoorraad van de stad. Ouderen en hulpbehoevenden blijven zo deel uitmaken van de stad. Tegelijkertijd gaat de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving erop vooruit, als de nieuwe woonvormen met zorg worden ingepast.

www.kaw.nl

Genade

Auteur Jeroen Heester



Steden proberen zo hard een fijne plek te zijn.

Sommige steden dromen er zelfs van om fantastisch te mogen zijn.

Maar vastgoed is een beleggingsobject en gretigheid is een menselijke eigenschap. Politiek, bovendien, concentreert zich op lijfsbehoud en het voorkomen van kritiek. Deze krachten domineren de stedenbouw.

Als gevolg van bovenstaande, is het stadsontwerp langzamerhand vervangen door een spreadsheet met grondexploitaties. Ongevraagd en zonder toestemming van de bewoners jaagt de stad inmiddels een ander doel na. Grondopbrengst en juridische zekerheid minimaliseren het stedelijk landschap tot enkel het functioneel acceptabele. Ontwerpbureaus vermijden angstvallig kostprijs verhogende ontwerpen uit angst om opdrachten te missen.

Wij zijn allen getuige van de moord op de stedelijke ziel, ten gunste van politieke angst en financiële winst. Alle ruimtelijke ordening gerelateerde vakgebieden worden gedwongen onderdeel te zijn van deze moordmachine. Omdat marktgerichtheid zich beter laat meten dan maatschappijgerichtheid ontzenuwen managementlagen het instrumentarium om tegen dit verval in opstand te komen. Uit lijfsbehoud in een democratisch veronderstelde wereldwijde markteconomie. Hoe kan een maatschappijgericht vakgebied hier in vredesnaam tegenop?

Het resultaat is dat steden een verschijningsvorm van onze zwakheid worden. De dag dat de stad alle emotie ontbeert nadert. Stedenbouw doet haar namelijk de das om. Uit lijfsbehoud wordt de stedenbouw gechanteerd met zijn eigen liefde. Hoe kan een stad nog haar pijn tonen en überhaupt om genade smeken?

Geïnspireerd door het rationele grid van Los Angeles, ontwaakt de luidste schreeuw om hulp ooit! Verplichte bouwhoogtes maken het stedelijk fantasma van pijn en verdriet zichtbaar. Water stroomt over de wangen van het langzaam stervende stedelijk lichaam. Ondertussen gaat op straat het dagelijks leven onveranderd door.

www.stearc.n

MARKTWERKING IN DE ZORG

