

J.C. Oosthout

Mede namens de bewoners van
Appartementengebouw
OMEGA Prof. v. Weliestr.

Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Nijmegen.
Stadhuis Nijmegen

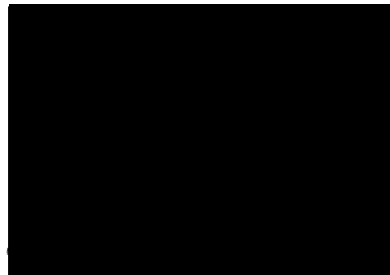
Nijmegen, 21 november 2018

Geachte leden van de Gemeenteraad,

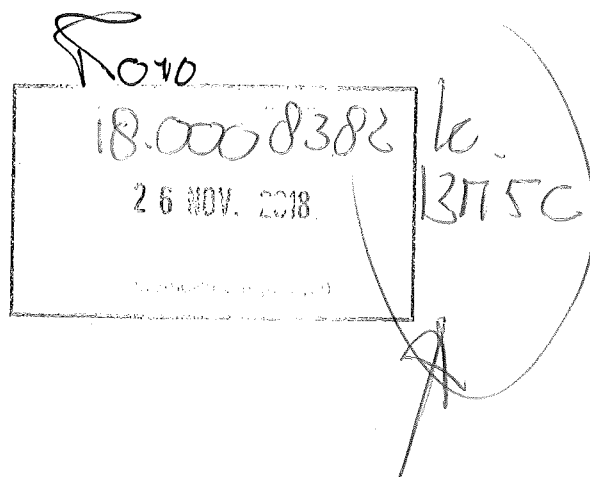
Hierbij een brief met bijlagen door ondergetekende mede namen de bewoners van OMEGA
gestuurd aan het College van Burgemeester en Wethouders.

De inhoud spreekt voor zich. Ik mag er op vertrouwen dat de zaak u zeer ter harte zal gaan en dat u
er op wil toezien dat het College zich serieus met deze kwestie gaat bezighouden.

Mede namens de bewoners,



Zic



J.C. Oosthout

Mede namens de bewoners van
Appartementengebouw
OMEGA Prof.v.Weliestr. ■

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders gemeente Nijmegen
Stadhuis, Nijmegen

Nijmegen, 21 november 2018

Geacht College,

Dit is een noodkreet. Wat wij van u vragen is aandacht voor de onveilige woonsituatie waarin wij ons bevinden. Wij hopen door deze brief te bewerkstelligen, dat het College de verhuurder dwingend wijst op zijn verplichtingen om aanpassingen te realiseren die de brandveiligheid zo goed mogelijk optimaliseren, zodat wij veiliger kunnen wonen. En dat hij zich niet mag verschuilen achter het argument: u woont in een “ gewoon appartement”, terwijl het overduidelijk de bedoeling was om kwetsbare niet-zelfredzame senioren te huisvesten, zoals in het verloop van dit schrijven zal blijken. Pas dan kunnen wij weer met plezier en zonder zorgen genieten van onze oude dag.

Want wat is het geval. Wij, bewoners van bovengenoemd complex, dachten gehuisvest te worden in een levensloop bestendige woonsituatie. Een woning geschikt voor senioren en een veilige woonomgeving met aandacht voor de problemen die ouderen nu eenmaal hebben als zij zelfstandig wonen. In die termen is het ook aan ons toegezegd toen wij de huurovereenkomst tekenden.

Inmiddels woon ik, en met mij mijn burens, hier al 2,5 jaar. Van de belofte van een veilige woonsituatie geschikt voor ouderen is, weten wij nu uit ervaring, niets terecht gekomen. Op de kijkdag, toen wij als toekomstige huurders verleid werden het huurcontract te tekenen, werd uitvoerig gewezen op de brede deuren en gangen en de oplaadpunten in de garage voor scootmobielen. Helaas werd ons ook gezegd, dat de reclamefolders waarmee het complex werd aangeprezen, niet meer golden. Dat was wellicht al een signaal dat we meer ellende konden verwachten. Maar dat hebben we ons toen niet gerealiseerd.

