

AANGEPAST RENOVEREN VOOR OUDEREN

ir. M. Liebregts

Bouwhulp Groep,
Eindhoven



Veel ouderenwoningen zijn aan renovatie toe. Ook gewone woningen worden wel omgebouwd voor bewoning door ouderen. Daarbij is het zaak een goed beeld te krijgen van de behoeften van de toekomstige bewoner: de hoogbejaarde met verschillende handicaps verwacht iets anders van zijn huis dan de actieve 50-plusser. Daarbij zijn de financiële marges krap en is het ontwerpproces complex. Een verslag van de ervaringen met aanpasbaar renoveren in vier projecten voor ouderen.

In de afgelopen vijftig jaar zijn er veel woningen specifiek voor ouderen gebouwd. Meestal zijn dit galerijwoningen met deels woningen op de begane grond of woningen met één laag, al dan niet met een kap. Veel van deze woningen zijn nu toe aan ingrijpende onderhoudsmaatregelen. Daarnaast overwegen veel beheerders 'gewone' galerijflats geschikt te maken voor ouderen. Bij dergelijke ingrepen komt direct de vraag naar voren welke kwaliteit voor oudere bewoners gewenst is. Recent is hiervoor in opdracht van de sev een zogenaamd seniorenlabel ontwikkeld, waarbij 'aanpasbaar' een van de beoordelingsaspecten vormt. Bouwhulp Beheeradvies deed in opdracht van de sev in 1992 een evaluatie-onderzoek naar de mogelijkheden voor aanpasbaar renoveren¹. De belangrijkste conclusies daaruit zijn:

- aanpasbaar renoveren is bij gestapelde bouw zinloos, als het gebouw niet bereikbaar is;
- verbetering van toegankelijkheid van een woongebouw moet gepaard gaan met vergroting van veiligheid en comfort;
- de eisen van aanpasbaar bouwen mogen niet rigide gehanteerd worden. Er

moet vooral gekeken worden naar de verbeteringen die toch al worden aangebracht, en de mogelijkheden om individuele voorzieningen aan te brengen. In dit artikel gaan we nader in op de ervaringen die Bouwhulp Architecten in samenwerking met Bouwhulp Beheeradvies heeft opgedaan bij de renovatie van vier complexen voor ouderen (zogenaamde aanleunwoningen of serviceflats) in Eindhoven (Gagelbosch), Budel, Amstenrade en Kervelland. In deze projecten is tijdens de programmafase een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd naar bestaande en gewenste kwaliteiten, in relatie tot de te huisvesten groepen. Door gebruik te maken van de gehandicaptenregeling is verder voor één complex expliciet gemaakt welke voorzieningen in woning en woonomgeving vereist zijn.

Vereiste kwaliteiten

Het huisvesten van ouderen is binnen de volkshuisvesting een veelgehoord lied, maar daarbij moet men niet vergeten dat de ene oudere de andere niet is. Op zijn minst moet er onderscheid gemaakt worden tussen 55-plussers en 70-plussers. De eerste categorie is zeer vitaal en heeft behoefte aan ruimte voor allerlei activitei-

De 'top-21': Verdeling van de individuele aanpassingen in complex Gagelbosch. 174 van de 209 huishoudens kwamen in aanmerking voor individuele aanpassingen.

	aantal woningen met voorzieningen	aantal betrokken woningen	%	deel van de totale investeringskosten in het kader van de gehandicaptenregeling (in pct.)
1. drempelhulp voordeur	76	108	70	35
2. drempelhulp balkon	102	146	70	
3. spreek-/luisterverbinding, deuraftgrendeling, centrale toegang	70	146	48	
4. douchehijstang	89	209	43	
5. drempelhulp terras	28	63	44	
6. douchezitje	92	209	44	
7. doucheslang	86	209	41	
8. vloer badkamer	77	209	37	
9. wandbeugels verplaatsen	40	209	19	15
10. lichtsignaal	33	209	16	
11. beugels toilet	33	209	16	
12. douchemengkraan	30	209	14	
13. beugels douche	29	209	14	
14. keukenmengkraan	25	209	12	
15. wastafelmengkraan	25	209	12	
16. bovenkastjes schuif/hoogte	15	209	7	15
17. elektrische deuropener	12	209	6	
18. dorpel toilet/badkamer	10	209	5	
19. keukenblok onderrijdbaar	10	209	4	
20. toiletpot	9	209	4	
21. keukenblokhoogte diversen	7	209	3	
				35

