

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Skaeve Huse in Deventer 2

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000423	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	07-04-2020
Datum	07-04-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
08 Meedoen		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Verhaar		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	07-04-2020

Routing	d.d.	par.	
wethouder	01-04-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	08-04-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-04-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-04-08

Bijlagen

B & W d.d.: 07-04-2020

Besloten wordt:

- 1 De notitie / onderzoek Skaeve Huse Deventer vast te stellen;
- 2 conform de motie van 13 november 2019 de Raad voor de behandeling van de voorjaarsnota te informeren over het onderzoek;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en met de notitie Skaeve Huse beschikbaar te stellen aan de Raad;
- 4 de beoogde gronden te reserveren voor Skaeve Huse tot aan de begrotingsbehandeling in 2020;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat Het vertrouwelijk in college is behandeld.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De Raad heeft op 13 november 2019 een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om:

- Actieonderzoek te doen naar de mogelijkheden (o.a. Aard en omvang) om op een zo kort mogelijke termijn een (functie bij een bestaande) voorziening voor deze doelgroep te realiseren
- Hierbij te betrekken: locatiemogelijkheden, accommodatiemogelijkheden en financiële haalbaarheid.
- Bij dit onderzoek gebruik te maken van goede bestaande voorbeelden en de expertise die binnen onze gemeente beschikbaar is bij bv. het BZT, Iriszorg, Tactus en woningbouwcorporaties.
- De raad voor de behandeling van de voorjaarsnota 2020 van dit onderzoek en de bevindingen op de hoogte te brengen.

Het betreft hier de doelgroep mensen met een meervoudige zwaardere problematiek die niet (meer) in een van de bestaande opvangvormen opgenomen kunnen worden en hierdoor op straat leven of dreigen hierdoor op straat te komen te staan.

In het begrotingsvoorstel 2020 heeft het college voorgesteld om te stoppen met het project Skaeve Huse. De raad constateert in haar motie dat *'met het stoppen van het project Skaeve Huse verdwijnt de problematiek van deze doelgroep en van de woonoverlast in de wijken niet.'*

Bijgevoegd treft u het onderzoek / notitie Skaeve Huse aan, waarin het begrip Skaeve Huse en de condities nader zijn uitgewerkt. Ondanks dat het veld enthousiast is over de voorziening Skaeve Huse, wordt voorgesteld om vast te houden aan het eerder ingenomen standpunt om te stoppen met het Skaeve Huse. Er is geen andere geschikte locatie gevonden en het betreft een prijzige voorziening voor een zeer kleine doelgroep waarbij de financiële risico's bij de gemeente liggen.

### Beoogd resultaat

Motie van Raad beantwoord.

### Kader

Motie Skaeve Huse d.d. 13 november 2019

### Argumenten voor en tegen

Voor:

- Financiële consequenties, eenmalige kosten van bijna 4 ton en structurele lasten van ruim 82.000 euro;
- Financieel risico: als de Skaeve Huse meer dan een maand leeg staan komt dit ten laste van de gemeente;
- Mogelijke aanzuigende werking als het in omliggende gemeenten niet lukt om een moeilijke doelgroep duurzaam te plaatsen, we blijven een centrumgemeente voor BW/MO;
- De resultaten in den lande laten een wisselend beeld zien over de de doorstroming vanuit een Skaeve Huse naar een reguliere voorziening.

Tegen:

- Realisatie van een nieuwe voorziening die voorziet in een concrete behoefte en die daarmee een uitbreiding vormt van de huidige vangnetvoorzieningen;
- Een duurzame en stabiele woonsituatie voor de doelgroep waar ruimte is om tot rust te komen,

---

stabiliseren en te werken aan vaardigheden en herstel om in de toekomst waar mogelijk weer gebruik te maken van de reguliere huisvestingsketen.

### Extern draagvlak (partners)

- Draagvlak bij zorgpartners, veiligheidshuis en woningcorporaties.
- Bijgaande notitie is tot stand gekomen in overleg met bedrijfsvoering, team ondernemen en vergunningen, programma's vastgoed, wonen, veiligheid en meedoen.

### Financiële consequenties

Geen

### Aanpak/uitvoering

Het College biedt de raad, conform motie, dit onderzoek aan, maar zal geen hernieuwd financieel voorstel bij de voorjaarsnota opnemen.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Skaeve Huse in Deventer 2		
<b>Mededelingennr</b>	2020-000423	<b>Portef.houder</b>	Weth. Verhaar
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	7 april 2020

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Het college biedt u voorliggende notitie aan n.a.v. de motie die uw raad heeft aangenomen op 13 november 2019.

### 2. Kader

Motie Skaeve Huse d.d. 13 november 2019

### 3. Kern van de boodschap

Het college heeft een onderzoek uitgevoerd, waarbij u het resultaat in de bijlage vindt. Het college ziet op basis hiervan geen reden om af te wijken van het eerder ingenomen standpunt om te stoppen met het Skaeve Huse. Er is geen andere geschikte locatie gevonden en het betreft een prijzige voorziening voor een kleine doelgroep waarbij de financiële risico's bij de gemeente liggen.

### 4. Nadere toelichting

In toenemende mate worden gemeente, zorgverleners, woningcorporaties en hulpdiensten geconfronteerd met personen die qua gedrag (nog) niet succesvol gehuisvest kunnen worden in een reguliere woonruimte. Binnen het bestaande woonaanbod ontbreekt een passende schakel: geschikte basic woonruimte (minder gevoelig voor overlast) op een prikkelarme locatie, gecombineerd met adequate begeleiding. Het gevolg is dat een klein aantal personen verantwoordelijk is voor permanente (woon)overlast en - soms - intimiderend gedrag. Veelal wordt veel tijd, geld en energie ingestoken zonder dat er zicht is op een duurzame oplossing en dat blijvend sprake is van ernstige overlast. Er is eerder de optie van Skaeve Huse aangedragen. Dit mede naar aanleiding van goede ervaringen in andere steden.