Aanvankelijk werden de appartementen aan de man gebracht als zorgappartementen. Dus moesten de meeste bewoners een zorgindicatie overleggen om aan te tonen dat ze niet zelfredzaam zijn. Anders kwam je niet in aanmerking voor een appartement. Sterker nog, was je minder valide, kon het zo maar zijn dat je met voorrang geplaatst werd in een appartement dat eigenlijk al toegewezen was aan een persoon die mobieler was. Wie zich definitief liet inschrijven voor een appartement kreeg te horen dat de huur (ongeveer €1100) gekoppeld was aan een zo genaamd ADO contract voor zorg en welzijn a € 200 per maand.

Al diegenen die gingen wonen in OMEGA, ontdekten al snel dat zij op veel punten die men redelijkerwijs verwachten kon, bedrogen uitkwamen. Nadat 2 maal de stroom was uitgevallen en het respectievelijk 8 en 6 uur duurde voordat er werd ingegrepen, ging men zich bezorgd afvragen: wat gebeurt er als een echte calamiteit uitbreekt? Het gebrek aan voorzieningen die de brandveiligheid betreffen veroorzaakten de meeste angst en zorg. Want als OMEGA gebouwd was als een zorgappartementencomplex, zoals aan ons beloofd is, dan:

- zou in geval van brand er een rechtstreekse melding zijn bij de brandweer
- zou er een rechtstreekse melding zijn bij de beheerder (ACM)
- zouden bewoners een rechtstreekse melding krijgen via het bestaande alarmsysteem
- zou er hulp aanwezig zijn om bij calamiteiten mensen te helpen evacueren
- zou er een trappenhuis zijn met daglicht of in ieder geval een noodverlichting die bij calamiteiten lang genoeg brand
- zouden er brandblussers zijn op elke verdieping

Alleen dan kun je de minder valide bewoners die veiligheid bieden waar ze recht op hebben.

Dat is helaas niet het geval. Ondergetekende en de heer Panken, een andere huurder, hebben verhaal gehaald bij BVOB. BVOB staat voor Beheer Vermogen Oud Burgeren en is bouwer, eigenaar, en verhuurder van OMEGA. Op 2 december 2016 vond vervolgens een gesprek plaats met het bestuur van BVOB. Dit bestuur veegde onze klachten van tafel met de verbijsterende maar zeer gedenkwaardige woorden: ***“U dient te beseffen dat u in een gewoon appartement woont. U hoort hier alleen te wonen als u recht van lijf en leden, niet rollator of scootmobiel afhankelijk bent en geen geestelijke beperkingen hebt. Krijgt u die wel, dient u te vertrekken en hoort u hier niet thuis.”***

Wij voelden ons genoodzaakt juridisch advies in te winnen bij diverse instanties en bij vrij gevestigden advocaten. Dezen waren van mening dat overheid en bewoners zijn misleid en op een dwaalspoor zijn gebracht. Bij een calamiteit met veel slachtoffers, achten ze de overheid mede aansprakelijk, omdat zij weet hebben gehad van de problemen en niet hebben ingegrepen.

De zaak is ook voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (hierna te noemen ODRN). Die hebben ons gemeld dat OMEGA is aangemeld en goedgekeurd als een “normaal” appartement. Indien het gebouw zou zijn aangevraagd als zorgwoning (gezondheidszorgfunctie) zou het gebouw **niet** voldoen en zijn **afgekeurd**. Zij hebben ons ook uitgelegd hoe een woning voor deze doelgroep zou moeten zijn ingericht. Naar aanleiding van onze vragen heeft ODRN het gebouw opnieuw bekeken, zie bijlage 1 en 2. Mondeling en schriftelijk hebben de medewerkers van ODRN **toegegeven** dat hier een onwenselijke veiligheidssituatie is ontstaan, doordat in een “gewoon” gebouw minder valide niet-zelfredzame mensen zijn geplaatst.