In totaal zijn voor 209 woningen aanvragen ingediend: 43 begane-grondwoningen met voordeur buiten, 20 begane-grondwoningen met corridor, 108 verdiepingswoningen aan galerij en 38 verdiepingswoningen aan corridor.



foto Mark Verheij, Amsterdam

ten; er is dan ook grote belangstelling voor een woning met drie slaapkamers. Bij de groep van 70-plussers gaan geleidelijk allerlei handicaps een rol spelen, waardoor ze meer aangewezen zijn op ondersteuning en voorzieningen. Voor hen begint een grote woning zelfs een ballast te worden; zij wensen veelal een kleinere, gelijkvloerse woning met twee slaapkamers², waardoor het dagelijks schoonmaakonderhoud beperkt blijft.

Voor beide categorieën samen is de 'top-3' van kwaliteiten: goede woningvoorzieningen (keuken, sanitair en installaties), een gezellige woonomgeving (veiligheid en rust) en voorzieningen in de nabijheid. Hiermee onderscheiden ouderen zich enigszins van andere huishoudenscategorieën. Ten aanzien van andere kwaliteiten kunnen de wensen en eisen sterk uiteenlopen³. Ook speelt de toegankelijkheid een grote rol, wat betekent dat elke woning in principe zonder drempels (trappen e.d.) te bereiken is. Veiligheid betekent onder meer dat flatgebouwen alleen voor gewenste bezoekers toegankelijk zijn en dat (sociale) controle over de gemeenschappelijke ruimte mogelijk is, onder meer door verlichting en compartimentering.

Kijken we naar de huidige aanleunwoningen, dan blijken deze vooral bevolkt te worden door deze 70-plussers. In geval langer-zelfstandig-blijven-wonen de toekomstige ontwikkeling is, zal de woonruimte voor deze categorie tenminste aangepast moeten worden aan de meest voorkomende handicaps. De belangrijkste kenmerken van deze categorie zijn⁴:

- relatief hoge leeftijd (bijna 80);
- vrij veel handicaps (vooral motorisch);
- beperkt inkomen (ca. 70 tot 80 pct. is afhankelijk van huursubsidie);
- beperkte woonduur (7 tot 10 jaar, wat tendert naar 5 tot 7 jaar);
- kleine huishoudens (gemiddelde woningbezetting van 1,15 persoon);
- geen activiteiten of hobby's buitenshuis (85 pct. van de bewoners is veel thuis).

Specifieke aanpassing

Bij twee projecten, Gagelbosch en Budel, is uitgebreid onderzoek gedaan naar de specifieke handicaps en wensen van bewoners. Het resultaat daarvan was, dat vier onderdelen bij de renovatie bijzondere aandacht kregen: de entree, de galerijen, de keuken, het sanitair en communicatie-apparatuur. In beide gevallen gaat het om zogenaamde aanleunwoningin-

De belangrijkste kwaliteiten van de woning

	een- en tweepersoons- huishoudens > 50 jaar N = 147	alle huishoudens N = 488
	%	%
1. woningvoorziening	23,8	16
2. gezelligheid woonomgeving	18,4	9
3. nabijheid winkels	18,4	16
4. afmetingen van de woning	15,6	19
5. contacten met bewoners	7,5	3
6. uitzicht	6,8	10
7. service en onderhoud	4,1	3
8. woonlasten	2,7	10
9. uiterlijk	2,7	6
10. parkeervoorziening	—	2
11. speelmogelijkheden	—	2

