

Zwolle, 25 november 2021

Geachte wethouders, fractieleden en medewerkers van de gemeente Zwolle,

Op 22 november vond de informatieronde plaats over de ombouw van studentenwoningen naar zorgwoningen. Als buurtbewoners signaleren wij daaromtrent problemen die door velen van u werden herkend.

In onze eigen pogingen om de situatie goed in beeld te krijgen hebben wij de nodige kennis opgedaan die bij kan dragen aan een structurele oplossing in Zwolle. Die kennis delen wij graag met u.

Probleemschets

Protocol ‘welkom in mijn wijk’

Er is geen regulerend beleid ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de gemeente heeft dan ook geen volledig beeld van de aantallen en spreiding van zorgwoningen over de verschillende wijken.

Het protocol ‘welkom in mijn wijk’ is effectief voor zorgaanbieders die zich hieraan **willen** committeren. Zij betrekken de leefomgeving ten behoeve van goede zorg voor de cliënten. Het protocol werkt echter niet als een zorgaanbieder zich niet aansluit bij het protocol en wegen vindt om buiten bestemmingsplannen om woonruimte te organiseren voor zorgcliënten. Zowel zorgcliënten, als de leefomgeving, als politie en wijkmanagers zitten vervolgens met de problemen.

Studentenwoningen erg in trek voor ‘zorgwoningen’

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de bestemming ‘kamerverhuur’ volstaat voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hiervoor is nu geen bestemmingswijziging of vergunning nodig is. Effect hiervan is dat vastgoedpartijen en zorgaanbieders hier gretig gebruik van maken. Op deze manier sluipen er steeds meer zorgcliënten in de Zwolse wijken ten koste van studentenhuisvesting.

In de zorgwoningen worden alleen geïndiceerde cliënten geplaatst vanuit de WLZ en de WFZ. Dat betekent cliënten uit de verslavingszorg en justitieel kader. De aard van de bewoning is daarmee veranderd. Voor studenten is geen plaats in de woningen.

Gezien de grootte van de kamers met zit-slaapkamer, keukenblok, toilet en wastafel van zo’n 25 m2 zijn deze kamers geschikt voor kortdurend verblijf en niet voor permanente bewoning. Gevolg is een hoge doorloopsnelheid van zorgcliënten die zich niet verbonden voelen met elkaar of met de buurt – met alle mogelijke gevolgen van dien voor de leefbaarheid.

Een ander bijkomend gevolg is dat deze wijze van opereren een aanzuigende werking heeft voor zorgcliënten uit andere regio’s die kort geplaatst worden. Zij hebben geen binding met Zwolle. Zo onderstreepte de reclassering tijdens het overleg op 22 november jl. dat ‘nood breekt wet’ maakt dat er inderdaad cliënten uit andere regio’s kortdurend in Zwolle worden geplaatst omdat hier ruimte voor (gecreëerd) is. Dit is niet in overeenstemming met de visie van de gemeente Zwolle dat zorgwoningen met name ingezet moeten worden voor cliënten die een binding met de regio Zwolle hebben.

De gemeente Zwolle heeft bij gebrek aan bestemmingswijziging of vergunning voor de functie van zorgwoningen geen zicht of controle op de aantallen zorgwoningen en spreiding ervan, maar ziet zich wel gesteld voor de daaraan gekoppelde problemen. De woningen waarin zorgcliënten gehuisvest worden zouden feitelijk de functie van gezondheidszorg toegewezen moeten krijgen met een maatschappelijke of zorgbestemming.

Indien de gemeente deze constructie handhaaft zullen steeds meer studentenwoningen in Zwolle ingezet worden voor zorgdoeleinden hetgeen noch de zorgcliënten, noch de kwaliteit van de zorg, noch de leefbaarheid, noch de spreiding, noch de handhaafbaarheid van de problematiek ten goede komt. Bovendien zullen andere goed functionerende zorgaanbieders last krijgen van de beeldvorming over begeleid wonen.