Als gevolg van uw motie heeft er opnieuw een actieonderzoek plaatsgevonden naar de behoefte rondom de moeilijk plaatsbare personen.

Bijgaand treft u een notitie aan waarin het begrip Skaeve Huse en de condities nader zijn uitgewerkt.

Het college is door onderstaande argumenten gekomen tot haar oordeel om niet af te wijken van het eerder genomen standpunt om te stoppen met Skaeve Huse.

#### Voor:

- Financiële consequenties, eenmalige kosten van bijna 4 ton en structurele lasten van ruim 82.000 euro;
- Financieel risico: als de Skaeve Huse meer dan een maand leeg staan komt dit ten laste van de gemeente;
- Mogelijke aanzuigende werking als het in omliggende gemeenten niet lukt om een moeilijke doelgroep duurzaam te plaatsen, we blijven een centrumgemeente voor BW/MO;
- De resultaten in den lande laten een wisselend beeld zien over de doorstroming vanuit een Skaeve Huse naar een reguliere voorziening.

#### Tegen:

- Realisatie van een nieuwe voorziening die voorziet in een concrete behoefte en die daarmee een uitbreiding vormt van de huidige vangnetvoorzieningen;
- Een duurzame en stabiele woonsituatie voor de doelgroep waar ruimte is om tot rust te komen, stabiliseren en te werken aan vaardigheden en herstel om in de toekomst waar mogelijk weer gebruik te maken van de reguliere huisvestingsketen.

# Notitie bij B&W nota 2020-000423- Skaeve Huse in Deventer..



Plattegrond schetsontwerp

## Inhoudsopgave

Aanleiding .....	3
Onderzoek .....	4
Inleiding .....	4
Gesprek Iriszorg en BZT .....	4
Gesprek woonbedrijf Ieder1 .....	5
De uitdagingen .....	5
Doelgroep en doelstelling .....	6
Begeleiding/zorg .....	6
Maatschappelijke effecten .....	7
Skaeve Huse in Deventer? .....	8
Randvoorwaarden .....	8
Het proces ter bepaling van de locatie destijds .....	9
Communicatie .....	10
Financiële paragraaf .....	11
Locatie Driehoek Snippeling .....	11
Eenmalige kosten .....	11
Bouw- en woonrijp maken .....	11
Exploitatie .....	11
Oplossingsrichtingen exploitatiekosten .....	11
Interne kosten .....	11
Structurele kosten .....	11
Boekwaarde en rentelasten .....	11
Begeleiding/beheer IrisZorg .....	12
Samenvattend .....	12
Eenmalige kosten .....	12
Structurele kosten voor de gemeente per jaar .....	12
Conclusie .....	13
Planning .....	13

## Aanleiding

Er lag een vergaande uitwerking van Skaeve Huse n.a.v. een collegebesluit van 25 oktober 2016. N.a.v. heroverwegingen tijdens de raadsvergadering van 3 juli 2019 waar de voorjaarsnota behandeld werd, was het college van mening dat het niet meer alleen gaat over de kosten die worden gemaakt voor de Skaeve Huse. De bouw is, onder andere door de sanering van de Japanse duizendknoop, fors duurder geworden. Het budget voor het bouwrijp maken zou op zijn na het saneren van de Japanse Duizendknoop. Daar bovenop kwamen dan nog de kosten zoals het bouwrijp maken en een eenmalig tekort in de exploitatie van Woonbedrijf Ieder1. In combinatie met het gegeven, dat er op dat moment slechts twee personen waren in de gemeente die eventueel in aanmerking kwamen voor deze huisvesting is besloten om het plan in te brengen als heroverweging.

De raad heeft hiermee ingestemd onder de voorwaarde dat er in het najaar van 2019 voor de begrotingsbehandeling met de raad een fundamentele discussie gevoerd zou worden over de volle breedte van de Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW). Vervolgens heeft er op 6 november een raadstafel plaatsgevonden, waarbij er ambtelijk een en ander verduidelijkt is rondom BW/MO. Ook aanwezig waren de organisaties Bijzonder Zorgteam (BZT) en IrisZorg. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de raad tijdens de raadsvergadering van 13 november 2019 een motie aangenomen<sup>1</sup> tijdens het vaststellen van de begroting 2020.

Vervolgens zijn er verschillende gesprekken gevoerd en is er onderzoek gedaan naar de behoeften voor de genoemde doelgroep. Voorliggende notitie is n.a.v. bovenstaande tot stand gekomen.

---

<sup>1</sup> [https://deventer.raadsinformatie.nl/document/8175256/1/2019-11-13%20Motie%208\\_1%20PvdA%20-%20Skaeve%20Huse%20AANGENOMEN](https://deventer.raadsinformatie.nl/document/8175256/1/2019-11-13%20Motie%208_1%20PvdA%20-%20Skaeve%20Huse%20AANGENOMEN)

## Onderzoek

### Inleiding

In Nederland plaatsen wij niet graag mensen buiten de samenleving. Minderheden moeten integreren, cliënten moeten extramuraliseren. Maar wat doen we in situaties waarin alle opties zijn uitgeput? En waarin mensen in feite zichzelf buiten de samenleving plaatsen?

