

## *Skaeve Huse*

*Een klein aantal mensen  
zorgt regelmatig voor  
overlast in hun buurt.*

*Door hun-vaak psychische-  
problemen gedijen zij niet  
in een zelfstandige woning  
of een instelling voor  
maatschappelijke opvang.*

*Voor hen is er nu een  
oplossing: de Skaeve Huse.*

*Een kleinschalig woonproject  
van de AWV, De Key,  
HVO-Querido en stadsdeel  
Westerpark.*

# SKAEVE HUSE

een oplossing voor woonoverlast

**4 Het hoe en waarom van de Skaeve Huse**

Wat was de aanleiding voor het Skaeve Huseproject? Waar komt de naam Skaeve Huse vandaan? Voor wie is de Skaeve Huse bedoeld? Wat houdt het project in?

**12 Beeldvorming: veel aandacht voor communicatie**

Hoe zijn omwonenden van het Skaeve Huseproject op de hoogte gebracht? Hoe is de pers benaderd? Wat zijn de uitgangspunten van het communicatiebeleid? Welke communicatieactiviteiten zijn er op touw gezet?

**20 Bewoners krijgen laatste kans**

Met welke problemen kampen de bewoners van de Skaeve Huse? Wat voor begeleiding krijgen ze? Hoe worden de woningen toegewezen? Wat is de rol van de woonbegeleiders van HVO-Querido en van de huismeesters van de AWV en De Key?

**34 De bouw en de kosten**

Hoe is de Skaeve Huse gerealiseerd? Hoe verliep de bouw? Hoeveel heeft de bouw van de Skaeve Huse gekost? Wie betaalt het project?

**40 Bijlagen**

- I Vragen van omwonenden en de antwoorden
- II Aangedragen randvoorwaarden van een bewoner en de reactie daarop van het stadsdeel
- III (Woon)begeleidingsovereenkomst tussen HVO-Querido en cliënt
- IV Beëindigingsovereenkomst voor oude woning Skaeve Husebewoners
- V Aanhangsel bij de AWV-huurovereenkomst van Skaeve Husebewoners







## LEGENDA:

- reservering tijdelijke woonvoorziening (5676m<sup>2</sup>)
- bouwweg
- bouwweg 2e fase
- LPG contour 150m
- BEVI Amfert B.V.
- bebouwing

**Stadsdeel Westerpark**  
 Dienst Wonen & Winkelen  
 afdeling Ruimtelijke Ordening & Veleer  
 Postbus 1711 1000AC Amsterdam  
 Hoofdstadsweg 10 1017CA Amsterdam  
 Telefoon : 020-6910.388  
 Telefax : 020-6910.330

HOUTHAVENS - THEMAKAART

ONDERWERP: VERZAMEL l.b.v. STAF 6 MAART 2006

*De Houthaven in het Amsterdamse stadsdeel Westerpark.*

*De Skaeve Huse staan op de plek waar ruimte is gereserveerd voor een tijdelijke woonvoorziening: voldoende afgezonderd van andere wooncomplexen, maar toch met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.*



Elke woningcorporatie komt ze tegen: huurders die overlast veroorzaken. Vaak zijn psychische problemen en/of gebruik van drugs of alcohol de oorzaak van het overlastgevende gedrag. Uiteindelijk komen deze mensen vaak op straat te staan, omdat de hulpverlening weigeren en niet gevoelig blijken voor waarschuwingen. Maar ook op straat veroorzaken deze mensen overlast. Experimenteel woonconcept de Skaeve Huse biedt een alternatief om overlast te beperken en geeft huurders een laatste kans.

In Amsterdam woont een aantal mensen dat regelmatig voor ernstige overlast zorgt in de buurt waarin zij wonen. Vaak gaat het om geluidsoverlast of agressief gedrag. De bewoners die de overlast veroorzaken zijn niet in staat zich aan te passen aan de woonregels en omgangsvormen die gelden in het 'normale' dagelijkse verkeer tussen mensen. Ook kunnen zij zich niet aanpassen in collectieve opvangvoorzieningen zoals hostels, nachtopvang en pensions. In het algemeen zijn zij moeilijk bereikbaar voor behandeling en hulpverlening. Sommigen van hen accepteren wel ambulante begeleiding en houden zich tot op zekere hoogte aan medicatie.