Zij stelden echter dat zij niet konden ingrijpen, omdat het als een “gewoon” gebouw was aangemeld en als zodanig was goedgekeurd. Het ODRN adviseerde ons wel BVOB vriendelijk te vragen om op vrijwillige basis de brandveiligheid te verbeteren. Dat hebben wij vele malen vergeefs gedaan. BVOB beantwoordde echter geen mails en brieven en hield zich ook niet aan de afgesproken vergaderingen. Het ODRN heeft het BVOB aanbevolen om bij brand en ontruiming van OMEGA, zorgverleners van het Oud Burgeren Gasthuis (OBG) te laten assisteren (zie bijlage 2). Maar wat blijkt: het OBG wordt gerund door – merendeels – bejaarde vrijwilligers en er zijn maar heel weinig zorgverleners permanent aanwezig. Bovendien heeft de directrice van OBG in een persoonlijk gesprek met ondergetekende aangegeven dat zij haar personeel onmogelijk met deze extra gevaarlijke taak kon en mocht belasten.

Het is mij inmiddels bekend dat, sinds de afschaffing van de zo genaamde bejaardenhuizen, de overheid verzuimd heeft regels vast te stellen voor gebouwen als OMEGA, wat in feite een bejaardentehuis zou moeten zijn.

Maar het is toch ondenkbaar en ontoelaatbaar, dat men bij gebrek aan regelgeving, kwetsbare hulpbehoevende ouderen doelbewust in een voor *hun* onveilige woning onder brengt?

Er werd doelbewust gekozen voor een strategie die tot gevolg had, dat valide mensen “recht van lijf en leden” niet geïnteresseerd waren in een klein appartement, met een verplicht af te sluiten ADO pakket wat zij niet nodig hebben. ACM heeft BVOB daarop gewezen, maar BVOB heeft daar niet naar gehandeld. Gevolg: niet een persoon uit de “gezonde” categorie heeft voor een appartement gekozen.

Op 4 juni 2018 hebben de heer Panken en ondergetekende nog maar weer een stevig schrijven aan het BVOB gericht (zie bijlage 3).

Nu werden wij snel uitgenodigd tot een “ gesprek” met de voorzitter de heer Vroenhoven. Na geconstateerd te hebben dat het mooi weer was zei hij: ***U hebt een prachtige brief geschreven waar van alles in staat, maar wij doen het niet en wij willen het ook niet. Als het u niet bevalt wend u zich maar tot de rechter.*** Einde gesprek.

De gang naar de rechter is een optie die nog openligt, maar is lastig te realiseren met een bewonersgroep waarvan velen de ins en outs niet zullen begrijpen en die daar wat angstig tegen aankijken.

Buiten de brandveiligheid zijn er nog zeer veel zaken waar de bewoners mee worstelen, maar zij hebben collectief het standpunt ingenomen dat als die brandveiligheid maar wordt opgelost, zij alle andere problemen voor gezien houden, omdat zij daaraan geen energie meer willen besteden omdat hun leven al moeilijk genoeg is. Aangezien het College van B. en W. geen jurisdictie heeft over al die andere punten van zorg, laat ik ze ook verder buiten beschouwing. Er zou een zwartboek over te schrijven zijn.

Rest mij de hoop en het vertrouwen uit te spreken dat het College van B. en W overtuigd is geraakt dat in deze zaak moet worden ingegrepen, omdat de facto hier een groep zeer bejaarde mensen in een onveilige situatie moeten wonen, omdat er misbruik is gemaakt van een al of niet bestaande regelgeving.

Met de meeste hoogachting,

J.C.Oosthout

Mede namens de bewoners van OMEGA.

Re: Vraag

Onderwerp: Re: Vraag

Van: Oosthout [REDACTED]

Datum: 29-5-2017 12:53

Aan: [REDACTED]

Dank voor uw antwoord. Een herkeuring is inmiddels geregeld en vindt dinsdagmorgen plaats.

