



Raadsvoorstel

Onderwerp: Toekomst Skaeve Huse

Datum collegevergadering	11 maart 2025	Ambtenaar	I. Kloosterman S. Baaij
Zaaknummer	1875465	Telefoon	06 40814083 06 18471776
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	E-mailadres	lkloosterman@velsen.nl sbaaij@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met het doorontwikkelen van Skaeve Huse naar een locatie met 6 woningen met mogelijk een regionale samenwerking.
2. In te stemmen met de benodigde structurele dekking van euro 71.000,- en een incidenteel budget van euro 91.000,-, vast te leggen in de Voorjaarsnota.

Samenvatting

Door de toename van het aantal mensen dat (extreme) woonoverlast veroorzaakt en daardoor niet meer in een reguliere woonwijk kan wonen, startten we in Velsen in 2020 met Skaeve Huse. Het doel van Skaeve Huse is (extreme) woonoverlast in de reguliere woonwijken zoveel mogelijk op te lossen en de mensen die deze woonoverlast veroorzaken een laatste kans op een woning te bieden. Vanwege meerdere incidenten werd eind 2023 besloten Skaeve Huse tijdelijk op te schorten en te werken aan een doorontwikkeling. Voor de doorontwikkeling zijn 3 scenario's mogelijk. Scenario 1 is doorgaan in de huidige vorm met daarbij de grotendeels opgehaalde verbeterpunten, scenario 2 is uitbreiden naar 6 woningen met daarbij opgehaalde verbeterpunten, scenario 3 is uitbreiden naar 6 woningen met daarbij opgehaalde verbeterpunten en een regionale samenwerking. Een alternatief is stoppen met Skaeve Huse. Scenario 2 en 3 zijn de voorkeursscenario's. In deze scenario's worden alle verbeterpunten meegenomen. Een bijkomend voordeel van scenario 3 is de regionale samenwerking en het delen van kosten. De raad stemt in met het doorontwikkelen van Skaeve Huse naar een locatie met 6 woningen met indien mogelijk een regionale samenwerking.

Inleiding



Door de toename van het aantal mensen dat (extreme) woonoverlast veroorzaakt en daardoor niet meer in een reguliere woonwijk kan wonen, zijn we in Velsen met Skaeve Huse gestart. Het voormalig Noodteam (samenwerking van hulpverleningsorganisaties, woningcorporaties, politie en gemeente) toonde de noodzaak aan voor deze bijzondere woonvoorziening voor personen die door hun leefwijze structureel overlastgevend woongedrag vertonen in een reguliere woonwijk. Vaak zijn dit al de wijken die al veel uitdagingen kennen. Er zijn weinig plekken waar deze mensen terecht kunnen waardoor de overlast blijft bestaan in de reguliere woonwijken. Wanneer er geen acties ondernomen kunnen worden, loopt de mate van overlast vaak op. In Velsen bestaat Skaeve Huse uit drie kleine zelfstandige sociale huurwoningen. Het doel van Skaeve Huse is (extreme) woonoverlast in de reguliere woonwijken zoveel mogelijk op te lossen en de mensen die deze woonoverlast veroorzaken een laatste kans op een woning te bieden. Mensen die woonoverlast veroorzaken, hebben te maken met meervoudige problematiek en een leefstijl die niet bij een groep of wijk past. Bij Skaeve Huse krijgen de bewoners begeleiding en wonen ze in een eigen woning op een afgeschermd terrein.

Op 22 juni 2023 vond een raadsessie plaats over de voortgang van Skaeve Huse omdat sinds 2022 meerdere incidenten plaatsvonden op Skaeve Huse. Ondanks verschillende maatregelen nam de overlast onvoldoende af. Tijdens de raadsessie gaven raadsleden aan hoe zij de toekomst van Skaeve Huse voor zich zien. De raad gaf aan dat de mate van overlast naar beneden moet. Om dit te bereiken gaf uw raad mee om onderzoek te doen naar:

- Samenwerking met de locatie Skaeve Huse van Haarlem;
- Inrichten als voorziening met 24-uurs begeleiding;
- Een andere locatie voor Skaeve Huse;
- Stoppen met Skaeve Huse.

