

Veelgestelde vragen over Skaeve huse

De vragen en antwoorden zijn gegroepeerd per thema (doelgroep, locatie, buurtbeheerplan en proces)

Doelgroep

Vanuit wie komt het initiatief voor Skaeve huse?

Ongeveer zes jaar geleden is in Nederland een experiment gestart met het opzetten van woningen volgens het Deens model Skaeve huse. De SEV begeleidde een aantal grotere steden bij de ontwikkeling van dit nieuwe woonconcept.

De Stichting Experimenten Volkshuisvesting bracht op basis van de bevindingen in 2010 een advies uit aan de minister. In het advies staat dat Skaeve huse een regulier onderdeel van beleid moeten zijn voor mensen met maatschappelijke problemen die niet in een gewone woonomgeving kunnen verblijven. De gemeente Nijmegen heeft zich vanaf 2002 ingezet voor de maatschappelijke opvang. In het Stedelijk Kompas, dat de gemeenteraad eind 2008 heeft vastgesteld, is geconstateerd dat er behoefte is aan woonvormen om dak- en thuislozen vanuit de opvang door te laten stromen naar een passende vorm van wonen. Skaeve huse is een van de woonvormen die nodig zijn. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad hebben in het Coalitieakkoord vastgelegd (2010) om in Nijmegen deze speciale woningen te realiseren.

Wat zijn Skaeve huse?

Letterlijk betekent het 'rare huizen'. Skaeve huse zijn eenvoudige woonunits met de meest elementaire functies. Een woonruimte, keuken, slaapgedeelte en een douche. Er is een aparte unit voor de was etc. en begeleiding. Een project Skaeve huse bestaat uit 5 tot maximaal 10 woonunits. Ze zijn bedoeld voor mensen die niet in een gewone woonomgeving kunnen wonen. De redenen daarvoor verschillen. In sommige gemeenten wonen in Skaeve huse mensen die zeer ernstige en langdurige overlast veroorzaakt hebben in een buurt en voor wie Skaeve huse de laatste kans zijn die zij nog krijgen om ergens te wonen. Andere gemeenten, waaronder Nijmegen, willen de Skaeve huse gebruiken om ex dak- en thuislozen te huisvesten die niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen, vaak vanwege een psychiatrische stoornis of aandoening. Meestal zijn zij al lang dakloos. Het zijn individualisten die zich niet kunnen of willen aanpassen aan hun omgeving en het beste gedijen in een omgeving met ruimte om zich heen. Er is begeleiding aanwezig.

Wat voor een type mensen worden gehuisvest in de Skaeve Huse?

Skaeve huse zijn bedoeld voor mensen die moeilijk passen in een gewone woonomgeving. Zij kunnen aantoonbaar niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen, vaak vanwege een psychiatrische stoornis

of aandoening. Meestal zijn zij al lang dakloos en zijn alle andere mogelijkheden om hen weer onder dak te krijgen al uitgeprobeerd, zonder succes.

Het zijn individualisten die zich niet kunnen of willen aanpassen aan hun omgeving en het beste gedijen in een omgeving met ruimte om zich heen waar de negatieve prikkels die zij ervaren in de maatschappelijke opvang of door het moeten leven in een groep afwezig zijn. Doordat deze negatieve prikkels niet meer aan de orde zijn komen de bewoners na vele jaren van rondzwerven in een situatie terecht waar zij goed kunnen gedijen en tot rust komen. Dit is de basis die nodig is om problemen die zich bevinden op verschillende leefgebieden samen met een hulpverlener aan te pakken om daarmee de kwaliteit van leven te verhogen.

Het gaat om alleenstaande mannen, meestal van 40 jaar of ouder. Er komen geen gezinnen in Skaeve huse te wonen.

Niet in aanmerking voor skaeve huse komen:

- Gezinnen met minderjarige kinderen
- personen met een indicatie voor opname in een zorginstelling: instelling voor lichamelijk of verstandelijk gehandicapten, ziekenhuis of verpleeghuis, of gedwongen opname in GGZ-instelling
- personen die een risico vormen voor hun eigen veiligheid of de veiligheid en leefbaarheid van de omgeving, zoals 'tokkies', pedofielen, tbs'ers, mensen met verslavingsproblematiek die tot overlast leidt
- personen die veroordeeld zijn tot langdurige detentie
- personen die niet bereid zijn om contact te onderhouden met de woonbegeleider of terreinbeheerder

De uitsluitingscriteria zijn de redenen die wonen in skaeve huse onmogelijk of zeer onwenselijk maken. Voor kinderen vinden wij skaeve huse per definitie geen geschikte plek om te wonen en op te groeien. Mensen met een indicatie voor opname in een zorginstelling hebben te veel beperkingen om zelfstandig te kunnen wonen en komen daarom niet in aanmerking.