#### Tussen wal en schip

Vaak is al van alles geprobeerd met deze groep: huisbezoeken van politie, woningcorporatie en hulpverlening. Ze zijn talloze malen gewaarschuwd dat ze uit hun huis worden gezet als zij hun gedrag voortzetten. Niets helpt. Huisuitzetting lijkt uiteindelijk de enige optie. Maar dan? Na een ontruiming trekken de bewoners door de stad: van familie naar kennissen, van sociaal pension naar slooppand, van illegaal onderverhuurde woning naar een slaapplek onder de brug. Maar vaak ontstaan vervolgens op die andere plekken problemen.

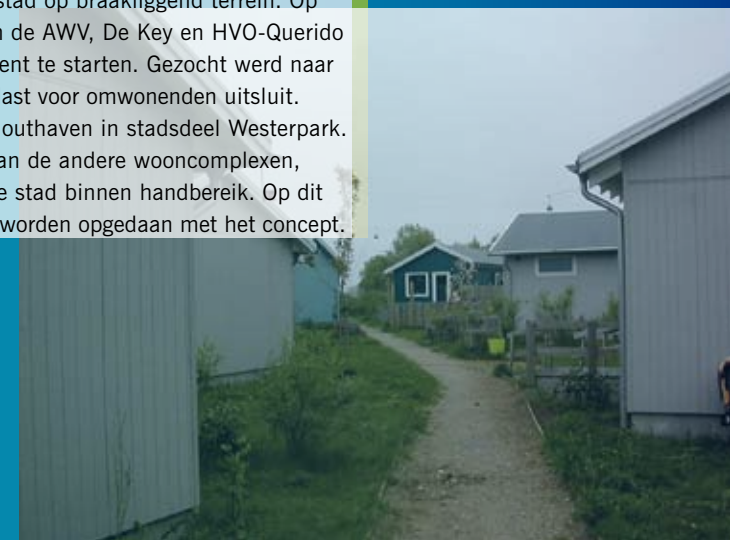
Tot nu toe werden deze inwoners als hete aardappels heen en weer geschoven tussen woningcorporaties, gemeenten en maatschappelijke opvang. Omdat ze tussen de wal en het schip vallen, komen ze uiteindelijk vaak op straat te staan.



Niemand is daarbij gebaat. Bewoner, corporatie, hulpverleners en omwonenden zijn gebaat bij een passende oplossing. De AWV, Woonstichting De Key en HVO-Querido vinden dat aan de onderkant van de Amsterdamse woonladder essentiële schakels ontbreken. Bestaande schakels zoals begeleid wonen, het Tweede Kansbeleid en time-outhostels zijn voor deze groep mensen ongeschikt. Volgens bovengenoemde partijen zijn naast de bestaande opvangvoorzieningen, kleinschalige en apart geplaatste woonvoorzieningen nodig voor mensen met een bijzondere, of liever gezegd bizarre, leefwijze. Daarom besloten de AWV, De Key en HVO-Querido mee te werken aan een experiment van de SEV, het landelijke innovatieplatform voor maatschappelijke woonvraagstukken. Daarmee is Amsterdam na Kampen de tweede Nederlandse gemeente die hiermee aan de slag ging.

#### Deense buitengewone huizen

Het SEV nam het concept over uit Denemarken. Daar is al enige jaren ervaring opgedaan met het apart huisvesten van moeilijk aanspreekbare personen in kleinschalige wooncomplexen. De Denen noemen dat *Skaeve Huse til skaeve existenser*: ongewone huizen voor een ongewoon bestaan. In Denemarken vond men dat een strikt individuele vorm van huisvesting, met enige privéruimte eromheen, bijdraagt aan het tot rust komen en het stabiliseren van het gedrag. De woningen lijken op vrijstaande houten huisjes, zoals je aantreft in vakantieparken of volkstuincomplexen. Denemarken heeft inmiddels zo'n vijftig van zulke complexen, die aan de rand van de stad zijn geplaatst of in de stad op braakliggend terrein. Op basis van de Deense ervaringen besloten de AWV, De Key en HVO-Querido in Amsterdam een vergelijkbaar experiment te starten. Gezocht werd naar een geschikte locatie in de stad, die overlast voor omwonenden uitsluit. Uiteindelijk werd deze gevonden in de Houthaven in stadsdeel Westerpark. Het terrein ligt voldoende afgezonderd van de andere wooncomplexen, maar toch zijn alle voorzieningen van de stad binnen handbereik. Op dit terrein kan voor drie tot vijf jaar ervaring worden opgedaan met het concept.



