

Haalbaarheidsadvies Skaeve Huse Almelo

Scope van het advies

Het doel is om in Almelo en de regiogemeenten een netwerk van kleine woningen (Skaeve Huse) te ontwikkelen. In Almelo zijn deze woningen bedoeld voor de doelgroep overlast gevende inwoners met complexe meervoudige problematiek en veiligheidsrisico's. In de regiogemeentes is de doelgroep breder. Concreet gaat het om 20 prikkelarme woningen in Almelo, en naar schatting (dit moet lokaal geïnventariseerd worden) 20 woningen in de regiogemeenten die in plukjes van 1,2 of maximaal 4 worden geclusterd.

Wat zijn Skaeve Huse?

Skaeve Huse is een concept dat oorspronkelijk uit Denemarken komt en zich richt op het huisvesten van mensen die moeite hebben om zich aan te passen aan reguliere woonomgevingen vanwege bijvoorbeeld overlastgevend gedrag, psychische problemen of verslavingsproblematiek. Deze huizen zijn bedoeld om een stabiele en ondersteunende woonomgeving te bieden aan mensen die anders moeite zouden hebben om zelfstandig te wonen.

Skaeve Huse zijn één- of tweepersoons woningen van 30-50 m² met een eigen keuken en sanitair en een eigen buitenruimte. Het is van belang dat woningen vandalismebestendig en goed schoon te houden zijn. Tussen de woningen dient zoveel mogelijk afstand te zijn. Bij voorkeur worden de woningen met groen afgeschermd. Zowel om overlast te beperken als om de privacy te bevorderen van de bewoners. Voorbeelden van Skaeve Huse

Behoeftanalyse

Er is een hiaat in het woonlandschap geconstateerd waardoor een kleine groep mensen al jaren tussen de wal en het schip valt. Het gaat in Almelo om een dynamische groep van ongeveer 29 personen. Dit gaat gepaard met veel overlast en hoge maatschappelijke kosten en leidt tot veel direct en indirect menselijk leed rond deze situatie van dak- en thuisloosheid. Er wordt een hoge urgentie gevoeld bij bestuurders en professionals om dit probleem aan te pakken. Vanuit de wettelijke taak en de morele plicht om deze situatie te veranderen en verbeteren is er in de regio zowel ambtelijk als bestuurlijk draagvlak ontstaan om met concrete oplossingen aan de slag te gaan. Het plan is om in te zetten op kleinschalige netwerken van 20 woningen in Almelo (Skaeve Huse) in clusters tussen 1 en 4 woningen, mogelijk gekoppeld aan bestaande voorzieningen zoals zorgpartijen, zorgboerderijen met veel ruimte of buitenaf, maakt dat de te ontwikkelen voorziening beter aansluit bij de behoefte en mogelijkheden van de doelgroep. Het scheiden van wonen en zorg staat centraal.

Voor de regiogemeente is de voorlopige inschatting dat de doelgroep verbreed zou kunnen worden naar de aandachts- en urgentiegroepen zoals deze genoemd worden in de Wet inzake regie op de volkshuisvesting. Een lokale inventarisatie zal uitwijzen hoeveel woningen hiervoor nodig zijn. Een eerste voorzichtige schatting is dat het om 20 woningen gaat verspreid over de verschillende gemeentes.

Locatiekeuze

Er zijn in de eerste verkenning meerdere geschikte locaties gevonden voor de Skaeve Huse. Om aan te sluiten bij de behoefte en mogelijkheden van de doelgroep is hiervoor nodig dat in samenwerking met de afdeling vastgoed gezocht wordt naar locaties die prikkelarm zijn en eventuele overlast minimaliseren. Er is een eerste globale schets van mogelijke locaties beschikbaar die getoetst worden op geschiktheid, nadat opdracht is gegeven aan de afdeling vastgoed.