In het collegebericht van 10 oktober 2023 (zaaknummer 22190) gaf het college een terugkoppeling van het onderzoek. Uit het onderzoek bleek dat vanwege de kosten en de begeleidingsvraag van de doelgroep een 24-uurs begeleiding geen adequate oplossing is. Daarnaast is het verplaatsen van Skaeve Huse geen optie omdat er geen geschiktere plek is. Omdat we nog steeds te maken hebben met overlastgevende inwoners die niet in de wijk passen zien wij noodzaak om door te gaan met Skaeve Huse. Om het concept van Skaeve Huse te laten slagen is echter een doorontwikkeling nodig. Voor de doorontwikkeling zijn meerdere scenario's mogelijk. In dit raadsvoorstel bespreken we deze scenario's.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het gewenste resultaat is een succesvol Skaeve Huse in Velsen. Het doel van Skaeve Huse is (extreme) woonoverlast in de reguliere woonwijken zoveel mogelijk op te lossen en de mensen die deze woonoverlast veroorzaken een laatste kans op een woning te bieden.

Argumenten

Om de overlast op Skaeve Huse te beperken en het project te laten slagen is het nodig om te investeren in een herinrichting van Skaeve Huse op de huidige locatie. Om te bepalen wat nodig is voor de doorontwikkeling van Skaeve Huse, voerden we gesprekken met politie, woningbouw, handhaving en gemeente Haarlem. Daarnaast haalden we de input van de zorgaanbieders op via een marktconsultatie. Uit deze gesprekken kwamen een aantal randvoorwaarden naar voren die

noodzakelijk zijn voor het laten slagen van Skaeve Huse. Deze randvoorwaarden realiseren we daarom in alle scenario's.

Herinrichten van het terrein

De inrichting van het terrein van Skaeve Huse moet anders. De woningen staan te dicht op elkaar waardoor bewoners bij elkaar naar binnen kijken. Dit veroorzaakte problemen tussen de inwoners. Daarnaast is het terrein erg open. Het parkeerterrein op Skaeve Huse heeft een aanzuigende werking voor ongenodigde gasten. De parkeerplaatsen worden bijvoorbeeld gebruikt door festivalbezoekers of voor drugstransacties. De bewoners van Skaeve Huse hebben meestal geen auto. Om de problemen tussen de inwoners te beperken moet de positionering van de woningen veranderen. Om de overlast voor de omgeving te beperken moet er een groene omheining rond het terrein worden geplaatst. Tenslotte moet er een andere toegang tot Skaeve Huse komen en moeten de parkeerplaatsen op het terrein van Skaeve Huse verwijderd worden om de aanloop van buitenaf te beperken.



Cameratoezicht

Naar aanleiding van de incidenten willen we extra toezicht realiseren op het terrein. Het idee is om hiervoor te werken met repressief cameratoezicht. Het cameratoezicht is niet gericht op 24/7 monitoring, maar op het uitlezen achteraf, wanneer incidenten zich voorgedaan hebben. Het beheer en uitlezen van het cameratoezicht wordt een taak van de zorgaanbieder of handhavers. In het verleden konden we niet goed achterhalen wat er precies gebeurd was bij een incident omdat er geen camera's zijn. Doormiddel van cameratoezicht kan gekeken worden wat er is gebeurd en kan er vervolgens adequaat gehandeld worden. Daarnaast heeft het een preventieve werking omdat acties herleid kunnen worden.