### Bewoners

In juni 2007 namen de eerste bewoners hun intrek in de Skaeve Huse in Amsterdam. Het bestaat uit zes wooncontainers, waarin vijf volwassen, alleenstaande mannen kunnen wonen. De zesde container is de beheerdersunit. Op zich zijn de containers ook geschikt voor vrouwen of voor een stel. Om onrust of spanningen tussen bewoners te voorkomen, is besloten te beginnen met een relatief homogene groep van alleenstaande mannen. In een later stadium zou eventueel bij het vrijkomen van een woning een andere keuze gemaakt kunnen worden.

Het primaire doel van het project is onderdak bieden aan mensen met een onaangepaste leefwijze, die elders niet zijn te handhaven. Zowel de samenleving als deze mensen zelf zijn er het meest bij gebaat dat zij onderdak krijgen en rust, waardoor stabilisatie kan optreden. Voor sommige bewoners zal dit het maximaal haalbare blijken te zijn. Voor anderen kan misschien een stap verder worden gezet en is resocialisatie en uitstroom mogelijk naar reguliere woonruimte of andere voorzieningen.

Kandidaten voor de Skaeve Huse worden voorgedragen door de corporaties. HVO-Querido doet dan onderzoek en heeft, in overleg met de GGD, het laatste woord bij de definitieve keuze. Gezien de ervaring met de problematiek kan HVO-Querido het beste beoordelen of plaatsing van een persoon in het project bijdraagt aan de oplossing van een maatschappelijk overlastprobleem en een individueel gedragsprobleem.

### Hulpverlening

Aangezien eerdere pogingen om deze doelgroep 'in het gareel te houden' of begeleiding te bieden vaak (deels) zijn mislukt, staat het bieden van hulpverlening niet op de eerste plaats. De methodiek waarvoor in eerste instantie is gekozen is 'een mix van bemoeizorg en hulpverlening met je handen op je rug'\*.

In een (woon)begeleidingsovereenkomst (zie *Bijlage III*) worden duidelijke

\*Uit: 'Projectplan Skaeve Huse Houthavens, Een tijdelijke woonvoorziening voor mensen met een ongewone leefwijze'.

kaders aangegeven over wat wel en wat niet kan. De individuele bewoners moeten wel met elkaar als burens kunnen en willen wonen en meewerken aan begeleiding. In de overeenkomst zijn enkele basisregels opgenomen. De focus van de begeleiding ligt in beginsel op harm-reduction, het voorkomen van overlast. We zien in de praktijk dat die focus na verloop van tijd zich ook steeds meer richt naar stabilisatie en zorgverlening. De wens van de individuele bewoner is echter uitgangspunt. Er wordt niet gewerkt met dwang of sterke drang. Hoogstens probeert men de cliënt te verleiden tot zorg. De opgebouwde vertrouwensrelatie tussen bewoner en hulpverlener is hiervoor het fundament.

### Huisvesting

De doelgroep heeft behoefte aan een basaal en laagdrempelig woonaanbod. Ze moeten de kans krijgen te wennen aan wonen, zonder dat zij zich continu aan moeten passen aan de eisen van burens of buurtbewoners. Ze willen wonen op een plek waar zij niet op hun tenen hoeven te lopen omdat ze de woning kunnen kwijtraken als ze voor overlast zorgen.