Daarnaast is er een aantal criteria om te zorgen dat er geen mensen komen te wonen die een risico vormen voor de leefbaarheid en veiligheid. Er komen dus geen overlastgevers, geen mensen die de afgelopen 10 jaar veroordeeld zijn voor een misdrijf of mensen die door middel van criminaliteit hun verslaving moeten bekostigen.

Zijn er al ervaringen met dit soort type woningen?

Amsterdam (als eerste in Nederland), Arnhem, Kampen, Maastricht en Tilburg hebben goede ervaringen met deze voorziening.

In de evaluatie die de SEV in 2010 heeft opgesteld is een aantal conclusies getrokken:

(voor het complete evaluatierapport zie website van de gemeente Nijmegen of SEV)
Skaeve huse veroorzaken geen noemenswaardige overlast; bewoners van Skaeve huse zijn tevreden over hun woonsituatie en velen van hen boeken vooruitgang in hun persoonlijk functioneren; hulpverleners, evenals de corporaties en de gemeente zien in Skaeve huse een noodzakelijke aanvulling op het reguliere aanbod.

We zijn bang voor overlast. Wat doen we daar aan?

Uitgangspunt is dat er geen overlast wordt getolereerd. Onder overlast verstaan we dat anderen hinder ondervinden van de bewoners van de Skaeve huse.

Om de vinger aan de pols te kunnen houden wordt er in samenspraak met o.a. de wijkbewoners een buurtbeheerplan opgesteld. Daarin wordt geregeld en afgesproken hoe te handelen en door wie in geval daar behoefte aan is, in verband met de Skaeve huse. In Nijmegen zijn met het fenomeen buurtbeheerplannen goede ervaringen opgedaan bij andere locaties van maatschappelijke opvang, zoals het Domushuis en het MFC. Een buurtbeheergroep, bestaand uit bewoners en ondernemers uit de wijk, de corporaties, zorginstellingen, politie en gemeente, onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, bespreekt regelmatig de uitvoering van het buurtbeheerplan en de leefbaarheid en veiligheid in de buurt, in verband met de Skaeve huse.

Wij verwachten dat de wijkbewoners geen grote hinder van de doelgroep voor de Skaeve huse in Nijmegen gaan ondervinden. Bij het selecteren van kandidaat-bewoners betrekken we het risico op overlast. Uit vragen die we krijgen merken we dat mensen bang zijn dat er tbs'ers, pedofielen of 'tokkies' in de skaeve huse komen wonen. Dat gaat niet gebeuren. Personen met risico op ernstige overlast of gevaar voor de buurt, komen niet in aanmerking.

De meeste kandidaat-bewoners zijn al heel lang bekend bij hulpverleners van IrisZorg en/of de RIBW. Zij maken een inschatting van de geschiktheid van de bewoner.

Hoeveel begeleiding krijgen de bewoners?

Er komt beheer door de corporaties. Daarnaast is er persoonlijke begeleiding beschikbaar die de bewoners nodig hebben. De RIBW en IrisZorg begeleiden de mensen op maat. Afhankelijk van wat mensen nodig hebben krijgen ze bv. begeleiding bij zelfstandig wonen (koken, schoonmaken e.d.), dagbesteding, hulp bij verslaving of therapie, of een combinatie. Als het nodig is kunnen de zorginstellingen tijdelijk extra begeleiding geven, bv. in de startfase of als het niet goed gaat met een bewoner.

Mogen de bewoners dag en nacht de deur uit?

Zoals iedere andere stadgenoot kunnen deze mensen gaan en staan waar ze dat willen. Ze gaan ook het terrein af om bv. boodschappen te doen en zullen dus zichtbaar zijn in de wijk.

Is er begeleiding bij het winkelen?

Neen. Indien nodig zal hiervoor worden gezorgd.

Zijn er regels waar de bewoners zich aan moeten houden?

De bewoners worden huurder van een corporatiewoning. Zij moeten zich aan de afgesproken regels houden net zoals andere mensen die een woning huren. Onder andere zijn zij verplicht om de begeleiding en zorg die ze nodig hebben te aanvaarden. Deze regels staan in het huurcontract en in de zorgovereenkomst die bij het huurcontract hoort. Als een bewoner zich niet aan de afspraken houdt, kan de woningcorporatie het huurcontract beëindigen.