We hebben het hier over extreme buren- en/of straatoverlast door mensen die geen dak (meer) boven hun hoofd hebben: mensen die hun buren terroriseren en daar niet mee willen ophouden. Dit speelt meestal in toch al kwetsbare buurten. Alle middelen zijn ingezet: praten, bemiddelen, melden bij het meldpunt bijzondere zorg, dreigen met huisuitzetting, tweede kans woning met bemoeizorg. Dit heeft geen effect: de bemoeizorg wordt afgewezen, de afspraken worden niet nagekomen, de 'terreur' gaat door. Dus toch huisuitzetting. Maar waar naar toe?

Gelukkig betreft het geen grote aantallen: de beste schatting van dit moment houdt het op drie tot vier gevallen per 10.000 inwoners<sup>2</sup>. Een deel hiervan woont eigenlijk ten onrechte zelfstandig en zou opgenomen moeten zijn wegens ernstige psychiatrische problematiek of verslavingsproblemen. Bij een ander deel ontbreekt de grond voor gedwongen opname of detentie. Niettemin veroorzaken zij ernstige overlast. Over deze groep gaat deze notitie. Tot nu toe werden zij heen en weer geschoven tussen woningcorporaties, maatschappelijke opvang en gemeenten, zonder tot een oplossing te komen. Nu blijkt dat er toch een oplossing is die stand lijkt te houden: de zogenaamde 'Skaeve Huse'.

In Deventer waren we al ver met de ontwikkeling van locatie Driehoek Snippeling voor deze Skaeve Huse, totdat er tegen onvoorziene kosten werd aangelopen. Zie hiervoor verder deze notitie. Zie ook de voorkant van deze notitie waar zich een schets bevindt hoe het er uit kon gaan zien.

### Gesprek Iriszorg en BZT

Er is ambtelijk gesproken met de coördinator Zorg, de regiomanager van IrisZorg en de teamleider van het Bijzonder Zorgteam (BZT)<sup>3</sup>. Er ligt er een grote behoefte om de keten sluitend te maken en er wordt dan ook geopteerd voor een heroverweging rondom de Skaeve Huse. Skaeve Huse zijn voor mensen met hardnekkig onaangepast gedrag, die én niet in een gewone wijk te handhaven zijn vanwege overlastgevend gedrag, én niet passen binnen beschermd wonen/maatschappelijke opvang voorzieningen. Het betreft mensen die bewezen aantoonbaar minder overlast veroorzaken wanneer ze op een meer afgezonderde plek kunnen wonen in relatieve rust (zonder buren en zonder medebewoners in de woonzorgvoorziening waar in de regel met minimaal 20 ander mensen wordt gewoond). Skaeve Huse is bedoeld voor de groep die niet of nauwelijks zorg accepteert en niet via de weg van (bemoei)zorg/behandeling toegeleid kan worden naar intramurale opname of begeleid zelfstandig wonen in de wijk. En die noodgedwongen veel op straat zijn en vrijwel doorlopend overlast veroorzaken.<sup>4</sup>

In 2011 is er al een rapport<sup>5</sup> uitgebracht over de kosten/baten analyse van de maatschappelijke opvang. Daaruit blijkt dat iedere euro voor de bestrijding en preventie van dakloosheid twee tot drie keer wordt terugverdiend met besparingen op zorg, politie en justitie.

---

<sup>2</sup> [https://www.platform31.nl/uploads/media\\_item/media\\_item/74/42/rare\\_huizen-1478508834.pdf](https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/74/42/rare_huizen-1478508834.pdf)

<sup>3</sup> Namen bekend bij college

<sup>4</sup> Een interessant artikel is:

<https://decorrespondent.nl/9705/het-aantal-daklozen-in-nederland-is-verdubbeld-dit-kunnen-we-eraan-doen/373108725-ca1c0d23?fbclid=IwAR3MTi90GriWT8qI0FuML5IK3x2bJYyhT8UvsObBOH50qaRXc6h5KkFZ49g>

<sup>5</sup> <https://www.cebeon.nl/wp-content/uploads/2015/05/5600-10-Kosten-en-baten-van-Maatschappelijke-opvang.-Bouwstenen-voor-effectieve-inzet-van-publieke-middelen.pdf>



Vanuit IrisZorg en BZT wordt aangegeven dat met deze voorziening zou worden voorzien in een concrete behoefte en uitbreiding van de huidige vangnetvoorzieningen van de gemeente Deventer:

- Het bieden van een sluitende keten in het woon- en ondersteuningsaanbod van onze inwoners;
- Een stabiele woonsituatie inclusief benodigde woonbegeleiding;
- Besparing op zorg, politie en justitie;
- Voorkomen van chronische en extreme woonoverlast in wijken en buurten.

## Gesprek woonbedrijf leder1

Vervolgens is er ambtelijk met een lid van het managementteam van woonbedrijf leder1<sup>6</sup> gesproken. Hij geeft aan dat de groep waar we ons op richten de notoire overlastveroorzakers in Deventer zijn, waarbij geen verplichte zorg (zoals Wvvgz) aan de orde is. De optie van huisvesting in Skaeve Huse wordt daarmee een onderdeel van de lokale aanpak/ketensamenwerking van extreme woonoverlast en zwervers op straat.

Woonbedrijf leder1 roept vooral op om niet alles weer opnieuw te gaan onderzoeken. Er ligt al heel veel informatie. Er is veel moeite gedaan om een geschikte locatie te vinden, de strook achter het politiebureau bleek de beste (enige op dat moment) optie.