Er is daarom gekozen voor robuuste huisvestingsmogelijkheden. De units zien er fatsoenlijk en netjes uit. Zowel aan het uiterlijk als aan de inrichting is zorg besteed. De deelnemende partijen gaan ervan uit dat het project grotere kans van slagen heeft als de bewoners op een volwassen en respectvolle wijze tegemoet worden getreden.

De units zijn dertig vierkante meter groot en hebben een woon-slaapgedeelte, een keuken en een natte cel. Ze hebben elektrische verwarming en een eigen meter. Verder zijn de units gemaakt van sterk, stootvast materiaal, dat brandveilig is en geluidsisolerend. De woningen zijn zodanig gebouwd dat bewoners nauwelijks contact hoeven hebben met de medebewoners. De units staan op een terrein dat als aparte plek te herkennen is, terwijl de locatie toch niet is afgesloten. Er staat geen hek omheen en er is ook geen toegangspoort.

### Verhuur

De Key verhuurt twee van de vijf wooneenheden aan bewoners die zij voor de Skaeve Huse heeft voorgedragen. Zo verhuurt ook de AWV twee eenheden. HVO-Querido verhuurt de vijfde unit aan een cliënt die in intramurale voorzieningen en in begeleid zelfstandig wonen niet op zijn plaats bleek. Bij de vier personen bij wie de woningcorporatie de voordragende instelling is, blijft ook formeel de relatie verhuurder-huurder in stand. Dit om te voorkomen dat plaatsing in de Skaeve Huse - zonder juridische procedure - leidt tot het verlies van opgebouwde woonrechten. In feite wordt in de bestaande huurovereenkomst het adres gewijzigd en wordt een begeleidingsovereenkomst tussen HVO-Querido en de bewoner als aanhangsel aan het huurcontract toegevoegd.

### Begeleiding en beheer

Bij de Skaeve Huse is bewust onderscheid gemaakt tussen verantwoordelijkheden voor de woonbegeleiding en het beheer. De verantwoordelijkheid voor de (woon)begeleiding van de bewoners ligt bij HVO-Querido. De woonbegeleiders zijn voor de bewoners het eerste aanspreekpunt voor hulpverleningsvragen. Ook is de woonbegeleider casemanager voor andere hulpverlenende instanties zoals JellinekMentrum of het Centrum voor Werk en Inkomen. De woonbegeleider stimuleert naleving van de begeleidingsovereenkomst, gaat gevraagd en ongevraagd langs bij bewoners en biedt waar mogelijk ondersteuning.

De beheerders van het project zorgen voor een goed technisch en sociaal beheer van de woonvoorziening en een goede relatie met de omgeving.

De beheerders zorgen ervoor dat de units er netjes uit blijven zien, dat de directe omgeving er schoon bij ligt en zo nodig spreken zij ook bewoners aan op hun gedrag.

### Wijk Service Punt

Wanneer een omwonende van de Skaeve Huse overlast ervaart van een van de bewoners kan hij of zij contact opnemen met het Wijk Service

Punt. Het Wijk Service Punt noteert en beoordeelt elke binnenkomende overlastmelding en besluit welke instantie vervolgens ingeschakeld moet worden: de woningcorporatie (huismeester of medewerker sociaal beheer), de politie of de woonbegeleider van HVO-Querido.

### Bestuurlijke organisatie

In het Skaeve Huseproject werken meerdere partijen samen. Er zijn een beheergroep, een stuurgroep en een communicatiegroep. Er wordt veel met elkaar gecommuniceerd en overlegd. Dit is onontbeerlijk om er een succes van te maken. De stuurgroep Skaeve Huse Houthavens neemt beslissingen op hoofdlijnen en bestaat uit bestuurders van de AWV, De Key, HVO-Querido en stadsdeel Westerpark. De beheergroep bestaat uit de leden van het begeleidingsteam, de buurtregisseur van de politie, de medewerker sociale wijkaanpak van het stadsdeel, twee medewerkers van het Wijk Service Punt en drie buurtbewoners. De beheergroep komt regelmatig bijeen om de dagelijkse gang van zaken te bespreken. Bij problemen of overlast zijn de leden van de beheergroep degenen die het eerst met elkaar contact zoeken. De communicatiegroep ten slotte, adviseert de stuurgroep en heeft vooral een rol gespeeld bij de voorbereiding en start van het project. Hierin zijn ook de vier deelnemende partijen vertegenwoordigd