Wordt er een overeenkomst opgesteld met de bewoners ?

Ja. De corporaties maken gebruik van overeenkomsten waardoor zij snel en zonder tussenkomst van een rechter een huurovereenkomst kunnen beëindigen. In de huurovereenkomst wordt vastgelegd wat wel en wat niet mag in dit woonproject. Te denken valt aan geluidsoverlast, rommel verzamelen, vuurtje stoken, buiten opslag, geen huisdieren enz. Bij het huurovereenkomst hoort een zorgovereenkomst die de bewoner verplicht mee te werken aan noodzakelijke begeleiding en zorg.

Wat gebeurt er als de regels (bij herhaling) niet nageleefd worden?

Als een bewoner ernstige overlast veroorzaakt of geen zorg en begeleiding accepteert, kan de woningcorporatie hem uit huis zetten. Maar er kan ook gekeken worden of er andere passende maatregelen te treffen zijn, zoals een time-out elders. De bewoners van de Skaeve huse krijgen een huurovereenkomst voor hun woning. Daarin staat dat ze zich in en rond hun woning moeten gedragen en dat ze begeleiding en zorg moeten accepteren.

Zijn het (zware) criminelen/pedofielen

Nee, er komt niemand wonen die in de afgelopen 10 jaar veroordeeld is voor een misdrijf. Waarschijnlijk heeft een aantal toekomstige bewoners wel bekeuringen gekregen voor overtredingen die samenhangen met het bestaan als dakloze, zoals buiten slapen.

Zijn de bewoners alcoholisten/drugsverslaafden

In de Skaeve huse kunnen mensen komen wonen die drinken of drugs gebruiken. Het gaat dan wel om mensen die hun verslaving onder controle hebben, bijvoorbeeld doordat ze al lange tijd stabiel deelnemen aan een methadonprogramma of hun alcoholgebruik voldoende kunnen hanteren. Hun behandeling wordt voortgezet terwijl ze in de Skaeve huse wonen. Er komen uitdrukkelijk geen mensen wonen met een overlastrisico als gevolg van hun verslaving, dus geen mensen die bv. dealers aantrekken of hun verslaving bekostigen door in te breken.

Zou het niet veel beter zijn om 24-uurs begeleiding de hele week door te realiseren?

We zorgen dat er een 24-uurs bereikbaarheidsdienst is, zodat snel gehandeld kan worden als er sprake is van overlast of problemen. Begeleiding vindt in principe overdag plaats, maar dat kan ook 's avonds of in het weekend als dat nodig is. De ervaringen in andere steden wijzen uit dat 24-uursbegeleiding niet nodig is.

Hoe wordt het project gefinancierd?

De gemeente en de woningcorporaties WoonGenoot en De Gemeenschap, de zorginstellingen RIBW en Iriszorg en de gemeente leveren een bijdrage aan de Skaeve huse. De gemeente brengt de grond in en zorgt dat er bouwunits geplaatst kunnen worden. De corporaties leveren de woonunits en verzorgen het beheer op het terrein. De zorginstellingen nemen de begeleiding van de bewoners voor hun rekening. De voorbereiding voor dit project loopt al enkele jaren en het geld dat ervoor nodig is, is al eerder beschikbaar gesteld. De kosten voor de zorg en begeleiding die de bewoners nodig hebben, worden o.a. vergoed uit de AWBZ, Wmo of de zorgverzekering. Daarnaast zetten alle betrokken partijen (gemeente,

corporaties WoonGenoot en De Gemeenschap, IrisZorg en de RIBW) menskracht in om het project te realiseren en voor overleg met de buurt over veiligheid en leefbaarheid. Bij dit laatste is ook de politie betrokken.

Voldoen de bestaande voorzieningen die er in Nijmegen zijn niet meer of gaat het hier om een speciale doelgroep?

De bestaande voorzieningen zijn geen optie voor deze doelgroep. Het gaat om individualisten die niet in een groep kunnen functioneren en al langere tijd op straat leven. In Nijmegen bestaat de doelgroep voor de Skaeve huse uit dak- en thuislozen die niet in een groep kunnen functioneren en daarom niet in een gewone woonomgeving kunnen gaan wonen en ook niet passen in een instelling voor zorg en/of opvang. Vaak gaat het om mensen met een psychiatrische aandoening die hen groepsongeschikt maakt. Een deel van deze mensen vertoont onaangepast gedrag, maar dat is niet altijd hetzelfde als overlastgevend gedrag. Het zijn met name mensen die zich juist erg terugtrekken en daardoor al lang buiten slapen en geen zorg krijgen.