Beveiliging

Rondom Skaeve Huse vond veel overlast plaats door mensen van buitenaf die werden aangetrokken door Skaeve Huse. Dit zorgde voor overlast in de wijk en leverde extra werk op voor de politie. Het nadrukkelijke verzoek van de politie is daarom om tijdens het eerste half jaar beveiliging in te zetten om deze mensen van buitenaf te weren en toezicht te houden op de locatie. Omdat deze overlast met name 's avonds en nachts plaats vindt is het voorstel deze beveiliging van 19:00 tot 07:00 in te zetten. Er zijn hiervoor twee mogelijkheden: De eerste mogelijkheid is het fysiek aanwezig laten zijn van een beveiliging in een losse unit op het terrein. De tweede mogelijkheid is het inzetten van mobiele surveillance, dit is een vorm van beveiliging waarbij beveiligingsmedewerkers in een surveillanceauto controlerondes rijden. Tijdens het rijden van deze rondes kunnen er dan controles op het terrein gedaan worden.

Inzet handhaving

Om extra toezicht en sociale controle te hebben op het terrein is het noodzakelijk om boa-inzet te organiseren, waardoor gedurende de dag een boa met enige regelmaat langskomt. Belangrijk doel hierbij is om de relatie tussen boa en bewoners op te bouwen en goed te houden. We verwachten hiermee de overlast te beperken.

Optimaliseren van begeleiding

De begeleiding op Skaeve Huse werd ingezet vanuit de contracten voor Wmo begeleiding. Dit betekent dat de begeleiding niet specifiek is afgestemd op Skaeve Huse. Dit veroorzaakte problemen in de begeleiding, de begeleiders hadden niet genoeg handvaten om adequaat te kunnen handelen bij incidenten. Om bij zorgaanbieders op te halen wat beter kan in de begeleiding, organiseerden we een marktconsultatie. Uit de marktconsultatie kwam naar voren dat de meeste aanbieders geen voorstander zijn voor intermediair verhuren. De aanbieders geven aan

dat intermediair verhuren de relatie met cliënten bemoeilijkt. Op het moment dat dat er incidenten zijn, huur niet betaald wordt of als er schade is aan woning verandert de rol van de begeleiders van zorginhoudelijk deskundige naar de rol die normaal gesproken bij de woningcorporatie ligt. Dit levert op de zorginhoud een vervelende discussie op en raakt veelal de vertrouwensband tussen zorgprofessional en cliënt. Dit maakt dat er vaak geen stappen meer gezet kunnen worden in de begeleiding. Om de begeleiding toch te optimaliseren moet de samenwerking tussen de zorgaanbieder, woningcorporatie en gemeente versterkt worden. Daarnaast moeten er duidelijk huisregels opgesteld worden met daar bijhorende consequenties.

Naast de persoonlijke begeleiding willen we inzetten op sociaal beheer. Sociaal beheer is verantwoordelijk voor de handhaving van orde, rust, veiligheid en correct gebruik van de materialen in en rondom Skaeve Huse. Sociaal beheer zet in op een betere dynamiek tussen de bewoners, het doel is dat daarmee een goede leefsituatie in het project wordt gerealiseerd.



Overeenkomst voor onbepaalde tijd

Omdat bewoners voor maximaal twee jaar op Skaeve Huse mochten verblijven bleef de verbinding met de woning en het terrein uit. Doordat Skaeve Huse niet als "laatste kans" op huisvesting werd geboden voelden de bewoners weinig druk om er iets van te maken. De bewoners zorgden niet goed voor de woningen en het terrein en hielden zich niet aan regels. Het voorstel is om het verblijf op Skaeve Huse voor onbepaalde tijd mogelijk te maken. De verwachting is dat dit ervoor zorgt dat de bewoners zich meer verbonden voelen met de locatie en zich daardoor verantwoordelijk voelen voor het schoon en net houden van de locatie. Vanuit begeleiding wordt er nog wel ingezet op doorstromen wanneer dit mogelijk is.

