

Kerkrade

Vervolg vragen SP Kerkrade deel 2, 14-03-2025

Gelieve ook deze vragen al met de raad te delen en in i-babs te plaatsen.

Feitenrelaas Lupinehof (in rood de opmerkingen en/of vragen van de SP).

De rest zijn feiten overgenomen uit de diverse documenten. Met bronvermelding zodat iedereen het kan controleren.

Huidige situatie

- SGL heeft de verantwoordelijkheid voor de zorg van 21 bewoners in de Lupinehof. Daarvoor heeft men de beschikking over 24 woningen die van Heemwonen worden gehuurd, maar oorspronkelijk bedoeld waren voor de senioren van Kerkrade.
- Tevens gebruikt/huurt SGL een dagopvangruimte (restaurant met keuken incl. afwasruimte), kantoorruimten, gezamenlijke woonkamer, washok, etc.
- **Alles wat in deze ruimten gebeurt valt grotendeels onder maatschappelijk, hiervoor is geen vergunning,**
 - 1) **de vraag is of er geen vergunning nodig was, om die ruimten aan de gemeenschappelijke ruimte van de senioren te onttrekken en dusdanig te verbouwen tot de huidige wijze van gebruik?**

Antwoord: HEEMwonen geeft aan dat de ruimte die SGL nu huurt in het verleden kantoorruimte was van HEEMwonen. Het gaat daarbij niet om ruimte die "onttrokken" is aan gemeenschappelijke ruimte van de senioren.

- Ook is er een zgn. zorgsteunpunt alias dagbesteding uitgevoerd door Meander. Dit is conform de afspraken uit 2003.
- Het is belangrijk te weten dat er in de 54 woningen aan de Lupinehof natuurlijk ook gewoond mag worden als je zorg nodig hebt. Zelfs mensen die onder de WLZ vallen en dus 24uurs zorg nodig hebben hoeven niet altijd naar een instelling te verhuizen en kunnen thuis blijven wonen en daar zorg inkopen. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. De zorgverzekeraar stelt uiteraard wel eisen aan de geleverde zorg.
- **Het is op dit moment onduidelijk welke zorgzwaarte de cliënten van SGL hebben om te bepalen of de Lupinehof voor alle SGL-cliënten een geschikte plek is. De SP heeft hier op 13 maart 2025 vragen over gesteld en gevraagd om die ook met de raadsleden te delen en in i-babs te plaatsen. We willen een beantwoording voor 19 maart.**

Beantwoording is gestuurd.

Oorspronkelijk plan.

2003: De omgevingsvergunning is in 2003 verleend voor het bouwen van 54 appartementen met een zorgsteunpunt en een kantoorgedeelte voor Meander/HEEMWONEN. (pag. 4 advies bezwarencommissie 10 februari). Dit is een belangrijk document.

We merken hierbij op, dat het college dit advies dus al op 10 februari heeft ontvangen en niet met de raad heeft gedeeld, hoewel van groot belang voor de besluitvorming van de raad. De SP heeft tot 2x toe om dit advies moeten vragen.

2) Graag een uitleg waarom u het niet nodig vond dit met de raad te delen.

Het agendapunt in de commissie GEZ ging over een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend door de eigenaar van de Lupinehof, zijnde HEEMwonen.

De handhavingsbeschikking is niet gericht aan HEEMwonen maar aan SGL. Het staat HEEMwonen als eigenaar van het gebouw vrij om met een Omgevingsvergunning te verzoeken het gebruik van haar eigendom te mogen wijzigen. Bij aanvragen waarbij verzocht wordt om “*maatschappelijke activiteiten*” te vergunnen, heeft de raad bepaald hierover een bindend adviesrecht te hebben. Om die reden is de aanvraag van HEEMwonen dan ook aan de raad aangeboden. Het is vervolgens aan de raad om op grond van ruimtelijke afwegingen te besluiten of de gevraagde maatschappelijk activiteiten toe te staan zijn met als kader een “*evenwichtige toedeling van functies aan een locatie*”. Het handhavingsbesluit gericht aan SGL maakt geen deel uit van het beoordelingskader van de raad over de ingediende aanvraag door HEEMwonen evenmin als de tegen het handhavingsbesluit gerichte bezwaren.

Adviezen van de CBC zijn primair gericht aan het college en dienen als advies aan het college over het al dan niet herzien van genomen besluiten (*beslissing op bezwaar*). Naast hetgeen in de vorige alinea staat, was het zo dat het college nog geen beslissing op de bezwaren genomen had in afwachting van het besluit door de raad. De vraag om de adviezen toe te voegen, heeft afgezien van het niet terecht “*verknopen*” van de vergunningaanvraag met een handhavingszaak tevens geleid tot “*niet slijk*” handelen doordat bezwaarmakers nu hals over kop geïnformeerd moesten worden dat de adviezen van de CBC over hun bezwaren gepubliceerd zouden worden. Zoals reeds eerder aangegeven heeft het college nog geen beslissing op bezwaar genomen.