Woningsplitsing

Tijdens het overleg op 22 november kwam dit onderwerp niet aan bod, maar ook hier doen zich problemen voor. Woningsplitsing van individuele woonhuizen ten behoeve van zorgcliënten vindt momenteel in Zwolle ook plaats en leidt in wijken tot overlast. Twee of drie zorgcliënten wonen in een gesplitst woonhuis met twee appartementen. In hoeverre hiervoor vergunning wordt geëist door de gemeente Zwolle is ons onbekend, maar de gemeente heeft hiertoe wel mogelijkheden. Veel gemeenten maken hiervan wel gebruik in het kader van de veiligheid en leefbaarheid.

Woningsplitsing is qua wetgeving alleen toegestaan als er een duidelijke onderlinge relatie tussen de bewoners bestaat (bijv. meergeneratiewoning). Daarvan is hier geen sprake.

Inzet van zorg- en gemeenschapsgelden

In de huidige situatie staat de gemeente toe dat studentenwoningen vergunningsvrij ingezet mogen worden voor zorgdoeleinden, en doet zich de situatie voor dat zorgaanbieders vanuit hun perspectief en financieringsstromen per kamer een huur vragen die net onder de huurtoeslaggrens ligt van 750 euro per maand en zorgcliënten ook huursubsidie op de kamers krijgen. Wij vragen ons af of zorg- en gemeenschapsgelden op deze manier terecht worden ingezet.

Kwaliteit van de zorg

De kwaliteit van de zorg staat op het spel. Door gemeentelijke uitsluiting van Meesterwerk van de WMO ontbreekt elk zicht op de kwaliteit van de zorg. In hoeverre wordt adequate zorg geleverd? Gaat het hier om een tijdelijke tussenoplossing zonder langetermijn doelstelling? Gaat het hier om incidentmanagement vanuit de zorgaanbieder, of om structurele begeleiding naar integratie en meedoen? In hoeverre werken zorgaanbieders aan draagvlak voor hun activiteiten? Hoe verlopen de financieringsstromen en de verantwoording ervan?

De Inspectie Justitie en Veiligheid (IJv) houdt toezicht op naleving van de WFZ, samen met de Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd (IGJ) die ook toezicht houdt op de zorgaanbieders in het kader van de WLZ. Zij doen dit elke paar jaar of naar aanleiding van signalen. Bij het vergunningsvrij creëren van zorgwoningen is er door de gemeente geen structurele signalering, overlegmogelijkheid of controle op de kwaliteit van de zorg mogelijk.

Inclusieve en solidaire stad

De algemene wens tot een inclusieve en solidaire stad waarin ook burgers met een zorgvraag mee mogen doen wordt algemeen gevoeld. En daar hoort bij dat wij hen dan ook de kans moeten geven dit met goede ondersteuning en integratiemogelijkheden te doen. Zorgorganisaties zoals Meesterwerk die zich niet committeren aan het protocol 'Welkom in de stad', onttrekken zich hierbij gezien hun werkwijze nu aan het zicht van de gemeente.

Conclusie probleemstelling

- door het huidige gebrek aan sturend beleid op de huisvesting van bijzondere doelgroepen (en daarmee ook zorgaanbieders),
- in combinatie met het toestaan van bestemmingsvrij en vergunningsvrij mogen ombouwen van studentenwoningen naar zelfstandige zorgwoningen conform de definitie van de landelijke overheid,

zet de gemeente Zwolle de (achter-)deur wagenwijd open voor zorgaanbieders die zich onttrekken aan wet- en regelgeving, evenals voor een onevenredig grote toestroom van zorgcliënten uit andere regio's. Bovendien loopt het aantal studentenwoningen in daarvoor populaire wijken terug.

Deze combinatie heeft als gevolg dat de gemeente Zwolle nu weinig invloed of instrumenten heeft in het kader van het huisvestingsbeleid en de leefbaarheid, en de situatie is in tegenspraak met de door de gemeente eerder vastgestelde visie op wonen en zorg in Zwolle. Bovendien heeft de gemeente door uitsluiting van Meesterwerk in het kader van de WMO geen enkel zicht op de activiteiten van Meesterwerk bv, met als gevolg dat zij ongestoord hun gang kunnen gaan.