Mogelijke scenario's

Voor het vervolg van Skaeve Huse zijn er 3 mogelijke scenario's. Om de kosten van een doorstart inzichtelijk te maken is een business case uitgevoerd naar de scenario's van doorontwikkeling. In deze business case zijn financiële doorrekeningen gemaakt van de voor de gemeente Velsen te maken kosten. Deze zijn onderverdeeld in de incidentele kosten rondom de aanpassingen van en aan het terrein en de structurele kosten voor begeleiding en toezicht.

Scenario 1

Scenario 1 is een doorstart van het bestaande project. We zetten het project voort met drie woningen en breiden het project niet uit. De bovenstaande randvoorwaarden worden gerealiseerd. In de businesscase zijn de kosten van dit scenario uitgewerkt.

Scenario 2

In scenario 2 breiden we het bestaande projecten uit naar 6 woningen. Uit gesprekken met politie en de zorgcoördinatoren van de gemeente Velsen blijkt dat de overlast gevende problematiek binnen de gemeente toeneemt waardoor er behoefte is aan meer woningen voor deze doelgroep. Daarnaast blijkt uit ervaringen van andere gemeenten dat een grotere groepsgrootte voor een betere dynamiek zorgt. Een kleine groepsgrootte maakt de controle op elkaar groter, dit kan tot meer confrontaties leiden. Het uitbreiden naar 6 woningen is daarom een zwaarwegend advies om een goede dynamiek tussen de bewoners te realiseren. Het terrein van Skaeve is ruim genoeg om 6 woningen voldoende uit elkaar te plaatsen.

Naast de uitbreiding realiseren we de bovengenoemde randvoorwaarden. De kosten van dit scenario zijn uitgewerkt in de businesscase.

Scenario 3

Op dit moment is regionaal het uitgangspunt dat elke gemeente zelf een Skaeve Huse voorziening realiseert voor haar bewoners. Omdat het voordelen biedt om Skaeve Huse regionaal te realiseren onderzoeken we op dit moment de mogelijkheden. De doelgroep voor Skaeve Huse betreft een beperkte doelgroep (geschat op ongeveer 20 personen in de regio). Het per gemeente organiseren van voldoende begeleiding en beveiliging op een locatie is zeer kostbaar. Gezien de beperkte doelgroep is dit voor kleinere gemeenten wellicht niet haalbaar. Een regionale samenwerking brengt de volgende voordelen met zich mee:

- Soms is het wenselijk om iemand buiten zijn woonplaats te plaatsen, door een regionale samenwerking wordt dit mogelijk.
- De dynamiek tussen de bewoners van Skaeve Huse is van belang. Een regionale aanpak vergroot de kans om een passende groep te plaatsen. Doordat het aantal mensen dat in aanmerking komt regionaal groter is, kan beter gekeken worden welke bewoners bij elkaar passen. Uit de evaluatie van onze Skaeve Huse bleek dat de samenstelling van de bewoners niet ideaal was.
- Regionaal kan er gebruik gemaakt worden van elkaars expertise.



Voor de regionale samenwerking is het idee dat de woningen van Skaeve Huse ook beschikbaar worden gesteld voor inwoners uit andere gemeenten. Hiervoor wordt met name gedacht aan een samenwerking met Beverwijk en Heemskerk. Velsen kan dan plekken voor deze gemeenten beschikbaar stellen tegen betaling. Daarnaast kan bijvoorbeeld uitwisseling met Haarlem plaatsvinden wanneer het niet wenselijk is dat een inwoner binnen zijn woonplaats wordt geplaatst. Bij het scenario van een regionale samenwerking verloopt de inzet van begeleiding mogelijk via beschermd wonen. Dit betekent dat de kosten voor begeleiding niet vanuit Wmo-budget betaald worden. Dit scenario is ook verder uitgewerkt in de businesscase.