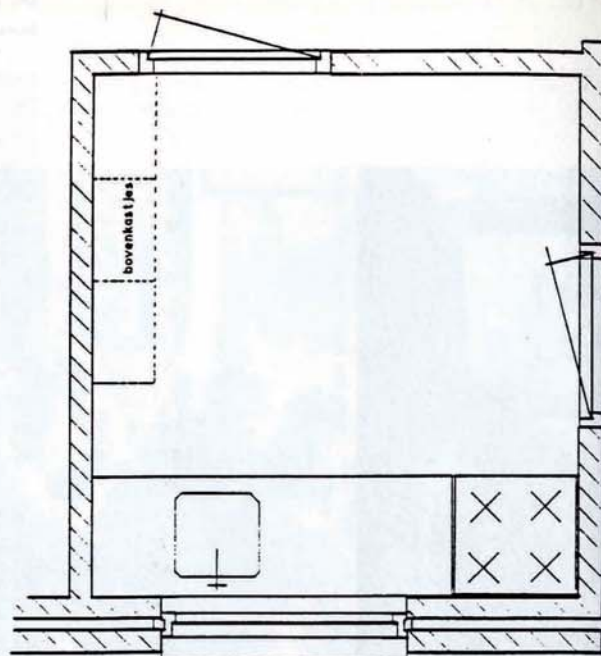
bron: Gebruiksevaluaties E'novatieprogramma

Renovatie en kosten gehandicaptenvoorzieningen.

stichtingskosten	kosten werkzaamheden			N (aantal)
	samenvallend met renovatie	extra	totaal	
< 2.000	876,-	518,-	1.394,-	35
2.000 - 4.000	1.668,-	1.176,-	2.844,-	71
4.000 - 6.000	1.779,-	3.144,-	4.923,-	38
6.000 - 8.000	1.629,-	5.427,-	7.056,-	10
8.000 - 10.000	2.020,-	6.317,-	8.337,-	4
> 10.000	5.300,-*	9.741,-	13.242,-	16
gemiddeld	1.873,-	2.624,-	4.497,-	174

bron: Gagelbosch

* de vervanging van het keukenblok speelt hierbij een belangrijke rol Slechts een deel van de maatregelen zijn in het totaal-renovatiepakket op te nemen. Een groot deel van de maatregelen (58%) betreft individuele voorzieningen die geen verband houden met de renovatie. Het deel dat voor rekening komt van het basisplan varieert van niets tot f 5.000,- bij maatregelen duurder dan f 10.000,- per woning.



Bestaande keuken in Budel.

gen; de gemiddelde leeftijd van de bewoners ligt rond de tachtig. In ongeveer 40 pct. van de huishoudens beschikken bewoners over één of meer ernstige handicaps, waarbij slecht kunnen bewegen de belangrijkste is.

In Gagelbosch zijn alle bewoners voor dit onderzoek bezocht door deskundigen van de Gemeenschappelijke Medische Dienst. Voor 83 pct. van de huishoudens bleek aanpassing noodzakelijk, variërend van een douchezitje tot een volledige aanpassing van de woning³. De meest voorkomende voorziening heeft betrekking op drempelhelpen bij toegangsdeuren van de woning (70 pct.) en elektronische deuropeners entree/galerijen (48 pct.). Verder zijn de aanpassingen in de badkamer essentieel (40 pct.). Deze voorzieningen zijn structureel te noemen, de overige maatregelen zijn incidenteler van aard. Hoewel de woningen niet voldeden aan de eisen van geboden toegang qua deurmaat en draaicirkelruimten e.d., waren aanpassingen op dit gebied slechts beperkt vereist.