Helaas kwamen er allemaal onvoorziene kosten bij, waardoor de exploitatie onmogelijk werd in de eerder gekozen 15 jaar. Daarop is contact gezocht met de gemeente om dit gat te dichten, zie hiervoor de financiële paragraaf.

leder1 heeft de voorkeur voor een voorzetting van de eerder al beoogde locatie Driehoek Snippeling. Een nieuwe locatie zoeken brengt eveneens het risico van extra maatregelen met zich mee n.a.v. eisen die gesteld worden na onderzoek m.b.t. Flora en Fauna, geluidswerende maatregelen en duurzaamheidseisen. Bij de locatie Driehoek Snippeling heeft dit er voor gezorgd dat de exploitatie uiteindelijk bijna verdubbeld is. Voor de locatie Driehoek Snippeling zijn de plannen al in verdergaande vorm in ontwikkeling en daar zijn de kosten van bekend, met prijspeil 2019 (zie financiële paragraaf).

Bij woonbedrijf leder1 is het project Skaeve Huse van de uitvoeringsagenda afgehaald. Wanneer de gemeenteraad besluit om toch geld vrij te maken voor plaatsing van Skaeve Huse op de locatie Driehoek Snippeling, zal het bij hen voor 1 juli 2020 door de begroting moeten, waardoor uitvoering verwacht kan worden in 2021.

## De uitdagingen

Deventer kent al enige jaren een succesvolle aanpak van extreme woonoverlast en zorgmijders. Toch zijn er casussen die in de bestaande situatie niet duurzaam tot een goed einde gebracht kunnen worden. Geconstateerd wordt dat binnen Deventer een klein aantal personen structureel ernstige overlast veroorzaakt als gevolg van meervoudige problematiek. Het aantal personen wordt door de verschillende partijen op dit moment op 4 tot 7 geschat. Hun gedrag wordt vaak als afwijkend en lastig ervaren door hun omgeving en soms ook intimiderend en/of bedreigend. Daardoor ontstaat er een directe – negatieve – relatie met de levenssfeer van veel omwonenden. Dit laatste kan ook weer tot reacties leiden die op zich de veiligheid van de overlastveroorzaker bedreigen. Het is vooral de negatieve invloed op de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving waarom er destijds in de collegenota van 2016<sup>7</sup> besloten is Skaeve Huse toe te voegen aan het wooninstrumentarium in Deventer.

---

<sup>6</sup> Naam bekend bij college

<sup>7</sup> <https://intra.deventer.nl/sites/college/Notas-2016/Forms/NotaDocumentSet/docsethomepage.aspx?ID=1330&FolderCTID=0x0120D52000DBD73E2A1B8A4A9EAAA7FA169C73DE5E00EC9810BBE4823941BD0128A821F3FBBC&List=ab4da923-9994-48a9-af5a-392aa72021f6&RootFolder=%2Fsites%2Fcollege%2FNotas%2D2016%2F2016%2D001336%2DSkaeve%2DHuse%2Din%2DDeventer>

De duurzame oplossing voor personen met multiproblematiek is vaak gelegen in een combinatie van intensieve begeleiding/ondersteuning én huisvesting. Huisvesting is een belangrijke voorwaarde om de persoon in kwestie ontvankelijk te krijgen voor zorg, terwijl voor het verlenen van adequate, ambulante zorg bereikbaarheid noodzakelijk is. Denk ook aan de landelijke discussies die gaande zijn rondom Housing First<sup>8</sup>. Huisvesting van deze kleine doelgroep is erg lastig omdat het reguliere aanbod aan woonruimte niet passend is. De doelgroep heeft vaak (nog) onvoldoende sociale vaardigheden of vertoont nog (te) afwijkend gedrag om zich aan gedragsregels te houden in een stedelijke woonbuurt. Vaak is er vanuit de achtergrond of problematiek sprake van aanvullende eisen (zoals een prikkelarme omgeving) aan de woning of woonomgeving, waardoor vrijkomende woningen niet geschikt zijn. Succesvolle huisvesting voor langere tijd lukt dan vaak niet. Zulke pogingen leiden vaak tot overlast, inzet van zorg- en hulpdiensten en hoge kosten wegens uithuiszetting en maatschappelijke opvang.

Handhaving op grond van onze aanpak extreme woonoverlast en maatwerk voor zorgmijders leidt vaak tot beëindiging van overlast op één locatie. Gevolg is wel, dat men zich door de stad blijft verplaatsen en dat daarmee de overlast zich ook verplaatst en zich continu blijft manifesteren in de stad. Hierdoor ontstaat een vicieuze cirkel die in de praktijk veel inzet van de politie, BZT, veiligheidshuis e.a. vergt.

Huidige ontwikkelingen in de geestelijke gezondheidszorg maken dat verwarde personen – vaak met ernstige problematiek - minder snel opgenomen worden dan voorheen en dus eerder/langer aangewezen zijn op ambulante zorg vanuit reguliere huisvesting. Geschetste situaties zullen eerder toenemen dan afnemen, is de verwachting.

De personen om wie het gaat zijn bekend bij politie, BZT, veiligheidshuis, corporaties etc. Afspraken worden stelselmatig niet nagekomen, mensen in hun omgeving worden soms geïntimideerd en hun gedrag leidt tot ernstige, onacceptabele vormen van overlast. Corporaties worden door omwonenden/andere huurders aangesproken op hun verantwoordelijkheid. Regelmatig wordt ook de gemeente aangesproken op haar verantwoordelijkheid m.b.t. de leefomgeving van dergelijke personen. Met een toename van het bestuurlijk instrumentarium (bijvoorbeeld Wvvgz<sup>9</sup>) zal het aanspreken van de gemeente/het gemeentebestuur nog toenemen. Vanuit de verantwoordelijkheid naar de samenleving zal het soms nodig zijn om zo'n persoon – al dan niet tijdelijk – 'op afstand' te huisvesten in daarvoor geschikte woonruimte.