Voorkeursscenario

Scenario 2 en 3 hebben de voorkeur. Deze scenario's hebben met name de voorkeur vanwege het aantal woningen. Uit de ervaringen in andere gemeenten blijkt dat een grotere groepsgrootte voor een betere dynamiek zorgt. Daarnaast is er wekelijks meer begeleiding op het terrein aanwezig bij zes woningen. Scenario 3 heeft als bijkomend voordeel dat de kosten gedeeld kunnen worden met andere gemeenten en er meer mogelijk is in de groepssamenstelling. De mogelijkheden voor de regionale samenwerking worden op dit moment onderzocht. Het advies is daarom om in ieder geval te starten met scenario 2. Later kan er dan toegewerkt worden naar scenario 3.

Alternatieven

Het eerste alternatief is om te stoppen met Skaeve Huse. Kiezen voor dit scenario bespaart in eerste instantie geld. In de vastgestelde regionale woonzorgopgave voor de regio Zuid-Kennemerland en IJmond is echter de behoefte benoemd aan gespecialiseerde voorzieningen voor mensen met meervoudige problematiek, waaronder Skaeve Huse. Politie, hulpverleningsorganisaties, woningcorporaties en de coördinator Zorg en Veiligheid van de gemeente geven aan dat er een toename is van overlastgevende inwoners die in aanmerking zouden komen voor een woonvorm als Skaeve Huse. Wanneer er gestopt wordt met Skaeve Huse blijven deze mensen in de reguliere woonwijken of in maatschappelijke opvang wat ten kosten gaat van de leefbaarheid. Het aantal (politie)meldingen van overlast zal dan aanzienlijk hoger zijn. Mogelijk zijn de kosten vanwege de overlast die zij veroorzaken ook hoger. Daarnaast zijn de 3 woningen in de staat van activa opgenomen en leidt de versnelde afschrijving tot een incidentele kostenpost van ongeveer € 100.000.



Het tweede alternatief is om te kiezen voor scenario 1. De kosten van scenario 1 zijn lager dan de kosten voor scenario 2 en 3. Dit scenario maakt het mogelijk om voor een lager bedrag Skaeve Huse voort te zetten. Echter zien we dat het aantal overlastgevend inwoners toeneemt, waardoor de behoefte aan uitbreiding aanwezig is. Uit de business case blijkt dat de kosten per bewoner lager liggen bij scenario's 2 en 3 ten opzichte van scenario 1. Ook de dynamiek tussen de bewoners blijft een aandachtspunt.

Risico's

Een mogelijk risico is dat de genoemde verbeterpunten niet tot het gewenste resultaat leiden waardoor er te veel overlast ontstaat. Om dit te voorkomen monitoren we samen betrokken partijen de situatie en schalen we waar nodig tijdelijk beveiliging op. Een ander risico is dat er geen geschikte kandidaten zijn die samen geplaatst kunnen worden. Dit leidt dan tot leegstand. Dit risico is beperkter bij een regionale samenwerking. Om het risico tot leegstand te beperken starten we tijdig de selectie van geschikte kandidaten op. Een financieel risico is eventuele schade aan woningen. Om dit risico te beperken zetten we sociaal beheer in en maken we duidelijke afspraken met de bewoners.

Programma

2. Vitaal en sociaal Velsen
3. Wonen en leven in Velsen

Kader

- Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015)
- Regionale woonzorgopgave Zuid-Kennemerland/IJmond (2024)

Participatie en inspraak

Om te komen tot ontwikkelpunten vonden er gesprekken plaats met politie, zorgaanbieders, handhaving, buurtbewoners en wooncorporaties.

Financiële consequenties

De detailkosten voor de scenario's zijn uitgewerkt in de businesscase. Voor de scenario's geldt dat voor het onderdeel wonen (inclusief herinrichting terrein) er sprake is van een onrendabele top wat de deelnemers gezamenlijk (gemeente, Velison en Woningbedrijf Velsen) voor hun rekening nemen. Scenario 2 en 3 vragen de grootste bijdrage van de gemeente (hoewel het verschil met scenario 1 beperkt is) omdat er ook daar sprake is van een onrendabele top na het realiseren en exploiteren van de woningen na herinrichting van het terrein.