Keuze kwaliteiten en niveaus

Voor de betreffende woningen, gebouwd rond 1970, liggen de verbeterkosten globaal tussen f 20.000 en f 50.000 per woning. Daarvan is f 15.000 tot f 30.000 (gemiddeld

f 20.000) besteed aan verbetering van de schil en installaties. Hierdoor neemt het energieverbruik aanzienlijk af, de betaalbaarheid toe en is slechts de boekhoudkundige levensduur van 30 jaar gegarandeerd. Boven dit basisoniveau zijn nog aanvullende maatregelen noodzakelijk om de woningen geschikt te maken voor de specifieke doelgroep.

Bij de keuze daarvan zijn globaal drie aanvullende niveaus te onderscheiden: *Niveau 1: Rolstoelbezoekbaar en veilig* Vergroting van de toegankelijkheid van het complex en verbeteren van de veiligheid. Voorzieningen richten zich op entree en lift. Dit geldt in principe voor alle ouderencomplexen (55-plussers en 70-plussers).

Niveau 2: Langer zelfstandig blijven wonen Verdere aanpassingen aan de gemeenschappelijke ruimte, zoals drempelhelp voordeur of ophogen galerij. De uitrusting van de woning wordt verder aangepast qua comfort en bedieningsgemak. Hierdoor zijn de woningen ook zeer geschikt voor 70-plussers.

Niveau 3: Individuele voorzieningen, afgestemd op handicaps In de praktijk is voor de 70-plussers een 'top 21' van individuele aanpassingen te onderscheiden, waarvan een deel op niveau 1 en 2 thuishoren.

Bij het zoeken naar oplossingen in de

praktijk is het van belang de volgende aspecten nader te bekijken:

Huidige en toekomstige doelgroep Leeftijd en handicap, huishoudensgrootte en sociaal-economische positie spelen een grote rol. Daarnaast moet men zich een beeld vormen van de woonactiviteiten. Aan de ene kant is er de behoefte aan minder woonruimte (kleiner willen wonen) in verband met schoonmaakonderhoud (huishoudelijk), aan de andere kant moet er voldoende leefruimte zijn.

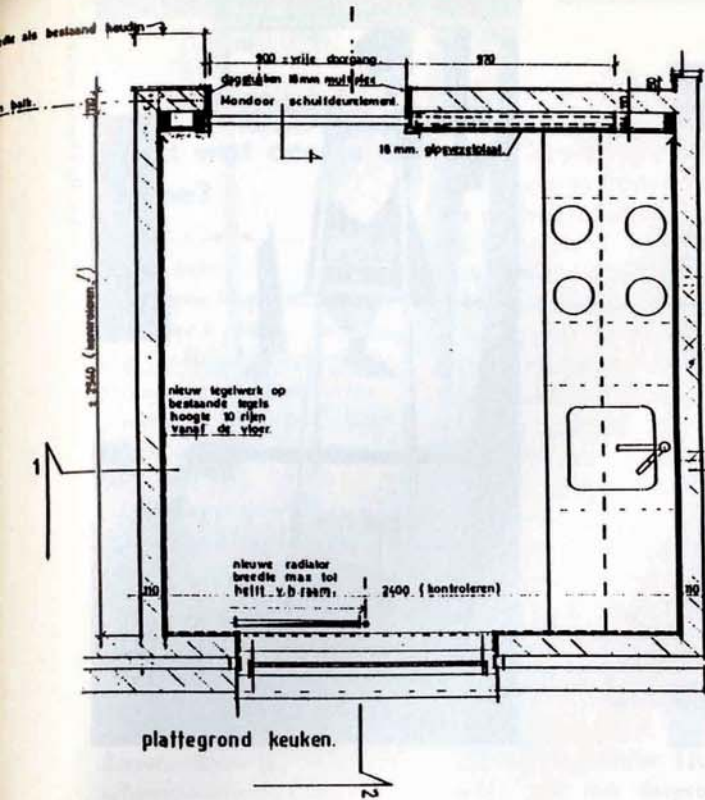
Vorm van beheer en zorg De aan te bieden zorg bepaalt in sterke mate welke categorie bewoners er nog gehuisvest kan worden. Langer-zelfstandig-blijven-wonen vereist immers niet alleen technische voorzieningen.