Het college heeft tot de ongebruikelijke stap besloten om de adviezen via Ibabs te publiceren om te voorkomen dat het debat in de commissie over een aanvraag Omgevingsvergunning van HEEMwonen bepaald zou worden door een discussie over het niet willen verstrekken van stukken (*die zien op handhaving tegen een andere partij dan de aanvrager van de voorliggende aanvraag*).

In de loop der jaren is er door SGL zonder vergunning een kantoor gebouwd in de gemeenschapsruimte van de senioren. **Hiervoor is geen vergunning afgegeven.** (pag. 212 bundel, pag. 9 rapport D2024 en de conclusie laatste pagina).

3) Dit lijkt ons dan ook een bouwovertreding? We horen graag van de wethouder waarom dit geen bouwovertreding zou zijn.

Het sec afscheiden en inrichten van een deel van een ruimte tot kantoor is niet vergunningplichtig zolang er geen vergunningplichtige (constructieve) wijzigingen plaatsvinden.

In de loop der jaren zijn er blijkbaar ook de nodige ruimtes op de begane grond en op de 1^e verdieping door SGL onttrokken aan de gemeenschappelijke ruimten. Restaurant met keuken, kantoor en bergruimten, wasruimten, toiletten, etc. die exclusief voor SGL cliënten toegankelijk zijn.

- 4) Welke vierkante meters en hoeveel in totaal (buiten het oorspronkelijke kantoor en de ruimte voor het zorgsteunpunt) zijn in de loop der jaren nog onttrokken voor alleen SGL gebruik aan de oorspronkelijk voor **alle** bewoners bedoelde ruimtes?

Voor het College ziet deze vraag op punten die liggen in de verhouding tussen verhuurder en huurders. Aan HEEMwonen is informatief gevraagd om een reactie.

HEEMwonen geeft aan dat er geen andere ruimtes zijn, buiten de ruimte op de begane grond, exclusief voor gebruik van cliënten SGL in de Lupinehof. Verder geeft HEEMwonen aan dat er wel afspraken zijn gemaakt om voor alle bewoners in de Lupinehof de exploitatie van bijvoorbeeld 't Höfke goed te organiseren. Hierbij wordt door hen benadrukt dat deze ruimte voor iedereen toegankelijk is.

In 2015 is een wethouder op bezoek geweest in de Lupinehof. (zie bezwaarschrift SGL tegen beschikkingsbesluit college).

- 5) Wat was de aanleiding voor het bezoek van een wethouder naar de Lupinehof en welke wethouder was dit en wat waren zijn bevindingen? Is er toen geconstateerd dat de activiteiten van SGL niet conform het bestemmingsplan waren? Zo ja, wat is er mee gedaan? Zo nee, hoe kan dat? Alles uitvoerig toelichten graag.

Antwoord: Omdat de omschrijving beperkt is (een wethouder in 2015) is navraag gedaan bij SGL. SGL geeft aan dat het de opening betrof van de gerealiseerde algemene ruimte van SGL op de begane grond waarbij toenmalig wethouder Leo Jongen aanwezig was.

De strijdigheid met het bestemmingsplan is geconstateerd in 2024.

In juni 2024 is opnieuw door de toezichthouder geconstateerd dat: **“gelet op de mate van zorg die thans wordt verleend, deze niet past binnen de huidige bestemming wonen en dienstverlening maar gelet op de begrippen uit het bestemmingsplan, ze aansluit bij de functie 'maatschappelijke doeleinden”**. (controlerapport pag. 3).

Hier wordt in juni 24 nog door de toezichthouder (later bevestigd door het college) geconstateerd, dat de **Mate van zorgverlening strijdig is met het bestemmingsplan**. Het gaat dus wel degelijk om de zwaarte van de zorg, in tegenstelling tot wat de wethouder in de vergadering van 12 maart beweerde, dat het niet uitmaakt welk zorgzwaartepakket de cliënten van SGL hebben, maar dat ze allemaal moeten verhuizen als de raad niet akkoord gaat met een bestemmingswijziging .

6) Graag uw reflectie op deze tegenstrijdigheid.

In uw vraag lijkt u “de mate van zorgverlening” gelijk te stellen aan “de zwaarte van de zorg” hetgeen vervolgens voor u tot een “tegenstrijdigheid” leidt met een reactie gegeven door de wethouder.