Samenwerking met stakeholders

In samenwerking met verschillende interne en externe belanghebbenden is in het verkenningsonderzoek onderzoek gedaan naar verschillende aspecten die te maken hebben met de doelgroep. De resultaten zijn weergegeven in de “Adviesrapportage Verkenningsonderzoek Spreiding bijzondere woonzorg voor overlastgevend inwoners met complexe meervoudige problematiek en veiligheidsrisico’s”.

We hanteren het ‘Wonen eerst’ principe waarbij huisvesting realiseren en aanbieden voorop staat en daarnaast ook passende zorg wordt ingezet onder regie van de gemeente en in goede samenwerking met zorgpartijen. Om dagdagelijks een vinger aan de pols te houden is het voorstel om op de achtergrond een particulier beveiligingsbedrijf op afstand beschikbaar te hebben voor meldingen en zorgen.

Heldere transparante communicatie naar de inwoners van Almelo, kan bij het proces kan helpen bij het verminderen van weerstand en het bevorderen van acceptatie. Uitgangspunt hierin is de wettelijke taak in combinatie met de morele plicht om het huidige hiaat in het woonlandschap te verbeteren.

Juridische en regelgevende aspecten: Om rekening te houden met alle juridische en regelgevende vereisten met betrekking tot het bouwen en exploiteren van de Skaeve Huse moet het College van B&W opdracht geven tot het ontwikkelen van deze voorziening. Op basis van gekozen locaties kan onderzocht worden wat de benodigde vergunningen zijn en of het plan voldoet aan eventuele lokale bouwvoorschriften.

Financiering

Voor de realisatie van Skaeve Huse zijn er incidentele en structurele kosten. De kosten zijn afhankelijk van de locatie en de cofinanciering door woningcorporaties en zorgverzekeraar Menzis. Deze kunnen na besluitvorming verder worden geconcretiseerd, De kosten bestaan uit:

1 Grondkosten (grondpositie, boekwaarde, bouw- en woonrijp maken), Verantwoordelijk: Gemeente in afstemming met Woningcorporaties

2 Woningen (aanschaf, inrichting, onderhoud) Verantwoordelijk: Verantwoordelijk: Woningcorporaties in afstemming met zorgverzekeraar

3 Begeleiding bewoners; Regie door gemeente in afstemming met zorgaanbieders en zorgverzekeraar.

Samen met de zorgaanbieders, zorgverzekeraar en de woningcorporatie wordt op basis van het locatieonderzoek de realisatie van Skaeve Huse financieel verder uitgewerkt.

Maatschappelijke kosten en baten

Naast de kosten voor de ontwikkeling van Skaeve Huse is het van belang ook goed te kijken naar de baten.

Op basis van 3 Persona's (Fictieve casussen die representatief zijn voor de doelgroep) hebben collega's van de gemeente Almelo, de Tool van IPW gebruikt en berekeningen gemaakt op basis van verschillende scenario's. De Persona's zijn in de basis ontwikkeld binnen het team Sociaal domein en verrijkt ten behoeve van het verkenningsonderzoek. De persona's illustreren heel goed hoe complex de situatie is rond de doelgroep, ze laten zien welke verschillende wetten en financieringsstromen hieronder liggen en geven een beeld van de maatschappelijke kosten.

Om kosten te besparen is het van belang, dit totaalplaatje te zien en ook de noodzakelijke investering die gedaan moet worden te zien in het perspectief van de kosten op lange termijn.

	Persona 2	Persona 4	Persona 5	Totaal
Wat heeft de hele casus tot nu toe gekost?	€2.392.314,-	€1.470.369,-	€768.921,-	€4.631.604,-
Wat kost de huidige situatie?	€103.398,-	€20.560,-	€145.800,-	€269.758,-
Wat gaat het kosten als er nu niets gebeurt?	€145.306,-	€27.730,-	€210.550,-	€383.586,-
Wat kost het doorbraakscenario?	€91923,-	€18.553,-	€89.840,-	€200.316,-
Wat is de uitkomst van de som?	€53.383,-	€9.176,-	€120.710,-	€183269,-

Plan van aanpak Skaeve Huse Almelo

Rol Gemeente

De gemeente Almelo heeft een voortrekkersrol in het ontwikkelen en realiseren van Skaeve Huse. Dat begint met de wens van bestuurders en positieve besluitvorming door het College van B&W. **Na besluitvorming kan het College opdracht geven aan de afdeling Stedelijke ontwikkeling om in dit kader onderzoek te doen naar de ruimtelijke opgave en sociale structuur die nodig is om de ambities te realiseren.** We gaan hierbij uit van het scheiden van wonen en zorg.