Bestaand gebouw en woonomgeving Naast de bestaande technische kwaliteit, die vraagt om specifieke maatregelen op het terrein van onderhoud, energie en binnenmilieu, verdient de combinatie met maatregelen t.a.v. vergroting van toegankelijkheid en veiligheid en de inpassing van individuele voorzieningen extra aandacht.

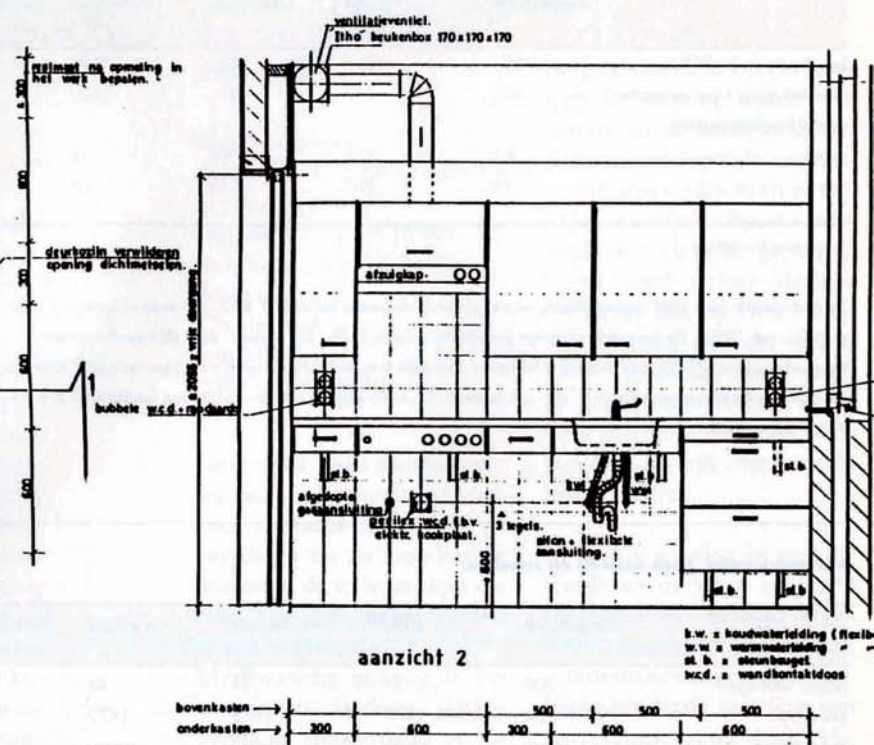
Getroffen maatregelen

Ter illustratie bekijken we de belangrijkste specifieke maatregelen voor ouderen, die in een complex getroffen zijn:

Gemeenschappelijke ruimten De woningen waren bereikbaar via tien open trappe-



Gereneverde keuken in Budel.



De keuken aangepast voor rolstoelgebruik.

huizen, voor iedereen toegankelijk. In het plan zijn alle ingangen afgesloten; vier ingangen zijn tot centrale toegang met lift verheven. Bij de centrale toegang zijn een intercom en postkasten met een doorgooisysteem aangebracht. Vanaf een centrale toegang zijn de woningen via een rolstoelgeschikte route te bereiken. Daartoe is de galerij verhoogd en zijn alle drempels langs de route verwijderd. De woning Deze zijn klein en bieden weinig mogelijkheden tot ruimtelijke ingrepen. Veel aandacht is besteed aan het verbeteren van het bedieningsgemak en de veiligheid. Daarnaast zijn de inpandige loggia's voorzien van een schuifpui en een opgehoogde vloer waardoor een serre is ontstaan, die gebruiksruimte aan de woning toevoegt en het comfort verhoogt.

Keuken Het keukenblad is op 80 of 90 cm hoogte te stellen. Achter het keukenblok is een extra rij tegels aangebracht voor het geval dat het blok nog lager moet komen voor een rolstoelgebruiker. Naast het aanrecht is een eveneens in hoogte verstelbaar blad aangebracht voor het plaatsen van het kooktoestel. De bovenkastjes zijn eenvoudig op twee hoogten te stellen.