### Cijfers

De SEV is een landelijk innovatieplatform dat werkt aan grensverleggende en praktisch toepasbare oplossingen voor maatschappelijke woonvraagstukken. De SEV constateert dat er landelijk drie tot vier mensen per 10.000 inwoners zijn die moeilijk te handhaven zijn binnen een reguliere woonomgeving. Vertaald naar de Amsterdamse situatie gaat het dan al gauw over 250 moeilijk handelbare personen: zo'n tien tot twintig per stadsdeel en al gauw tien per woningcorporatie. Meer informatie over de SEV: [www.sev.nl](http://www.sev.nl).







Vanaf het begin is veel aandacht geschonken aan de beeldvorming over de Skaeve Huse. Een goede communicatieaanpak hielp hierbij. Omwonenden zijn al in een vroeg stadium geïnformeerd over het project. En de grote media hielden zich aan de afspraak de bewoners de eerste maanden met rust te laten.

Aso-containers of hufferhutten, zo zijn woningen zoals die van de Skaeve Huse in de media wel eens genoemd. Omwonenden zitten vaak niet te wachten op nieuwe burens die nergens anders meer gewenst zijn. Ook zijn er altijd mensen die met scheve ogen kijken naar degenen die, naar hun idee, 'beloond' worden voor slecht gedrag. Immers, de bewoners van Skaeve Huse krijgen een behoorlijke, zelfstandige en vrijstaande woonruimte aangeboden.

Zonder goede communicatie ontstaat al snel een negatief beeld over een dergelijk project. Daarvoor wilden de organiserende partijen waken. Arda Gillissen, verantwoordelijk voor de persvoorlichting vanuit de AWV: "Wat soms wordt vergeten: dit project dient als laatste redmiddel. De bewoners zijn mensen die anders op straat zouden komen te staan. Ze kunnen niet in een gewoon appartement wonen en zijn ook niet geschikt om met anderen in bijvoorbeeld een sociaal pension te wonen. Voorheen zouden ze dakloos zijn geworden en zo in de buurt overlast veroorzaken. Het is juist de bedoeling de samenleving te ontlasten."

#### Bewonersbijeenkomsten

Die boodschap werd benadrukt tijdens de bewonersbijeenkomsten. Op dinsdag 26 september 2006 gaf stadsdeel Westerpark de 'go' voor het project: het stadsdeel besloot een locatie beschikbaar te stellen op een braakliggend terrein in de Houthaven. De volgende dag ging er een persbericht uit naar algemene media en vakbladen. Ook kregen directomwonenden een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst over het project.

De eerste twee bijeenkomsten ('s middags en 's avonds) werden gehouden op 4 oktober en waren voor bewoners en ondernemers uit de directe omgeving. De stadsdeelraad sprak de wens uit om de hele buurt te informeren. Dit onder andere na een handtekeningactie van enkele buurtbewoners. Daarom werden nog twee bijeenkomsten georganiseerd, waarvoor het stadsdeel negenduizend uitnodigingen verstuurd. Vertegenwoordigers van alle partijen (De Key, AWV, HVO-Querido en stadsdeel Westerpark) waren aanwezig, evenals de politie. Zij beantwoordden vragen van omwonenden. Hierop bereidden de organiserende partijen zich voor met vragenlijsten die ze vooraf hadden samengesteld.

Met opzet was de vormgeving van deze bijeenkomsten niet de klassieke: rijen met stoelen en voorin een tafel voor de functionarissen. Alle betrokkenen zaten verspreid door de zaal aan tafeltjes, zodat de bewoners konden kiezen met wie ze in gesprek wilden of aan wie ze hun zorg wilden uiten. Zo werd ook voorkomen dat één of twee prominent en nadrukkelijk aanwezige tegenstanders de hele bijeenkomst konden overheersen. Deze gekozen opzet heeft in dit geval zeer naar tevredenheid van alle betrokken gewerkt.