Soms zal die situatie een tijdelijke zijn omdat iemand later kan doorstromen naar reguliere woningen en soms zal het zo zijn dat iemand qua persoonlijke beperkingen/problematiek permanent aangewezen is op deze voorziening. Uit ervaring elders blijkt dat deze vorm van maatwerk er tegelijk toe kan leiden dat de kwaliteit van leven van de overlastveroorzaker ook toeneemt.

## Doelgroep en doelstelling

Als doelgroep bij de toewijzing van Skaeve Huse gelden, kort samengevat, personen met psychosociale problematiek of dubbele/triple diagnose (combi van 2 of 3: LVB, psychiatrie, verslaving) in combinatie met ernstig en structureel overlastgevend gedrag/onveiligheid voor hun omgeving. Door meer maatwerk in huisvestingsmogelijkheden voor de notoire overlastveroorzakers in de vorm van Skaeve Huse kan worden bereikt dat de structurele ernstige overlast, dreiging en intimidatie door deze personen in Deventer wordt beëindigd. Met Skaeve Huse wordt een nieuwe 'trede' geïntroduceerd in woonvoorzieningen die staat tussen zelfstandig wonen met toezicht/begeleiding en buitenslapen/zwerven langs voorzieningen voor daklozen.

## Begeleiding/zorg

Minimale begeleiding is een voorwaarde voor zover die gericht is op naleving van afspraken/regels. Dit is noodzakelijk voor het goed functioneren van deze woonvorm. De rest is maatwerk. Alles draait immers om de structurele beëindiging van overlast door passende huisvesting in een minder

<sup>8</sup> <https://housingfirstnederland.nl/>

<sup>9</sup> Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg: <https://www.deventer.nl/bijzondere-zorg-team>

kwetsbare omgeving. Huisvesting in een Skaeve Huse is dus altijd gekoppeld aan begeleiding. Stopt de begeleiding dan stopt ook het verblijf.

Het BZT in overleg met het veiligheidshuis indiceert huisvesting middels een MDO en IrisZorg biedt de primaire ondersteuning (beheerder). Binnen dit kader zal de ambitie m.b.t zorg individueel bepaald moeten worden: is doorgroei naar andere vormen van huisvesting haalbaar en gewenst, of is een stabiele situatie in Skaeve Huse het maximaal haalbare voor een persoon?

De toewijzing van Skaeve Huse verloopt via het BZT in overleg met het veiligheidshuis middels een MDO. Aanmeldingen zullen altijd worden besproken in een breder verband en maken deel uit van het plan van aanpak/begeleiding. De bewoners van de Skaeve Huse zullen worden begeleid door IrisZorg die optreedt als huurder/verhuurder.

Het sociaal team kan desgewenst zorgen voor een Wmo zorgindicatie als er op termijn nog meer hulp nodig is, dan wel in onderaannemerschap van IrisZorg. Het is raadzaam om het sociaal team te informeren over plaatsing/aanpak.

Beheer wordt gekoppeld aan begeleiding/zorg. De zorgverlener (IrisZorg) zal op nadrukkelijk verzoek van de corporaties optreden als huurder/verhuurder van deze units. Mogelijk kan een combinatie worden gemaakt van begeleiding met dagelijks beheer. Het beheer zal gericht zijn op het signaleren van eventuele misstanden, noodzakelijke reparaties e.d. De corporatie blijft immers verantwoordelijk voor het onderhoud.

## Maatschappelijke effecten

De beoogde maatschappelijke effecten bij de realisatie van Skaeve Huse zijn:

- Duurzame oplossing voor overlastproblematiek die al lang voortduurt;
- De overlastveroorzakers zelf krijgen maatwerk qua huisvesting met begeleiding, waardoor een stabiele woonsituatie ontstaat;
- Iedereen onder dak;
- Realisatie van een nieuwe voorziening die voorziet in een concrete behoefte en daarmee een uitbreiding vormt van de huidige vangnetvoorzieningen en een schakel met de onderkant van de huurmarkt;
- Voorkomen van structurele woonoverlast in wijken en buurten;
- Gerichte plek en aanpak voor deze doelgroep in plaats van een veelheid aan interventies van verschillende partijen en kortdurende oplossingen die tijd en maatschappelijk geld kosten.

## Skaeve Huse in Deventer?

Zoals reeds aangegeven bij de beschrijving van de problematiek zijn er in Deventer personen die langdurig overlast veroorzaken. Hun eigen veiligheid en die van de omgeving kan daarbij in het geding zijn. Vaak zijn vele pogingen tot huisvesting van deze personen gestrand of wordt er steeds een maatwerkoplossing gezocht met wisselende successen. Beheersing van de situatie wordt moeilijk omdat ambulante behandeling vanuit de GGZ praktisch onuitvoerbaar blijkt zonder vaste woon- of verblijfplaats. Het gaat steeds om mensen met meervoudige problematiek, ook wel aangeduid met dubbele/triple diagnose. Geen van de bestaande voorzieningen biedt hier een langdurige oplossing voor. Mensen zwerven op straat, of gaan van onderdak naar onderdak. Hiermee verplaatst de overlast zich ongecontroleerd door de gemeente. Naast het feit dat de gemeente de overlast binnen haar grenzen ziet doorgaan, worden ook corporaties telkens weer geconfronteerd met de notoire overlastveroorzakers. Een betrouwbaar meetinstrument ontbreekt om nauwkeurig vast te stellen hoeveel Skaeve Huse nodig zijn; dit is overigens een landelijk probleem. Bij bestaande projecten elders is daarom steeds uitgegaan van een aanname. Te weinig Skaeve Huse betekent een gedeeltelijke oplossing voor het probleem terwijl leegstand ten laste van de exploitatie komt en dus kostenverhogend werkt. Een voorzichtige, bescheiden start is daarom op zijn plaats. Destijds is vier wooneenheden overeen gekomen.