Oplossingsrichtingen

Uit het overleg op 22 november jl. kwam naar voren dat met name een actieve regiefunctie en het ingrijpen aan de voorkant van het proces bij zullen dragen aan een structurele oplossing. Hieronder geven wij een aantal mogelijke oplossingsrichtingen aan.

Wijziging definitie 'zelfstandige wooneenheden'

De gemeente Zwolle hanteert in haar beleidsregels nu een andere definitie van zelfstandige wooneenheden dan de landelijke overheid (belastingdienst, huurcommissie e.d.). Dit schept ruimte voor vastgoedinvesteerders en zorgaanbieders om aan bovengenoemde constructie uitvoering te geven. Door het toewijzen van de bestemming 'maatschappelijk' of 'zorg' met als functie bijvoorbeeld 'gezondheidszorg', dan is sturing op het huisvestings- en leefbaarheidsbeleid beter mogelijk.

Als de gemeente Zwolle de definitie van de landelijke overheid overneemt, creëert dit de mogelijkheid om voor genoemde zorgwoningen een bestemmingsplanwijziging en/of vergunning te eisen, waaraan criteria worden gesteld. Zo ontstaat een sturingsinstrument voor de gemeente Zwolle op het huisvestingsbeleid voor zorgcliënten en zorgaanbieders.

'Kampense model'/'Deventer model'

In het overleg op 22 november werd door een aantal fractieleden terecht gewezen op de mogelijkheid tot het overnemen van 'Kampense model'. Voor zorgwoningen is daar nu een vergunning vereist.

Ook de gemeente Deventer heeft een oplossing gevonden in de vorm van een parapluplan over de verschillende bestemmingsplannen per wijk, waarbij 'zorgwoning' als bestemming is opgenomen, waaraan eisen gekoppeld zijn. Totstandkoming van een dergelijk parapluplan kan binnen enkele maanden.

Wethouder Anker stelde in het overleg op 22 november jl. dat hieraan juridisch haken en ogen zouden zitten. Belangrijker is de vraag; welke investering wenst de gemeente Zwolle te doen in het kader van goede zorg voor cliënten en de leefbaarheid? Hoe kan de gemeente sturen op een inclusieve en solidaire stad als Zwolle haar deuren openzet voor zorgcliënten komend uit het hele land? Zorgaanbieders die hun zaken op orde hebben en zich committeren aan het protocol 'welkom in mijn wijk' zullen geen moeite hebben met een dergelijke aanpassing van bestemmingsplan of vergunning.

Actief overleg gemeente – reclassering – zorgkantoor

De gemeente heeft nu geen zicht op de toestroom van zorgcliënten naar Zwolle. Een mogelijkheid is het initiëren van een driehoeksoverleg tussen gemeente, reclassering en zorgkantoor, zodat aan de voorkant van het proces van plaatsing gekeken wordt naar mogelijkheden en onmogelijkheden. Signalen rond de spreiding en de effecten op de leefbaarheid gekoppeld aan cliëntgroepen, maar ook evaluaties van ervaringen met individuele zorgaanbieders worden hierin meegenomen. Wijkmanagers, politie en zorgaanbieders dragen bij aan de signalering. Op deze manier heeft de gemeente invloed op het goed verlopen van de toestroom van zorgcliënten.

Tot slot

Tot slot – wellicht ten overvloede –: de op handen zijnde opkoopbescherming biedt geen soelaas in deze. Zorgwoningen worden met name in panden gerealiseerd die al een bestemming kamerverhuur hebben en deze vallen buiten de regels van de opkoopbescherming. Hetzelfde geldt voor panden waarop woningsplitsing formeel al is toegestaan.

Wij wensen u een constructieve nadere bespreking van het onderwerp!

Met vriendelijke groeten,
Namens een aantal bewoners Groeneweg Assendorp