Lokatie

Welke locaties zijn overwogen?

Er zijn ruim 25 plekken in ongeveer 20 gebieden in de gemeente onderzocht op geschiktheid voor de vestiging van Skaeve huse. Vele locaties vielen af, hetzij om planologische redenen, hetzij omdat de locatie niet voldoet aan de inhoudelijke voorwaarden voor Skaeve huse. Een voorbeeld van een planologische reden is dat de locatie niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur mag liggen of binnen een milieucirkel van een bedrijf. Inhoudelijke eisen waardoor een locatie ook kan afvallen zijn bv. dat de locatie vlakbij een school of (sport)vereniging ligt, of juist desolaat is en te ver verwijderd van voorzieningen die mensen nodig hebben als ze ergens wonen, zoals winkels. De uitkomsten van de SEV-evaluatie zijn daarbij betrokken in de te hanteren criteria voor de locatie-afweging. De meest voor de hand liggende locaties zijn aan de randen van woongebieden en de stad.

Kan deze voorziening niet in/bij andere voorziening gerealiseerd worden?

Er is geen bestaande voorziening waarbij aangehaakt kan worden voor het plaatsen van Skaeve huse. De voorzieningen liggen op locaties die afvallen vanwege de planologische of inhoudelijke locatie-eisen voor Skaeve huse, waar de ruimte die nog beschikbaar is niet groot genoeg is. Het is (vrijwel) niet mogelijk om Skaeve huse te realiseren in leegstaande panden, onder andere omdat een plek in een woonwijk niet geschikt is voor Skaeve huse en omdat bestaande woningen niet geschikt zijn. Wonen in appartementen kan bv. niet omdat bewoners daar te dicht op elkaar zitten.

Waarom worden Sklaeve huse aan de Stadsbroekseweg geplaatst?

Er is door verschillende partijen (corporaties WoonGenoot en De Gemeenschap, gemeente, zorginstellingen voor dak- en thuislozen en begeleid wonen; IrisZorg en het RIBW) onderzocht waar de woningen het best geplaatst kunnen worden.

Een locatie voor Skaeve huse, die geschikt is voor de doelgroep en in een omgeving ligt waar niemand er iets van merkt, bestaat niet. De locatie aan de Stadsbroekseweg

voldoet aan de gestelde criteria omdat deze op voldoende afstand van de woonwijk en voorzieningen als een school ligt, maar voorzieningen die de doelgroep van de Skaeve huse nodig hebben, zoals winkels en openbaar vervoer wel bereikbaar zijn.

Hoe lang blijven de woningen aan de Stadbroekseweg staan?

De woningen aan de Stadbroekseweg zullen er permanent komen te staan.

Waarom is er niet een procedure gevolgd zoals in Utrecht: geeft u als bewoner maar aan waar de voorziening in uw eigen wijk moet komen?

Belangrijk nadeel van deze aanpak is dat bewoners tegenover elkaar kunnen komen te staan. Dat willen de partners in project niet. Er zijn daarnaast maar weinig mensen die deze voorziening in de buurt willen hebben.

Zijn er meerdere locaties onderzocht?

Er zijn veel locaties onderzocht in het voortraject van dit project. Deze locatie aan de Stadbroekseweg is als beste locatie naar voren gekomen.

Op welke termijn worden de woningen geplaatst?

Na het doorlopen van de benodigde procedures kunnen de woningen worden gerealiseerd. De verwachting is dat de woningen medio 2014 en uiterlijk in 2015 in gebruik kunnen worden genomen.

Ik ben bang dat mijn huis onverkoopbaar wordt of minder waard wordt. Stelt de overheid mij schadeloos als dat gebeurt?

Er bestaat een wettelijke mogelijkheid om na een bestemmingsplan wijziging een verzoek tot vergoeding planschade in te dienen. Een onafhankelijk bureau beoordeelt of er een waardedaling heeft plaatsgevonden en zo ja, hoe groot die is. Een verzoek voor vergoeding van planschade kunt u indienen bij burgemeester en wethouders. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit is na afloop van de beroepstermijn als er geen beroepen worden ingesteld bij de Raad van State en anders nadat de Raad van State over de beroepen heeft beslist.

Is de locatie niet ongeschikt vanwege geluidsoverlast ?