## Randvoorwaarden.

In Nederland zijn inmiddels verschillende gemeenten overgegaan tot het realiseren van Skaeve Huse (Arnhem en Kampen<sup>10</sup> als dichtstbijzijnde) of overwogen dat inmiddels (bijvoorbeeld in de nabije omgeving Zutphen<sup>11</sup>, Apeldoorn en Zwolle). Uit diverse landelijke projecten met betrekking tot Skaeve Huse kunnen enkele algemene richtlijnen worden getrokken die meegenomen kunnen worden als uitgangspunt ten behoeve van een lokaal initiatief. Aspecten in dit kader zijn:

1. Vaste locatie	Om herhaalde onrust te voorkomen vanwege stress verhoging door verplaatsing bewoners, nimby-gehalte (not in my backyard) en voorkomen herhaalde inspanning vinden en realiseren nieuwe locatie inclusief kapitaalvernietiging.
2. Voldoende afstand	Tot woningen en andere gevoelige functies wegens voorkomen uitzichts- geluids- en stankhinder.
3. Voldoende afstand tot andere Skaeve Huse.	Voorkomen ongewenste prikkels door burens.
4. Afscherming	Met groen of schutting tegen overlast en voor privacybewoners
5. Wooneenheid van 30-50 m2	Basic maar voldoende voor woonfunctie.
6. Goede communicatie met omwonenden	Met afspraken rond meldingen en toezicht/handhaving (door gemeente en politie).
7. Huisvesting in Skaeve Huse moet als onderdeel gezien worden van een keten.	Alleen indien doorstroming haalbaar is moet hierop ingezet worden zodra de bewoner hieraan toe is. Soms is een stabiele situatie het maximaal haalbare.
8. Maatwerk via individueel huurcontract	Gekoppeld aan een begeleidingscontact met inachtneming van punt 7

<sup>10</sup> <https://www.platformwoonoverlast.nl/files/2015/04/SEV-evaluatierapport-Skaeve-Huse.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.destentor.nl/zutphen/serieuze-plannen-voor-asowoningen-in-zutphen~a19ebdba/>

9. Coördinatie van zorg/begeleiding	Plan van aanpak bij plaatsing.
10. Huisregels	Geen huisdieren (wellicht het heroverwegen waard, omdat je nergens in opvang een huisdier mag meenemen, waarom daar dan niet, kan mensen stabiliseren) en logees of wel indien toestemming vooraf door beheerder.
11. Geen gezinnen met kinderen.	Hiervoor is het instrument Skaeve Huse niet geschikt
12. Geen gevoelige objecten in de buurt.	Geen directe confrontaties door hetzelfde verblijfsgebied waardoor wederzijdse irritaties of pesterijen.
13. Project blijft gezamenlijke verantwoordelijkheid.	Van corporaties- gemeente en zorgverlening. Ook van politie m.b.t. handhaving. Gemeente regierol en wijkgericht.

Uit de evaluaties<sup>12</sup> van de Deense en Nederlandse ervaringen rondom Skaeve Huse komen de volgende conclusies naar voren:

- Skaeve Huse kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verminderen van burenoverlast in woonbuurten;
- Op de nieuwe locaties leveren de bewoners niet of nauwelijks overlast op voor de aangrenzende buurt, mits een afstand van minimaal 75 à 100 meter in acht wordt genomen en een visuele afscheiding wordt aangebracht;
- Bewoners van Skaeve Huse waarderen deze vorm van huisvesting positief: zij komen tijdelijk tot rust door een stabiele woonsituatie en de ruimte die zij hebben om hun afwijkende leefstijl te leven. Bijna de helft knapt ook duidelijk op in gedrag;
- Er is dus sprake van een win-win situatie: zowel de overlastgevers zelf als hun burenen hebben baat bij deze oplossing;
- Betrokken hulpverleners, woningcorporaties en gemeenten zijn eveneens positief gestemd over de experimenten;
- Toch blijkt het uiterst moeilijk om locaties te vinden voor Skaeve Huse. Daardoor neemt de planvoorbereiding minstens drie jaar in beslag en komen er uitsluitend tijdelijke locaties beschikbaar. Het gevolg is dat de cyclus zich later weer gaat herhalen.

## Het proces ter bepaling van de locatie destijds

Het succes van de Skaeve Huse hangt in belangrijke mate af van de gekozen locatie. Om tot een goede locatie te komen is instemming nodig van alle betrokken partijen. Zorgvuldige communicatie met de omgeving is noodzaak. Voor wat betreft de keuze van de locatie Driehoek Snippeling is in 2017 een uitgebreid onderzoek gedaan met de volgende criteria:

- a. Vaststelling van een groslijst met 'vrije' locaties;
- b. Filtering aan de hand van randvoorwaarden zoals hierboven omschreven;
- c. Beoordeling locatie(s) op mogelijkheid woonfunctie waarbij worden betrokken:
  - Bestemmingsplan
  - Externe veiligheid
  - Geluidsbelasting
  - Ecologie
  - Bodemkwaliteit
  - Archeologie
- d. Haalbaarheid van de exploitatie.