Met zo'n twaalf belangstellende bewoners werd een soortgelijk project in Kampen bezocht. Lisette Tilma, communicatieadviseur van Projectbureau Stedelijk Vernieuwing Westerpark: "Het ging om sleutelfiguren uit de buurt: mensen die hun zorgen uitten over het project. Na het bezoek aan Kampen hadden zij een ander beeld. Ze konden zich beter voorstellen hoe het eruit zou komen te zien en ze reageerden positiever dan voorheen." Wel hadden de buurtbewoners een aantal eisen en randvoorwaarden opgesteld. Zo wilden ze dat er mensen uit de eigen buurt in de huizen kwamen te wonen en de garantie dat de stekker uit het project zou worden getrokken als er te veel overlast zou zijn. Aan alle randvoorwaarden is in meer of mindere mate tegemoet gekomen. (Zie bijlage II. Aangedragen randvoorwaarden van een bewoner en de reactie daarop van het stadsdeel.)



### Media

De media toonden vooral in het begin belangstelling voor het project. In juni 2006 kwam het aan de orde tijdens 'De Ontmoeting', de jaarlijkse bijeenkomst van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties voor relaties van de corporaties. Naar aanleiding hiervan kopte De Telegraaf: 'Asocialen krijgen laatste kans in containerwoning'. De Volkskrant schreef: 'Wooncontainer voor huurders die leven burens tot hel maken'.

Toen eenmaal de woningen betrokken werden, nodigden de organisatoren de serieuze media uit voor een persconferentie. Arda Gillissen: "We hadden geen media uitgenodigd waarvan we verwachtten dat ze op sensatie uit zouden zijn. Toch kregen ook zij er lucht van en hebben we ook camera-ploegen van SBS 6 en Hart van Nederland te woord gestaan. Toen moesten we snel daarop reageren en uiteindelijk hebben ze in overleg met ons aandacht besteed aan het project. Dat is goed verlopen, maar we hebben er wel van geleerd dat we voortaan alle media moeten uitnodigen. Dan zijn we er ook op voorbereid en gaan ze niet eigenhandig aan de slag."

Een andere partij kwam zonder aankondiging een kijkje nemen bij het project; de makers van de website Geenstijl.nl. Zij verwachtten de bewoners er aan te treffen, maar die waren nog niet ingetrokken. Uiteindelijk gingen ze de straat op en spraken ze buurtbewoners aan voor een reactie op Skaeve Huse. Arda Gillissen: "Die reacties waren vrij mild, of mensen hadden nog niet van het project gehoord. Ik ben nog gaan kijken op het terrein en kreeg een microfoon voor m'n neus, maar uiteindelijk deden ze liever hun eigen verhaal. Omdat er weinig uitkwam, zijn ze niet meer teruggekomen."

### Tevreden

Behalve dit voorval, zijn de communicatieadviseurs tevreden met het verloop van de perscontacten. De media hielden zich aan het verzoek de bewoners de eerste drie maanden met rust te laten om het project niet te verstoren.

Na dat kwartaal zijn er wel bezoeken van de media op het terrein geweest, in goed overleg met de AWV. Lisette Tilma: "Ik denk dat onze aanpak wel goed is geweest. We besloten de pers in een vroeg stadium in te lichten en we toonden ons wel bereid informatie te geven en mee te werken aan verzoeken voor een bezoek in een later stadium. Er zijn geen sensationele verhalen meer verschenen. Ook vanuit de buurt komen er weinig vragen of klachten. Dat zijn tekenen dat het goed gaat."

### Uitgangspunten communicatiebeleid

Het stadsdeel, de corporaties en HVO-Querido stelden de volgende uitgangspunten vast voor het communicatiebeleid:

- 1 Vragen, opmerkingen en suggesties uit de buurt worden serieus genomen en per geval behandeld.
- 2 De toekomstige bewoners van de Skaeve Huse hebben recht op een prettige woonomgeving en privacy.

### Overzicht communicatieactiviteiten

**Juni 2006:** tijdens de jaarlijkse bijeenkomst van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties kondigen De Key en de AWV aan dat ze in gesprek zijn met diverse stadsdelen om het Skaeve Huseproject te starten.