De locatie is geluidsbelast door met name de A73, de Staddijk en het openbaar vervoer over de Staddijk. De geluidsbelasting blijft echter onder de maximaal toegestane geluidbelasting. Hiervoor moet wel een zogenaamde 'hogere waarde procedure' worden doorlopen. Tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure moet het College hiervoor een 'Hogere Waarde (HW) besluit' nemen.

Is de locatie niet ongeschikt vanwege de hoogspanningskabel?

In de nabijheid van de locatie ligt een hoogspanningleiding waar een vrijwaringszone van 50m geldt. Door RIVM wordt een indicatieve zone aangegeven van 80 meter aan weerszijde van de mast. Beide zones raken de locatie van de Skaeve huse niet.

Ons groene uitzicht verdwijnt

De Skaeve huse komen op ruim honderd meter van de meest zuidelijke woningen van de Weezenhof te liggen en de woning behorend bij het bedrijf Kokke. Tussen de woningen in de Weezenhof en de Skaeve huse ligt een sloot en het tuindersbedrijf

Kokke. In overleg met de buren en wijkbewoners kan er een groene afscheiding worden aangebracht. De mensen krijgen dan uitzicht op (nieuw) groen. De rest van het gebied kan in overleg met de wijk ook 'ingepakt' worden met groen, aan de kant van de Stadbroekseweg en aan de oost- en zuidkant. De chalets die geplaatst gaan worden zijn 1 woonlaag hoog, het nieuwe groen (bomen, struiken) zal, zeker na verloop van tijd, hoger worden en de chalets aan het zicht onttrekken.

Luchtkwaliteit

Bij de geplande woningen worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet overschreden.

Buurtbeheerplan

Waar is een Buurtbeheerplan ?

Een buurtbeheerplan is een plan waarin de maatregelen en afspraken staan om de buurt veilig en leefbaar te houden als er een voorziening voor maatschappelijke opvang wordt gerealiseerd. Partijen die hierbij betrokken worden naast de wijkbewoners zijn de politie, de gemeente, de corporatie's, de zorginstellingen, de ondernemers, de school etc. We maken afspraken met de corporaties, de politie en alle anderen die een rol spelen in het kader van veiligheid en leefbaarheid. Die afspraken leggen we vast in het buurtbeheerplan. Voordat de mensen er komen te wonen is dat geregeld.

Vanaf de start van het project en als woonunits er staan en de mensen er wonen, besteden we uitgebreid aandacht aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Omdat we ons realiseren dat buurtbewoners zich hier zorgen over maken. Aan het begin kijken we met de wijkbewoners wat we kunnen doen om het risico op onveiligheid te verkleinen. Ook zorgen we dat er een regulier overleg komt tussen bewoners en ondernemers uit de wijk, politie, gemeente en zorginstellingen over de leefbaarheid en veiligheid i.v.m. de aanwezigheid van Skaeve huse, onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. Dit doen we ook bij andere opvangvoorzieningen, zoals het Multifunctioneel Centrum en het Domushuis. Dit blijkt al jaren een goede en effectieve manier om samen te werken aan een veilige en leefbare buurt in de omgeving van een voorziening voor dak- en thuislozen.

Dat betekent dat we met die belanghebbenden in een vroeg stadium het gesprek aangaan over deze te realiseren voorziening. Die gesprekken zijn inmiddels deels ook al gevoerd. Centraal staat het informeren van belanghebbenden over de aard van de voorziening en het proces dat moet leiden tot realisatie van de huizen en het verloop van de communicatie na de ingebruikneming van de huizen.

Mocht er overlast zijn, bij wie kan ik dan terecht?

Er worden afspraken gemaakt wie aanspreekbaar is in geval daar behoefte toe bestaat. In het buurtbeheerplan wordt concreet vastgelegd wie benaderbaar is in geval dat nodig wordt geacht door bijvoorbeeld wijkbewoners. In de communicatie besteden we aandacht aan het kunnen melden van klachten in geval van overlast. De wijze waarop dat vormgegeven wordt, wordt afgestemd met vertegenwoordigers van bewoners uit de Weezenhof.

Proces

Staat het bestemmingsplan het realiseren van deze woningen toe?

Het bestemmingsplan moet worden aangepast om realisatie van de woningen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan is het juridische kader waarin de gebruiksfunctie van een gebied is geregeld.

Wat zijn de procedures om bezwaar te maken?

Iedere belanghebbende heeft het recht bezwaar te maken tegen een (voorgenomen) besluit van het college tav de wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast moet er een omgevingsvergunning worden afgegeven. Gedurende deze procedures geven wij ook aan op welke wijze bezwaar gemaakt kan worden.