<sup>12</sup> <https://www.platformwoonoverlast.nl/files/2015/04/SEV-evaluatierapport-Skaeve-Huse.pdf>

Uit de notitie behorende bij de collegenota van 20-01-2017:

'In eerste instantie zijn 19 verschillende locaties op een groslijst gekomen waar plaatsing technisch mogelijk was binnen Deventer. Een deel viel af op basis van dossieronderzoek en de rest na bezoek aan de locatie. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een nadere verkenning van nog 4 locaties. Van de laatste 4 viel er 1 af omdat de locatie onderdeel was van een looproute en ook de directe nabijheid van een aantal scholen. Een tweede locatie viel af vanwege het feit dat locatie beschermd groen betrof. Een derde locatie viel af omdat het om particulier eigendom ging en de eigenaar reeds andere plannen had voor gebruik van de locatie die niet te verenigen waren met de vestiging van Skaeve Huse. Een vierde locatie bleef in beeld als potentiële locatie: het braakliggend perceel achter het politiebureau aan de Storminkstraat. Deze locatie is eigendom van de gemeente en staat al enige tijd te koop als bedrijfsperceel.'

In periode 2017 tot het voorjaar 2019 waarna besloten werd te stoppen zijn in vergaande vorm afspraken gemaakt met de corporaties en zorginstellingen over rol en randvoorwaarden. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- Leegstand komt de eerste maand voor rekening van de corporatie. Daarna voor rekening gemeente;
- Kosten van beheerder/zorgaanbieder (IrisZorg) worden middels een subsidieaanvraag beschikt;
- De gemeente (het BAD) int – via cessie van het inkomen – de huurpenningen bij de bewoners van de Skaeve Huse en betaalt die door;
- Zorginstelling huurt en verhuurt. De huurovereenkomst wordt gesloten met de zorginstelling IrisZorg. IrisZorg verhuurt aan de bewoners gedurende de begeleiding, welke als voorwaarde gesteld wordt;
- Plaatsing en monitoring bewoners via BZT en MDO's;
- Zorgondersteuning wordt niet sec bij één enkele partij belegd. Dit vanwege de diversiteit van de ondersteuningsbehoefte van de kandidaat bewoners. Het voornemen is om hier met verschillende partijen het gesprek over aan te gaan. Dan gaat het om partijen met gespecialiseerde expertise op het vlak van psychiatrie, verslaving, licht verstandelijke beperkingen en maatschappelijke opvang. Partijen met deze expertise werken ook samen in het BZT. Met die partijen zal hierover het gesprek worden aangegaan. Wie de zorg bekostigt is afhankelijk van de soort zorg die wordt ingezet. Zorgverzekeraars bekostigen zorg uit de Zorgverzekeringswet, Zorgkantoren bekostigen de zorg uit de Wet langdurige zorg en de gemeente als het gaat om ondersteuning op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning. De eventuele aanvullende Wmo ondersteuning voor inwoners van Skaeve Huse wordt geregeld en bekostigd door de gemeente Deventer / sociale teams dan wel in onderaannemerschap van IrisZorg.

## Communicatie

Na vaststelling van de notitie in 2017 zijn er twee bijeenkomsten geweest met omwonenden Snippeling. Hier zijn veel vragen beantwoord. De procedure voor de vergunning is uiteindelijk nooit gestart, vanwege de voorgelegde kosten waar tegenaan werd gelopen (zie financiële paragraaf). Na de voorjaarsnota 2019 is er een brief gestuurd aan alle omwonenden dat het college het voornemen uitgesproken heeft te stoppen met het project Skaeve Huse.

Het samenstellen van een omwonendengroep was nog een wens waar geen invulling is aan gegeven. Verder dienen er ook nog praktische werkafspraken gemaakt te worden als de raad besluit om Skaeve Huse wel doorgang te laten vinden.

## Financiële paragraaf

### Locatie Driehoek Snippeling

Zoals uit voorgaande blijkt is de locatie Driehoek Snippeling de beste plek voor Skaeve Huse. Als er voor wordt gekozen om deze neer te zetten achter het politiebureau zijn onderstaande de kosten die het (minimaal) met zich meebrengt:

### Eenmalige kosten

#### Bouw- en woonrijp maken

Voor nog te realiseren activiteiten/werkzaamheden is een voorziening van **€200.000,-** beschikbaar. De kosten voor het saneren van de Japanse Duizendknoop, archeologie/munitie, beplanting geluidwal en een reservering voor onverwachte uitgaven wordt geraamd op **€260.000,-**. Dit is een **tekort** van circa **€60.000,-**, daarbovenop komen de kosten voor het bouw- en planrijp maken van de grond, die worden geraamd op ongeveer **€114.000,-**

#### Exploitatie

De exploitatie is ten tijde van de besluitvorming in 2017 geraamd en gedekt op €220.000,- voor een looptijd van 15 jaar. Dit komt op het conto van Woonbedrijf leder1 en wordt terugverdiend middels huurpenningen. De huurprijs was geraamd op €500,- per maand. Gemeente brengt grond in tegen € 0,00 erfpacht p/jr.