Met vriendelijke groet.

J.C.Oosthout.

Op 29-5-2017 om 11:41 schreef [REDACTED]:

Geachte heer Oosterhout,

Het gebouw is aangevraagd en vergund als zijnde "geen zorgwoningen" (2 appartementencomplexen van 17 en 19 appartementen).

Als het gebouw was aangevraagd als zorgwoningen (gezondheidszorgfunctie) in relatie met het type zorg kan dit van invloed zijn op o.a. de brandmeldinstallatie en dan zou het gebouw waarschijnlijk niet voldoen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Toezichthouder/Handhaver(WABO)

Afdeling Handhaving 1(OD20), Omgevingsdienst Regio Nijmegen(ODRN)

Tweede Walstraat 14, 6511 LV Nijmegen|

Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen

[REDACTED]

[REDACTED] www.odregion nijmegen.nl

Van: Oosthout [REDACTED]

Verzonden: maandag 29 mei 2017 11:04

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Vraag

Geachte [REDACTED]. Op 16 februari 2017 heeft u naar aanleiding van een vraag van [REDACTED] met betrekking tot gebouw OMGA nr.

Z13.041029 geantwoord dat het gebouw OMEGA is goed gekeurd als een normaal appartement.

De facto wordt het gebouw nu bewoont door een senioren groep met deels ernstige beperkingen. Sinds de anderhalf jaar dat het bewoond is, zijn er al 3 bewoners overleden. De bewoners waren allen gezien de naam van het OBG en de reclame folders in de veronderstelling voor een zorg appartement gekozen te hebben.

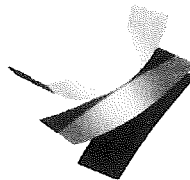
De vraag is nu: was het gebouw ook goed gekeurd indien bekend was geweest dat de bestemming zorg behoevende senioren was.

Een collega van de brandweer heeft mij telefonisch meegedeeld dat het het gebouw dan niet was goed gekeurd.

Zou u zo vriendelijk willen zijn mij dat standpunt per mail te bevestigen?

Bij voorbaat dankend ,

J.C.Oosthout



Tweede Walstraat 14
6511 LV Nijmegen
Telefoon 024-7517700
E-mail info@odrn.nl

Postadres
Postbus 1603
6501 BP Nijmegen

Stichting tot Beheer van het Vermogen der O.B.G.
Prof Cornelissenstraat 2
6524 PJ NIJMEGEN

Archief

Datum

26 JUNI 2017

Ons kenmerk

OD20 /
W.Z17.103567.01 /
D170336020

Contactpersoon

Y Nouwen

Onderwerp

Startbrief ingebrekestelling

Datum uw brief

Telefoonnummer

024 - 751 7729

Adres

te Nijmegen

Geachte heer/mevrouw ,

Op 30 mei 2017 is er door een medewerker van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen en een medewerker van de Veiligheidsregio Gelderland Zuid een controle uitgevoerd aan het pand aan de Professor van Weliestraat te Nijmegen beter bekend als Omega.

Klacht

Op 20-4-2017 hebben we een klacht ontvangen betreffende het pand Omega aan de Professor van weliestraat te Nijmegen. De klacht betreft het volgende.

Het pand is gebouwd als levensloop bestendige woningen waar vervolgens hulpbehoevende mensen in worden geplaatst. In het pand is al meerdere malen voor lange tijd de stroom uitgevallen en ook de noodverlichting.

Omschrijving pand

Het pand heeft 5 bouwlagen met per bouwlaag 4 appartementen. Deze appartementen zijn allen afzonderlijk gecompartmenteerd en hebben een uitgang door een beschermde gang en trappenhuis.

Controle

Tijdens de controle op 30 mei is het pand gecontroleerd en is de volgende overtreding geconstateerd.

Tijdens de controle stond er een scooter in de hal.