Badkamer/toilet Omdat de ruimte in de woning beperkt is, worden badkamers alleen rolstoelgeschikt gemaakt als de bewoner dat nodig heeft. Dat is in drie ge-

vallen gebeurd. In alle woningen zijn douche-glijstangen aangebracht, 44 pct. van de woningen is voorzien van een opklapbaar douchezitje met rug- en armsteunen en in 37 pct. van de woningen is een nieuwe, stroeve tegelvloer aangebracht.

Bedienbaarheid voorzieningen De schuif- en draairamen zijn op een hoogte van 1,1 m te bedienen en ventilatieroosters zijn voorzien van een 1 m lange stang. De bediening van de intercom en de mechanische ventilatie is voor een rolstoelgebruiker geschikt.

Bij de uitwerking van het ontwerp heeft men bij dergelijke renovaties te maken met grote beperkingen, zowel door het bestaande gebouw als door de financiële middelen. Onderzoek en ontwerp zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden, waarbij het zoeken van de marges de leidraad is. Bij bovengenoemde projecten spitste zich dit toe op de volgende onderdelen:

Opnieuw ontsluiten van een complex Bij Gasselbosch is veel studie verricht om de ontsluiting van het complex opnieuw vorm te geven, zodat esthetica functioneel ingepast wordt.

Technieken voor de verbetering van de toegankelijkheid (ophogen galerijen/balkons, drempelhulpen, al dan niet gecombineerd met een vliesgevel).

Individuele aanpassingen: aantallen en kosten (prijsspeil 1991).

stichtingskosten-categorie	%
niets	16,7
0 - 2.000	16,7
2.000 - 4.000	34,0
4.000 - 6.000	18,2
6.000 - 8.000	4,8
8.000 - 10.000	1,9
10.000 - 12.000	2,4
12.000 - 14.000	2,9
14.000 - 16.000	1,0
16.000 - 18.000	0,5
18.000 - 20.000	0,5
> 20.000	0,5

Van de 209 woningen zijn er in 83% van de gevallen (174 woningen) aanvullende individuele maatregelen genomen, met gemiddelde stichtingskosten van f 4.497,- per woning (prijsspeil 1991). De kosten van de uitgevoerde maatregelen lagen gemiddeld ruim 16% boven die van de beschikking. Alle aanpassingen van boven de f 6.000,- hebben plaatsgevonden in woningen op de begane grond.

Z.O.Z.

Kale huur en kwaliteitspunten.

	Gagelbosch	Budel	Amsterrade	Kervelland	Gemiddeld
kale huur per 01-07-91	458,-	422,-*	496,-	429,-	451,-
huurverhoging t.g.v. renovatie	60,-	43,-	124,-	60,-	72,-
aantal kwaliteitspunten:					
- voor	83	115	96	82	94
- na	95	127	115	94	108

* inclusief boilerhuur

De gemiddelde huur voor de betreffende woningen voor renovatie ligt rond f 450,- per maand (prijsspeil 1991, f 500,- voor 1993). De huurverhoging ligt gemiddeld op ruim f 70,- per maand. Voor dit moment is een huurverhoging van f 80,- per maand te hanteren. Een deel van de huurverhoging wordt gecorrigeerd door een verlaging van het energiegebruik (f 45,- per maand). De netto stijging van de woonlasten bedraagt dan f 35,- tot f 45,- per maand.

Verbeterkosten, boekwaarde en subsidie.