Nu, een aantal jaren en ontwikkelingen verder blijkt dat de exploitatiekosten, inclusief wijzigen bestemmingsplan, oplopen tot ongeveer € 375.000 (prijsspeil 2019, door prijsindexatie kan dit nog verder oplopen). Dit heeft met name te maken met de extra investeringen die gedaan moeten worden om te voldoen aan de geluids- en energievoorwaarden. Ook het plaatsen van bergingen en een extra (vlucht-)deur waren eerder niet begroot. Een gat van minimaal **€ 155.000**. Dit kan niet met de huurpenningen worden opgevangen want dan zou de huur niet meer te betalen zijn voor de beoogde doelgroep.

#### Oplossingsrichtingen exploitatiekosten

- a) Bijdrage in geld van de gemeente bij aanvang van de investering a € 155.000;
- b) Elk jaar, gedurende 15 jaar, een bedrag van circa € 13.743 (op basis van rente en afschrijving) betalen aan woonbedrijf leder1;
- c) Oprekken van de duur van de exploitatie van het initiatief van 15 jaar naar 30 jaar;
- d) Risico beleggen bij gemeente van beëindiging van het initiatief na 15 jaar, waarbij de gemeente garant staat voor het ontstane exploitatieverlies voor de jaren 16 tot en met 30. In jaar 16 kan dan door gemeente en WB1 samen gekeken worden naar mogelijk alternatief exploitatie scenario, waardoor het exploitatieverlies kan worden beheerst.

#### Interne kosten

Bij realisatie van de Skaeve Huse moet de gemeente nog een projectleider/procesbegeleider aanstellen ten behoeve van de realisatie (programma 8 als opdrachtgever). Taken zijn onder andere:

- Projectgroep samenstellen met partners;
- Plan van aanpak realisatiefase Skaeve Huse;
- Hernieuwd contact met de buurt en bewonerscommissie samenstellen;
- Alle praktische afspraken maken en uitvoeren in samenwerking met Woonbedrijf leder1 (die het ook in hun eigen begroting zullen moeten opnemen voor 1 juli 2020 en het weer op uitvoeringsagenda krijgen/zetten), BZT en IrisZorg (er ligt al heel veel, maar nog geen vaststaande afspraken).

De kosten hiervoor worden ingeschat op **eenmalig € 60.000**.

### Structurele kosten

#### Boekwaarde en rentelasten

Indien besloten wordt het project Skaeve Huse doorgang te laten vinden dient er een overheveling plaats te vinden van programma 6 naar programma 8. Boekwaarde driehoek Snippeling is: € 898.615,26 Rente 2,2% is **€19.769,-**. Hiervoor is geen dekking aanwezig binnen programma 8.

## Begeleiding/beheer IrisZorg

Voor de begeleiding van vier personen is er een globale schatting gemaakt van de inzet t.b.v. Skaeve Huse.

- Er is uitgegaan 3,5 uur begeleiding per woning per week, te verdelen onder een Maatschappelijk hulpverlener, hulpverlener en ervaringsdeskundige (verdeling nader te bepalen).
- Bij 4 woningen maakt dat 2 uur per dag voor het terrein. Deze uren kunnen naar gelang de vraag flexibel ingezet worden.
- Naast deze begeleiding is er een pandbeheerder toegevoegd voor 30 min per woning per week (zal moeten blijken of dat voldoende is).

	inzet	uur/wk	wkn / mnd	tarief	begroting	
IrisZorg	HV / MHV	3,5	52	€ 76	€ 13.832	
IrisZorg	pandbeheerder	0,5	52	€ 69	€ 1.794	
IrisZorg	totaal				€ 15.626	<i>per plaats per jaar</i>
					€ <b>62.504</b>	voor 4 plaatsen

## Samenvattend

### Eenmalige kosten

Tekort Exploitatie <sup>13</sup>	€ 155.000	Geen dekking
Tekort Bouw-en woonrijp maken	€ 114.000	Geen dekking
Sanering Japanse Duizendknoop, beplanting geluidwal, archeologie/munitie.	€ 260.000	Dekking
Onvoorzien en/of interne kosten voor projectleider	€ 60.000	Geen dekking
Totaal	€ <b>589.000</b>	
Dekking voorziening	€ 200.000 minus	
Eenmalige kosten	€ <b>389.000</b>	

Eenmalige kosten zijn **€389.000,-**

### Structurele kosten voor de gemeente per jaar

Rentelast grond	€ 19.796	Geen dekking
4 cliënten begeleiding per jaar	€ 62.504	Zie hierboven voor een uitwerking, geen dekking
Totaal	€ <b>82.300</b>	

Structurele kosten per jaar **€82.300,-**

<sup>13</sup> Prijspeil 2019 en uitgaande van oplossingsrichting a houd rekening met een prijsindexatie als het in 2021 wordt neergezet.



## Conclusie

Op basis van de gevoerde gesprekken, het eerdere onderzoek naar de locatiemogelijkheden en de manier waarop andere gemeenten met de problematiek omgaan blijkt dat de wens tot Skaeve Huse aanwezig blijft. Vanuit eerdere locatiestudies blijkt, de verschillende randvoorwaarden in acht nemend, Driehoek Snippeling de beste plek te zijn.

Het financiële gedeelte vraagt een nieuwe afweging van het college en de raad. Vanuit het college blijft het standpunt dat de kosten niet opwegen tegen de baten en dat, hoewel de oplossing van Skaeve Huse aantrekkelijk lijkt, het onevenredig hoge kosten met zich meebrengt waardoor het college bij haar eerdere advies blijft om de Skaeve Huse geen doorgang te laten vinden.

## Planning

- Begin April 2020 vertrouwelijke behandeling in college B&W;
- Eind April 2020 behandeling in gemeenteraad;
- Beslissing voorjaarsnota/begrotingsbehandeling;