- Dit is niet toegestaan. Zoals eerder vermeld heeft de hal de status van extra beschermde vluchtroute: een 'buiten het brandcompartiment gelegen gedeelte van een beschermde vluchtroute'. In deze ruimte mogen geen spullen worden opgeslagen of activiteiten worden ontplooid waardoor een brand kan ontstaan of waarlangs een brand zich gemakkelijk kan voortplanten (artikel 1.1, 7.10 en 7.16).
- De scooter moet uit de hal worden verwijderd. In de parkeergarage zijn reeds oplaadpunten en ruimte voorzien voor het stallen van scooters.

Overtreding oplossen

Wij verzoeken u binnen 1 week na verzending van deze brief de situatie op te lossen en er voor te zorgen dat de Beschermde vluchtroute vrij is van spullen en hinderlijke activiteiten.

Overige Opmerking

Verder hebben we tijdens deze controle nog de volgende opmerking gemaakt.

Het pand is aangemerkt als een woongebouw. Het woongebouw wordt echter bewoond door verminderd zelfredzame personen.

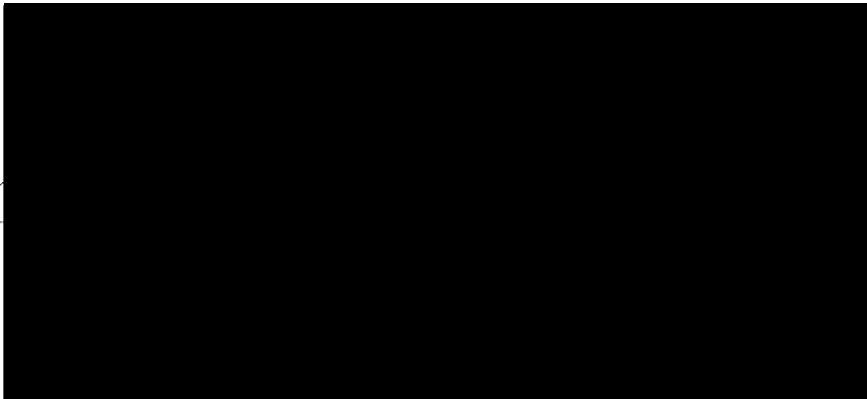
- Het Bouwbesluit 2012 maakt geen gebruik van de term 'verminderd zelfredzaam' maar gaat ervan uit dat, indien men in staat is zelfstandig te wonen, men ook in staat is zelfstandig (via de trap) te vluchten bij brand. De lift zal mogelijk niet meer te gebruiken zijn in geval van brand.
- De situatie is niet strijdig met het Bouwbesluit 2012. Wel verdient het aanbeveling om, te onderzoeken of het mogelijk is gebruik te maken van de zorgverleners in nabijgelegen gebouwen voor assistentie bij de ontruiming bij brand.

Het is mogelijk dat de controleur tijdens de controle een of meer overtredingen van het Bouwbesluit 2012 niet heeft opgemerkt. Dat wil niet zeggen dat deze overtredingen geaccepteerd zijn. Aan het controlebezoek kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Vragen

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met mevrouw Y Nouwen, telefoonnummer: 024 - 751 7729.

Hoogachtend,



Nijmegen

Nijmegen, juni 2018

Aan:

Bestuur BVOB

[REDACTED]

[REDACTED]

en

Directie ACM

Postbus 188

6500 AD Nijmegen

Geachte Mevrouw/Mijnheer,

Op 29 mei jl. ontvingen wij per e-mail van het ACM het bericht dat het Bestuur van het BVOB zich op het standpunt stelt dat het gebouw (Omega) aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet en dan ook geen reden ziet om maatregelen te nemen m.b.t. de brandveiligheid.

De zaak ligt minder eenvoudig dan dit door u zo kort door de bocht ingenomen standpunt. Vandaar onze reactie hierop. Een reactie die wij richten aan u beiden omdat deze uitgaat boven een gewone beheersopdracht en de verhuurder o.i. rechtstreeks regardeert. Overigens zijn wij ook niet op de hoogte van de inhoud en strekking van uw betreffende beheersopdracht en -overeenkomst.