De strijdigheid met de bestemming “Wonen” binnen het Omgevingsplan wordt ingegeven door het punt dat de cliënten SGL niet “nagenoeg zelfstandig” kunnen wonen. Dit maakt dat zij op de momenten dat ze dat nodig hebben van SGL hun zorg ontvangen, waarbij wonen en zorg nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld zijn en het 24-uurs zorg betreft. Deze combinatie van wonen en zorg maakt dat deze niet past binnen de bestemming “Wonen”. Oftewel de bewoners hebben ervoor gekozen om de zorg intramuraal te ontvangen. Het is “deze mate van zorgverlening” waarop de toezichthouder wijst. Uw opmerking over de “zwaarte van de zorg” heeft betrekking op de individuele behoefte aan zorg bij cliënten van SGL. Deze individuele behoefte is echter niet gekoppeld aan een bepaling in het Omgevingsplan. Het zijn daarmee twee verschillende punten, er is geen tegenstrijdigheid.

Mocht de vergunning geweigerd worden dan heeft dit direct gevolg voor alle cliënten van SGL die wonen in de appartementen die SGL van HEEMwonen huurt, omdat voor hun alle geldt dat ze niet “nagenoeg zelfstandig” kunnen wonen en aangewezen zijn op de mogelijkheid om op ieder moment van de dag zorg te kunnen ontvangen (24-uurs zorg) waardoor de strijdigheid met het Omgevingsplan blijft bestaan.

Als een gebouw wordt gebruikt voor zeer intensievere zorg, dan wordt het beschouwd als een zorginstelling, en gelden strengere eisen op het gebied van:

Brandveiligheid en vluchtwegen.

Bouwkundige eisen zoals bredere gangen, drempelloze kamers, aangepaste badkamers

Aanwezigheid van medische en verpleegkundige voorzieningen.

Personeelsruimten voor zorgverleners.

7) Bent u het met de SP eens dat de wijze waarop het gebouw nu door SGL gebruikt wordt beschouwd kan worden als een ‘zorginstelling’ en dat derhalve de brandveiligheid en bouwconstructie van het gebouw op dit moment niet op die functie is onderzocht? Mocht dat wel het geval zijn, dan graag het rapport toevoegen met onderzoek waarin de toekomstige functie is vermeld.

Van belang is wat er in het “Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)” staat over de gebruiksfunctie van het gebouw. Hetgeen aangevraagd wordt, laat zich scharen onder de definitie van “Woonfunctie met zorg” (woonfunctie waarbij aan bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg). Het is aan die functie dat het gebouw getoetst is. Op pagina 5 van het rapport van GBB wordt op dit punt ingegaan.

In januari 2025 is er een advies brandveiligheid opgesteld door GBB Maastricht. Hierin staat de volgende constatering: *“Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen zorg op afspraak (personen kunnen zichzelf nog in veiligheid brengen), zorg op afroep (personen kunnen wel zelfstandig de woning verlaten maar moeten vanuit de verkeersruimte gered worden en 24-uurs zorg (personen moeten uit de woning zelf gered worden). Gelet op de zelfredzaamheid van de cliënten van SGL kan geconcludeerd worden dat van de 44 (? Sic CW) zorgwoningen die zij huren en waar zorg verleend wordt aan ‘hun’ cliënten bij ca 75 % van de woningen sprake is van zorg op afspraak of zorg op afroep en ca 25 % van 24 uurs zorg.”* (pag. 6)

- 8) We begrijpen hieruit dat GBB ervan uit is gegaan dat 75% van de mensen zelfstandig de woning kunnen verlaten. Is deze constatering juist? Zo nee, wat klopt er niet aan en hoe zit het dan wel?

Genoemde 75% is een uitgangspunt van de aanvrager in samenspraak met SGL.

(Opmerking: genoemde “44 woningen” is een kennelijke verschrijving, dient “24 woningen” te zijn.)

8a) Als deze redenering juist is, is het dan ook juist dat slechts 25 procent van de SGL cliënten (dus ongeveer 5 mensen al naar gelang het percentage hierboven klopt) maar zou hoeven te verhuizen en we de bestemming kunnen laten zoals die is, zonder gedwongen verhuizingen voor de andere bewoners? Het merendeel van de bewoners kunnen er dan gewoon blijven wonen en dus is er dan ook geen sprake van een humanitaire noodsituatie.

Gedachte is niet juist, zie het antwoord op vraag 6.

Het brandveiligheidsrapport, opgesteld door GBB 4 januari 2025, is beoordeeld voor de huidige situatie met de bestaande bestemming wonen. Niet is onderzocht hoe het zit met de brandveiligheid als alle woningen geclusterd worden aan een kant en als de functie verandert. In het rapport staat: *“De conclusie luidt dat bij de beoordeling van het gebouw moet worden uitgegaan van een woonfunctie voor zorg en niet van een gezondheidszorgfunctie. (lees maatschappelijk CW)*

Dit betekent dat het bouwkundig gezien, gelet op de brandveiligheidsvoorschriften opgenomen in het Bbl, geen verschil uitmaakt of er sprake is van zorgwoningen waar cliënten van SGL verblijven of woningen waar de bewoners huren van Heemwonen.”