	Gagelbosch	Budel	Amsterrade	Kervelland	Gemiddeld
aantal woningen	209	37	33	44	n.v.t.
bouwjaar	1973/1974	1970/1971	1973	1970	1972
gebouwtype	galerij	1 laag	galerij	galerij	n.v.t.
boekwaarde (eind 1991)	62.500,-	35.000,-	46.200,-	40.000,-	46.000,-
verbeterkosten (1991/1992)	32.000,-	46.100,-	48.200,-	ca. 21.000,-	37.000,-
subsidie	8.300,-	2.600,-	4.000,-	1.900,-	4.200,-
investering *	86.200,-	78.500,-	90.400,-	59.100,-	78.625,-

* oude boekwaarde + verbeterkosten - subsidie = investering ofwel nieuwe boekwaarde

De mogelijke investering hangt nauw samen met de bestaande boekwaarde, de huur en de nieuw te realiseren huur. Prijspeil 1993 moet een investering van ca. f 40.000,- tot de mogelijkheid behoren, uitgaande van een boekwaarde van ca. f 45.000,-. Bij een nieuwe huur van f 580,- per maand na renovatie leidt dat tot een bruto aanvangsrendement van ruim 8 pct.

Vernieuwing van keukens Zowel in Gagelbosch als Budel is het ontwerp van de keukens gezien in het licht van integratie aanvullende installaties (mechanische ventilatie), de aanpasbaarheid aan handicaps (demontabel) en de bedienbaarheid. **Toepassing van serres** als mogelijkheid om de woonruimte te vergroten (Amsterrade en Gagelbosch).

Opfrissen van het bestaande uiterlijk De mogelijkheid om het veelal sobere karakter van deze woongebouwen te corrigeren (Amsterrade, Budel en Gagelbosch).

Complex proces

Een dergelijke aanpak maakt de procesgang complex. Naast de instemming van bewoners is het vanuit de exploitatiekosten veelal vereist extra financiële middelen aan te boren. In het praktijkvoorbeeld Gagelbosch is gebruik gemaakt van vier subsidieregelingen (verbetersubsidie, energiesubsidie, bejaardenregeling en gehandicaptenregeling). Deze bijdra-

gen waren noodzakelijk om het geheel financieel rond te krijgen; ongeveer 25 pct. van de investering is erdoor gedekt. De complexiteit schuilt hierin, dat op alle punten groen licht moet zijn verkregen, willen de maatregelen door kunnen gaan. Zeker de combinatie met 174 individuele beschikkingen met betrekking tot de gehandicaptenvoorzieningen hebben het proces ingewikkeld gemaakt.

De complexe procesgang heeft verder betrekking op de uitvoering. Allereerst moet er afstemming plaatsvinden tussen zorgfunctie en uitvoering. Niet alle bewoners zijn in staat de overlast, hoe beperkt ook, te ondergaan. Tijdelijke huisvesting of opname is soms vereist. Kijkt een doorsnee-bewoner al met angst in het hart naar de overlast bij een renovatie, bij de groep van 70-plussers is dat nog in versterkte mate het geval. Daarom moet hier al vroeg aandacht aan geschonken worden. Op grond van deze overweging is in één project gekozen om



foto Mark Verheij, Amsterdam

bij de voorlichting alle uitvoeringsperiodes van de proefwoning in beeld te brengen en aan de bewoners te presenteren. De gedachte hierachter was, dat kennis een beter middel is tegen bezorgdheid dan onwetendheid. In de praktijk heeft deze benadering haar diensten bewezen. ♦

Bronnen:

1. Evaluatierapport 'Nu kijken naar de markt van morgen', Bouwhulp Beheeradvies BV in opdracht van de SEV, oktober 1992
2. 'Beleidsnotitie ouderenhuisvesting', Bouwvereniging De Woonstad, Tilburg, maart 1993 en 'Luxe seniorenwoningen Noordhoekkring Tilburg', OTB, september 1993.
3. 'Bewonersoordeel: Kwaliteitsmaatstaf', BOUW nr. 10, ir. M. Liebrechts en drs. H. Kok, 22 mei 1992.
4. Diverse onderzoeken van Bouwhulp Beheeradvies BV rond ouderenhuisvesting (1989-1992)
5. Gebaseerd op gegevens van het renovatieproject Gagelbosch te Eindhoven