Op de bijeenkomst van 2 december 2016 is door het bestuur bij monde van [REDACTED], Omega bestempeld als bedoeld voor huurders "recht van lijf en leden" en "zonder rollators en scootmobielen".

Bewoners met beperkingen zouden niet in Omega thuis horen.

Verbijsterende uitspraken. OMEGA heeft oplaadpunten voor scootmobielen breedte van gangen en deuren is geschikt om deze binnenshuis te gebruiken

Zoals wij uiteraard weten en u zou moeten weten wordt Omega ?bewoond door mensen die – alleen al gezien hun leeftijd – niet recht van lijf en leden (kunnen)

zijn. Dit heeft ook de Omgevingsdienst Regio Nijmegen geconstateerd in haar rapport van 26 juni 2017.

Na constatering nl. van het feit dat het Bouwbesluit 2012 geen gebruik maakt van de term “verminderd zelfredzaam” beveelt het rapport aan, de verhuurder te verzoeken om die maatregelen te treffen dat de veiligheid in OMEGA, conform de voorschriften van een zorgappartement wordt.

Tot nu toe is van dit verzoek uwerzijds nog niets vernomen

In de dubbelgekoppelde (over en weer) ADO-overeenkomst staat over assistentie bij calamiteiten ook geen woord.

Dat Omega gebouwd werd als meer dan een gewoon appartementen gebouw geven ter promotie de brochure en een aanzichtkaart al te kennen met o.m. het volgende:

Omega huurappartementen: luxe levensloopbestendige huurappartementen waar u onbezorgd en veilig kunt wonen. Terwijl u eenvoudig gebruikmaakt van de voorzieningen, zorg en gezelligheid die het naastgelegen Oud Burgeren Gasthuis u biedt.”

Bij de informatie/inschrijving werd gesproken over indicatie. Dit kan niet slaan op recht van lijf en leden.

Ook bij de overhandiging van de sleutels werd nog verteld, dat de badkuip vervangen was door een ruime inloop-douche en een dubbele wastafel met het oog op de doelgroep die komen ging.

Door de ADO bij huur verplicht te stellen zijn alle geïnteresseerden, recht van lijf en leden, afgehaakt zoals ACM van af het begin had voorspelt.

Zo is er een strategie gevoerd die er toe heeft geleid dat de werkelijk bedoelde doelgroep, namelijk zorg behoevende ouderen of ouderen die daar op termijn aan toe zouden komen, OMEGA zijn gaan bevolken.

Kortom, het is duidelijk dat iedereen is afgekomen op deze appartementen mede door de voorgespiegelde zorg.

En dan gaat het niet aan, om alleen met de mond en op het papier te spreken van gewone appartementen.

De huurders zijn niet gerust op het verloop en de dan geboden mogelijkheden en zorg, als zich een calamiteit voordoet . En gezien alle prognoses en vooruitzichten kunt u die niet afdoen met de gestelde eisen van een Bouwbesluit op basis van gewone bouw.

Moreel zonder meer maar ook juridisch gaat u in dezen niet vrijuit bij een calamiteit.

Voordat wij ons moeten beraden op een vervolgtraject stellen wij voor om in goed overleg hierover met elkaar in gesprek te gaan en tot een oplossing te komen.

Tweemaal bij een wat langere stroomstoring hebben wij moeten ervaren wat het is om zelf of anderen in het pikkedonker met een zaklampje de ononderbroken lange trap per verdieping af te moeten strompelen. En ook al zijn er gescheiden trappen, op elke verdieping komen ze weer bij elkaar uit. Dit geldt dus ook voor rook en andere gassen. Onbegrijpelijk.

Door dat u de afspraak om eens per jaar met ons te vergaderen niet bent nagekomen hebben wij dat niet volgens plan kunnen bespreken.

Aangezien wij op 27 juni a.s. een bewonersbijeenkomst hebben zouden we graag voor die tijd een reactie uwerzijds willen ontvangen.

Hoogachtend,