Dit lijkt ons een terechte conclusie, uitgaande van de huidige bestemming. Maar er vinden immers intensieve **zorgactiviteiten plaats die nu juist NIET in overeenstemming zijn met de huidige bestemming.** M.a.w. het GBB rapport is van nul en generlei waarde voor de huidige stand van zaken. Indien er brand uitbreekt, kan niet verwezen worden naar dit rapport, aangezien er immers in het pand activiteiten plaatsvinden waar GBB geen rekening mee heeft gehouden en die bovendien in strijd zijn met het bestemmingsplan en daarnaast niet vergund zijn.

- 9)** Klopt onze redenering. Zo ja, wie is er dan momenteel verantwoordelijk voor het geval er brand uitbreekt, b.v. in de keuken of in een van de woningen van de SGL cliënten?

Het rapport van GBB gaat zowel in op de bestaande situatie als op de aangevraagde situatie. GBB heeft niet als uitgangspunt genomen het planologische regime en strijdigheden daarbinnen. GBB is uitgegaan van de feitelijke gebruiksfunctie van het gebouw conform het "*Besluit bouwwerken leefomgeving*" in zowel huidige situatie als na onderbrengen alle zorgwoningen in één gebouwdeel (zie *Inleiding, pag.4*).

- 10)** Wat vindt u van de volgende redenering: SGL neemt een onverantwoord risico met de veiligheid van haar eigen cliënten, doordat ze zware zorgactiviteiten uitvoert in een pand dat daarvoor niet bestemd is. Omdat de gemeente hier kennis van heeft en de situatie gedoogd, neemt ook de gemeente onverantwoorde risico's met de levens van alle bewoners van de Lupinehof. Graag uw reflectie hierop.

Dit is een redenering, geen technisch verhelderende vraag bij het agendapunt. Voor wat betreft de opmerking dat de gemeente "de situatie gedoogd" zij er op gewezen dat er een handhavingsbesluit genomen is, gericht aan SGL. Er is geen sprake van gedogen.

Het rapport over de brandveiligheid van GBB (4 januari 2025) is niet opgesteld door de brandweer maar door een particulier bureau. Heeft een dergelijk rapport dezelfde status als een rapport van de brandweer?

- 11)** Waarom is er gekozen voor een particulier bedrijf?

De brandweer is geen adviesbureau waarop aanvragers van een Omgevingsvergunning een beroep kunnen doen. Het is aan de aanvrager om met een kundig adviseur aannemelijk te maken dat een gebouw voldoet aan de geldende wet- en regelgeving voor het aangevraagde gebruik.

Graag uw reflectie op de volgende redenering van de SP:

Van SGL moet gevraagd worden zich aan te passen/te voegen aan het huidige bestemmingsplan, hun aanwezigheid daarmee te legaal te maken door enkel zorg te leveren die wel legaal kan worden gegeven bij bestemming "wonen".

Dit zou eigenlijk het uitgangspunt moeten zijn in deze hele kwestie. En niet zoals nu de illegale situatie legaliseren en daarmee dus het laakbaar handelen door SGL, Heemwonen en de gemeente, belonen. Verder lopen we dan niet het risico, dat indien de bestemming maatschappelijk wordt dat er mogelijk sluipenderwijs steeds meer zware en overlast gevende patiëntenzorg wordt geleverd en het complex feitelijk tot een soort verzorgingstehuis wordt omgevormd, waardoor SGL op een hele goedkope manier aan een verzorgingstehuis en dat betekent dat het dus loont om niet meteen vergunningen aan te vragen als je in strijd met het bestemmingsplan handelt, maar kijkt hoever je kunt komen). Aangezien SGL wist dat hun activiteiten feitelijk illegaal waren, is het wel nodig om hier

proactief grenzen te stellen om mogelijke nieuwe ongewenste uitglijders, - in het belang van de mensen waaraan zorg wordt verleend alsook de overige bewoners - te voorkomen.

12) Bent u dat met de SP eens?

Dit is een redenering, geen technisch verhelderende vraag bij het agendapunt.

13) Is er op dit moment ook 's nachts personeel van SGL aanwezig in de Lupinehof of is het personeel op afroep beschikbaar? Indien het personeel aanwezig is, draaien deze verzorgenden dan nacht of slaapdiensten?

SGL geeft aan dat er 's nachts 2 wakende personeelsleden van SGL aanwezig zijn.

Alvast dank voor de antwoorden,

Namens SP Kerkrade,
Marianne Laumann, fractievoorzitter SP Kerkrade