

Den Haag, 22 december 2015

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. de Minister voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Betreft: terugkoppeling situatie serviceflat Park Boswijk en advies aan Minister

Geachte heer Blok,

Op 30 april 2015 heeft u een brief aan de Tweede Kamer gestuurd over de problematiek bij serviceflats. In deze brief heeft u over de situatie bij Park Boswijk toegezegd het Aanjaagteam te vragen contact op te nemen met de bewonersorganisatie en de woningcorporatie. Onderstaand geven we u een terugkoppeling van onze bevindingen naar aanleiding van de gesprekken met de betrokkenen bij deze serviceflat. In het Bestuurlijk Overleg op 17 november jl. hebben we hier u al kort over hebben bijgepraat.

Proces

Op 22 juni 2015 hebben we als Aanjaagteam gesproken met de betrokkenen bij de serviceflat Park Boswijk. Bij dit gesprek was de bewonerscommissie, de eigenaren (zowel eigenaar-bewoners als erfgenamen), de woningcorporatie, de Vereniging van Eigenaren en de Stichting Park Boswijk aanwezig. Het Aanjaagteam heeft in dit gesprek aan de partijen een aantal adviezen uitgebracht. Deze adviezen zijn ook schriftelijk gecommuniceerd naar de betrokkenen. Bijgevoegd treft u een afschrift van de uitgebrachte adviezen.

De afgelopen maanden heeft het Aanjaagteam de vinger aan de pols gehouden over de voortgang en uitvoering van de uitgebrachte adviezen. Naar aanleiding van signalen die we binnenkregen, hebben we aanvullende gesprekken gevoerd met onder andere de plaatselijke wethouder (in september jl.) en met de woningcorporatie (in november jl.). Op basis hiervan hebben we begin december een tweede en afsluitende advies uitgebracht aan de betrokkenen. Een afschrift van dit tweede advies is bijgevoegd.

Situatie serviceflat Park Boswijk

De serviceflat Park Boswijk is een complex dat bestaat uit circa 500 serviceappartementen voor ouderen. Het eigendom is voor een deel in handen van eigenaar-bewoners, erfgenamen, woningcorporatie Seyster Veste en een commerciële partij. De belangen van de verschillende eigenaren lopen aanzienlijk uiteen.

De woningcorporatie en de commerciële eigenaar willen de serviceflat opknappen. De servicekosten zijn een opstapeling van gebouwgebonden- en zorggebondenservices. Deze opstapeling zorgt voor een vertroebeld beeld. De corporatie en private partij vinden een stevige investering noodzakelijk om zo een duurzaam en toekomstvast product te hebben.

De eigenaar-bewoners hebben belang bij hoge servicekosten om het brede aanbod aan diensten in stand te houden. De hoge service was ook de reden voor ze om er te gaan wonen. Servicekosten zijn dus ook onderdeel van hun besluit. Groot onderhoud aan de serviceflat hoeft van de eigenaar-bewoners niet. Het zorgt voor overlast, brengt extra kosten met zich mee en er is in hun optiek geen reden voor.

De erfgenamen hebben daarentegen belang bij lage servicekosten. Hoge servicekosten beperkt namelijk de verkoopbaarheid. Het groot onderhoud zien ze als noodzakelijk kwaad. De kosten voor groot onderhoud zijn vervelend, maar aan de andere kant neemt daardoor de verkoopbaarheid wel toe. De erfgenamen willen in feite een lage investering en een zo hoog mogelijk effect.

Kortom, de partijen zitten gevangen in botsende belangen. Voor de woningcorporatie en de private partij is het van belang dat zij luisteren naar de wensen van de bewoners. Deze professionele partijen dienen zich in de rol van 'de grote broer' richting de bewoners te gedragen, waarbij ze ook rekening houden met individuele afwegingen van de bewoners. Het creëren van draagvlak en echte betrokkenheid bij Park Boswijk is van groot belang.

Uit cijfers blijkt dat Nederland circa 288 flats telt met het label 'serviceflat'. Bij 17% van deze serviceflats is een woningcorporatie betrokken. In hoeverre deze specifieke situatie van Park Boswijk zich ook afspeelt in andere serviceflats in Nederland is niet bekend. Over het algemeen is wel bekend dat situaties van belangentegenstellingen in verenigingen van eigenaren zich op steeds meer plekken voordoet.

Advies

Gelet op het bovenstaande adviseert het Aanjaagteam u om het algemene probleem van belangentegenstellingen in verenigingen van eigenaren aan te pakken zodat situaties als Park Boswijk opgelost en in de toekomst voorkomen kunnen worden. Concreet is ons voorstel is om een handreiking op te stellen hoe partijen in dergelijke gevallen kunnen handelen. Hierbij is van belang om meer onderzoek te doen naar de belemmeringen die zich in dit soort processen voordoen, hoe deze opgelost kunnen worden en welke faciliteiten daarvoor nodig zijn.

Het belang van deze vorm van beschut wonen is groot. We zien dat dit niet vanzelf gaat en dat de markt het niet oplost. Inspanning van partijen om deze woonvorm te behouden is daarom nodig.

Met vriendelijke groet,
namens het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen



Marnix Norder

voorzitter

Bijlage (2x):

1. advies van het Aanjaagteam aan betrokkenen Park Boswijk, uitgebracht in het gesprek op 22 juni 2015 en schriftelijk (per email) bevestigd aan de partijen op 2 juli 2015;
2. tweede advies van het Aanjaagteam aan betrokken Park Boswijk, schriftelijk (per email) uitgebracht op 4 december 2015.