Daarnaast is het advies om de regie met betrekking tot de selectie van kandidaten, en de toewijzing onder regie van procesmanagement van de gemeente in samenwerking met CIMOT en ClZ en zorgpartners te organiseren. Reden hiervoor is dat het niet altijd direct duidelijk is of kandidaten beschikken over een passende indicatie. Daarnaast is er veel expertise in huis om deze onafhankelijke rol vorm te geven en passende zorg te organiseren die aansluit bij de mogelijkheden van cliënt en omgeving. In de adviesrapportage wordt hier gedetailleerd op in gegaan.

De gemeente kan haar eigen grondpositie benutten om Skaeve Huse te ontwikkelen en ze kan prestatieafspraken maken met woningcorporaties, zorgverzekeraar en zorgpartners om

Rol zorgpartijen

In Almelo is een goede samenwerking met netwerkpartners die betrokken zijn bij de begeleiding en zorg rond de doelgroep. Omdat er bij inwoners sprake is van complexe meervoudige problematiek in combinatie met overlast, zien we in praktijk dat dit ook tot hoge druk op zorgprofessionals en organisaties leidt. Door het scheiden van wonen en zorg verwachten we dat cliënten meer bestaanszekerheid (en dus rust) gaan ervaren in hun leven waardoor een grotere kans is dat er een vorm van herstel ontstaat. Door samen met zorgpartijen maatwerk te gaan organiseren in de begeleiding van cliënten die geplaatst worden binnen de nieuwe woonvorm, kunnen kosten bespaard worden. De ervaring in andere gemeentes leert ons dat mensen die langdurig dakloos zijn, langere periode van gewenning nodig hebben om te kunnen landen op hun eigen plek. Het is aan te bevelen om daarbij vooral goed te kijken naar de behoefte en mogelijkheden van de cliënt, welke professionals al een vertrouwensrelatie hebben, zodat deze ingezet kunnen worden wat zorgt voor continuïteit in de zorg en begeleiding. Daarnaast zijn er goede ervaringen bij de Paradijsvogelwoningen van Surplus met de methodiek “De schijf van herstel” en de inzet van professionals met ervaringsdeskundigheid.

Zorgpartijen kunnen ook hun grondpositie aanbieden om op locaties, daar waar dit past Skaeve Huse te ontwikkelen. Dit idee is besproken met een aantal zorgpartners en dient nader onderzocht te worden nadat er besluitvorming over is. Ook kan gedacht worden aan de combinatie met zorgboerderijen.

Kernpartners voor het ontwikkelen van afspraken met betrekking tot begeleiding en zorg:

Tactus, Thuisteam Twente, Leger des Heils, RIBW, Humanitas Onder Dak, Dimence en Surplus.

Rol woningcorporaties

Woningcorporaties moeten zorgen voor huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Dit staat in de Woningwet uit 2015. Gemeentes hebben invloed op de plannen van de corporaties en maken daarover samen prestatieafspraken. Het ontwikkelen van Skaeve Huse is al langere tijd onderwerp van gesprek geweest, dus het is van belang dat deze afspraken zo snel mogelijk concreet worden gemaakt.

De wonen en zorg visie van de gemeente Almelo nog in ontwikkeling. In het brede perspectief van deze woon zorg visie neemt Woningcorporatie Beter Wonen de vraag om bij te dragen in de ontwikkeling van Skaeve Huse graag mee. Woningstichting Sint Joseph heeft aangegeven nog niet concreet te kunnen reageren op de vraag, maar zij staan positief tegenover het idee en zien ook de noodzaak.