- De bijdrage van de gemeenten in de kosten voor het wonen worden geactiveerd waarmee ze structureel in de begroting verwerkt zijn. Een eventueel vervolg na 15 jaar is dan mogelijk.

- De kosten voor begeleiding zijn structureel en worden betaald uit het bestaande Wmo budget.
- De kosten van toezicht kunnen gedeeltelijk gedekt worden via het bestaande budget buurtbemiddeling.
- De overige kosten voor toezicht dienen nog gedekt te worden waarbij geldt dat de kosten voor de beveiliging incidenteel zijn. Afsproken is dat alleen in de aanloopfase (1e half jaar na aanvang) beveiliging nodig is.

Voor de volledigheid melden wij dat het kiezen voor scenario 1 ook extra kosten met zich meebrengt. Ook bij dit scenario zijn er kosten voor:

- Omheining van het terrein door middel van een dichte groene haag.
- Herindeling en herpositioneren van de 3 bestaande woonunits. Het betreft hier de afsluiting en ontkoppeling van de nutsvoorzieningen, het maken van nieuwe fundering en het terugplaatsen, opnieuw aansluiten en woonrijp maken van de units.
- Overige terreinvoorzieningen: aanpassing entreegebied, inclusief het plaatsen van een unit voor de beveiliging en het plaatsen beveiligingscamera('s).



Overzicht kosten nog te dekken via accordering extra budget door de raad

Kosten	Structureel/ incidenteel	Scenario 1 (3 units)	Scenario 2 (6 units)	Scenario 3 (6 units regio)
Extra kapitaallasten wonen bestaande units	Structureel	3189,-	3189,-	3189,-
Extra kapitaallasten wonen nieuwe units	Structureel	-	18738,-	18738,-
Kosten toezicht	Structureel	48880,-	48880,-	48880,-
Kosten beveiliging	Incidenteel	90252,-	90252,-	90252,-
Totaal structurele dekking via voorstel raad (jaarschijf 2026 ev.)	Structureel	53000,-	71000,-	71000,-
Totaal incidentele dekking via voorstel raad (jaarschijf 2026)	Incidenteel	91000,-	91000,-	91000,-

De benodigde structurele en incidentele dekking wordt verwerkt in de Voorjaarsnota. Het gevolg van dit besluit is dat de bezuinigingsopgave voor de gemeente Velsen groter wordt.

Tot slot geldt dat, als er besloten wordt om te stoppen met Skaeve Huse, dit ook kosten met zich meebrengt. De huidige 3 woonunits zijn in de staat van activa opgenomen en moeten in dat geval versneld worden afgeschreven. De incidentele kosten hiervan bedragen per 31-12-2024 99.545,66 euro.

Uitvoering van besluit

-
- Na akkoord van de raad voor scenario 2 en scenario 3 wordt dit verder uitgewerkt.
 - Met behulp van een voor- en nameting willen we de leefbaarheid in de wijken meten in de wijken waar de bewoners woonden voor hun verhuizing naar Skaeve Huse.
 - De samenwerkingsovereenkomst met de daarbij behorende bruikleenovereenkomst voor het project Skaeve Huse loopt tot 2036. Deze termijn is gebaseerd op de afschrijvingstermijn (15 jaar) van de woningen. Omdat de huidige woningen zijn opgeknapt en er bij scenario 2 en 3 nieuwe woningen worden geplaatst begint na de doorontwikkeling een nieuwe exploitatieperiode. Hierdoor loopt vanaf dan ook een nieuw afschrijvingstermijn van 15 jaar. We verlengen daarom de samenwerkingsovereenkomst met de daarbij behorende bruikleenovereenkomst grond tot en met het aflopen van de nieuwe afschrijvingstermijn (naar verwachting 2040).



Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Business case Skaeve Huse 2.0

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

D. Veurink

De burgemeester,

F.C. Dales