Woningcorporaties zouden bij kunnen dragen door hun grondpositie in te zetten voor de Skaeve Huse, ze zouden de huizen kunnen bouwen en verhuren ten behoeve van de doelgroep en ze zouden een rol als sociaal beheerder/huismeester kunnen vervullen. Dit draagt in hoge mate bij aan het normaliseren van het leven van de doelgroep.

Sint Joseph heeft een mededeling gedaan binnen WOON Twente over het verkenningsonderzoek en het is aan te bevelen hen ook bij het vervolg te betrekken.

Rol zorgverzekeraar

Menzis geeft aan dat zij in meerdere overlegsituaties geconstateerd heeft, dat er geen dekkend zorglandschap bestaat, inclusief regionale spreiding, die voldoende inspeelt op de complexe en meervoudige problematiek die inwoners van de regio hebben. In het belang van deze doelgroep maken ze afspraken over het realiseren van een dekkend zorglandschap, met voldoende woonzorglocaties (met aandacht voor regionale spreiding) en willen ze investeren in de samenwerking in rondom de instroom en uitstroom van inwoners met meervoudige complexe problematiek en wordt er gewerkt aan het bieden van de passende zorg en benodigde ondersteuning voor deze doelgroep.

Vanuit het bestuurlijk overleg tussen de wethouders van de gemeenten Almelo, Hengelo en Enschede en Menzis is er een afspraak gemaakt om de samenwerking concreet vorm te geven. Dit door een drietal werkgroepen op te richten die onder begeleiding komen te staan van een externe projectleider. Eén van deze werkgroepen gaat over regionale strategie op een dekkend zorglandschap met regionale spreiding voor inwoners met een Wmo-beschermd wonen, WLz GGZ en meervoudig complexe problematiek. Zowel vanuit gemeente als vanuit het zorgkantoor van Menzis zal er worden deelgenomen aan de werkgroepen. Het lijkt Menzis om bovenstaande redenen dan ook logisch om aansluiting te zoeken bij de werkgroep “Dekkend zorglandschap” standpunt van Menzis is, dat initiatieven die worden opgestart in het kader van zorg voor inwoners met complexe meervoudige problematiek onderdeel moeten uitmaken van de overkoepelende afspraken in Twente. Om die reden hopen en verwachten wij ook dat het verkenningsonderzoek onderdeel zal uitmaken van de bestuurlijke afspraken.

Beheer en ondersteuning

Zorg voor passende beheersstructuren en ondersteuningsmechanismen om de bewoners van de Skaeve Huse te helpen bij hun overgang naar en leven in de een eigen woning. Voorstel is om

dit onderdeel uit te werken in samenwerking met een aantal kernpartijen die nu een sleutelrol vervullen in de begeleiding van de doelgroep. Door het inzetten van gekwalificeerd personeel om toezicht te houden en ondersteuning te bieden, evenals het opzetten van programma's voor sociale integratie en vaardigheidstraining. Het scheiden van wonen en zorg is een leidend uitgangspunt.

Monitoring en evaluatie

Implementeer systemen voor monitoring en evaluatie om de effectiviteit van de Skaeve Huse te beoordelen en ervoor te zorgen dat ze voldoen aan de behoeften van de bewoners en de gemeenschap als geheel. Mogelijk is dit te koppelen aan het nieuwe proces ondersteuningssysteem van het procesmanagement? Pas waar nodig aan op basis van verzamelde gegevens en feedback.

Locatieonderzoek Skaeve Huse

Na besluitvorming door het College van B&W kan opdracht gegeven worden voor het locatieonderzoek. Belangrijkste knelpunt voor de realisatie van Skaeve Huse is vaak de locatie. Om onduidelijkheid te voorkomen en rust te creëren is het belangrijk bij de start permanente locaties aan te wijzen. Tijdelijke locaties geven om de paar jaar onrust; voor zowel de Skaeve Huse-bewoners als de omwonenden. Ook gezien de tijd en energie die de communicatie met omwonenden kost. Skaeve Huse leidt veelal in eerste instantie tot commotie en weerstand. De spreiding is daarom bewust zodanig dat de omgeving prikkelarm is en de Skaeve Huse passen binnen de bestaande inrichting. De locatiecriteria zijn:

1. Gemeentelijk grondeigendom, grondeigendom woningcorporaties, grondeigendom zorgpartijen: De ontwikkeling van Skaeve Huse levert niet veel opbrengst voor grondeigenaren, dus moet gezocht worden binnen gemeentelijk grondeigendom, eigendom van woningcorporaties en zorgpartijen.
2. Minimale afstand tot omliggende woningen of andere gevoelige functies is 50 meter: afhankelijk van de eventuele locatie kan het gewenst zijn dat de afstand groter is.
3. Nabijheid voorzieningen: Ligt de locatie voldoende nabij basisvoorzieningen? De doelgroep moet in staat worden gesteld om zelfstandig een huishouden te voeren, al dan niet met begeleiding op afstand. Het is dus verstandig om de doelgroep de mogelijkheid te bieden om vanuit hun locatie te voorzien in haar eigen basisbehoeften en dus ook de basisvoorzieningen, zoals een supermarkt/winkelcentra in de nabijheid te hebben.
4. Juridisch: Wat zijn de planologische (on)mogelijkheden? Elke locatie kent planologische (on)mogelijkheden. Per mogelijke locatie zullen deze, na opdrachtverlening aan de afdeling "Vastgoed" in beeld worden gebracht en de gevolgen daarvan mee worden genomen in de totale beoordeling.
5. Financieel: Wat is de boekwaarde en welke investeringen zijn nodig? Het doel is om meerdere geschikte locaties te selecteren, waarbij beperkt waardeverlies moet worden afgeboekt en waar beperkt investeringen voor nodig zijn.

Op basis van deze criteria kan na opdrachtverlening onderzocht worden welke locaties mogelijk geschikt zijn. Voorstel is om één locatie te zoeken waar vier woningen gerealiseerd kunnen worden, deze wordt bij voorkeur gekoppeld aan een zorginstelling en ligt niet in een woonwijk, ; drie woningen voor de doelgroep met een tweepersoons huishouden worden bij voorkeur alleen

geplaatst, vijf woningen in koppels van twee en drie woningen voor een eenpersoonshuishouden voor mensen die maximaal prikkelarm moeten wonen. Bij de keuze van de locatie worden de belangen van de omwonenden nadrukkelijk meegenomen.

Sociale impact en acceptatie: Betrek de Almelose gemeenschap bij de opgave die de gemeente heeft op het gebied van huisvesting voor bijzondere doelgroepen door hier een duidelijke generieke communicatiestrategie voor te ontwikkelen. Communiceer duidelijk over de context voordelen van het project, zoals het verminderen van dakloosheid en overlast. Zorg ervoor dat er voldoende sociale ondersteuning is voor de toekomstige bewoners van de "Skaeve Huse", zoals begeleiding, counseling en toegang tot sociale voorzieningen.

Duurzaamheid en milieueffecten: Overweeg duurzame bouwmethoden en materialen om de ecologische voetafdruk van het project te minimaliseren. Denk na over energie-efficiëntie, waterbeheer en groenvoorzieningen om een gezonde en duurzame leefomgeving te creëren voor de bewoners van de "Skaeve Huse".

Risicobeheer: Identificeer potentiële risico's en uitdagingen die zich tijdens de ontwikkeling en exploitatie van het project kunnen voordoen, zoals budgetoverschrijdingen, vertragingen in de bouw of sociale onrust. Ontwikkel een plan voor risicobeheer om deze risico's te minimaliseren en eventuele problemen snel aan te pakken.