**27 september 2006:** stadsdeel Westerpark verstuurt een persbericht aan algemene media en vakbladen en kondigt de komst van het project Skaeve Huse in stadsdeel Westerpark aan.

**27 september 2006:** de buurt (Houthaven, Noord-Westelijk deel Spaarndammerbuurt en de Spaarndammerstraat) en sleutelfiguren krijgen bewoners-brief en worden uitgenodigd voor een inloopmiddag/avond.

**4 oktober 2006:** eerste bijeenkomst (inloopmiddag). Hierbij zijn vertegenwoordigers van De Key, AWV, HVO-Querido en stadsdeel Westerpark aanwezig en tevens de politie. Er komen tien tot vijftien belangstellenden.

**7 nov 2006:** tweede bijeenkomst, 9.000 genodigden, opkomst: circa 35 mensen. Voor het publiek is een handout gemaakt met informatie en een

presentatie met voorbeeldprojecten. Vertegenwoordigers putten informatie uit een FAQ-lijst. Ook aanwezig: de Amsterdamse nieuwswzender AT5.

6 december 2006: brief met verslag van de bijeenkomst en een reactie op de randvoorwaarden die buurtbewoners stellen. *(Zie bijlage II. Aangedragen randvoorwaarden van een bewoner en de reactie daarop van het stadsdeel.)*

18 juni 2007: persbericht om aan te kondigen dat een dag later de bewoners hun intrek zullen nemen in Skaeve Huse.

September 2007: de Amsterdamse nieuwswzender AT5 zendt een tweeluk uit over de Skaeve Huse. Met AT5 was de afspraak gemaakt de documentaire pas enkele maanden na de oplevering van het project uit te zenden. *(De video is te bekijken op: [web.at5.nl/stadslicht/2007/09/19/overlastveroorzaker-in-een-container](http://web.at5.nl/stadslicht/2007/09/19/overlastveroorzaker-in-een-container).)*

December 2007: de SEV organiseert een excursie naar de Skaeve Huse voor diverse geïnteresseerde corporaties uit het hele land.

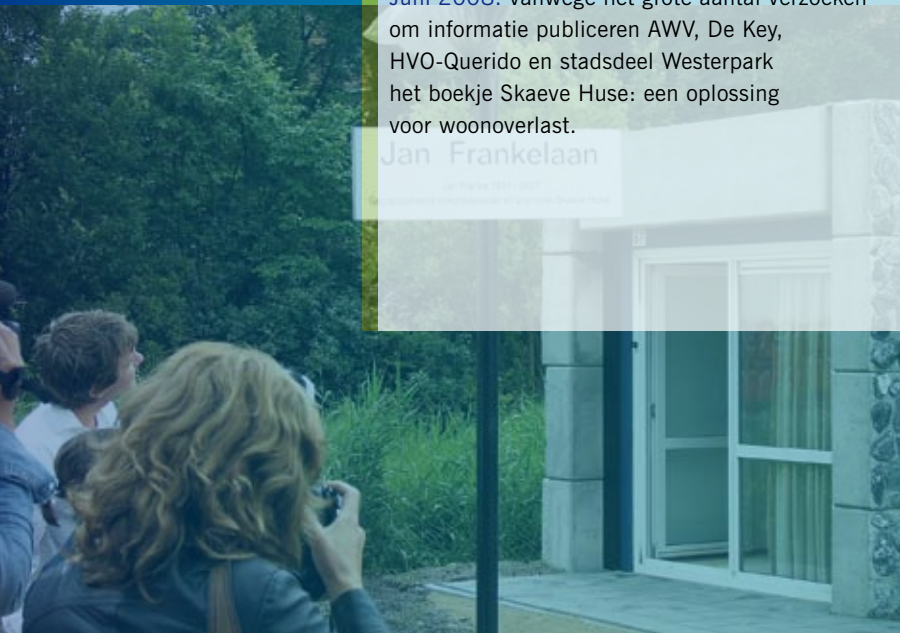
Voorjaar 2008: de initiatiefnemers organiseren regelmatig excursies naar de Skaeve Huse voor geïnteresseerde partijen.

2007-2008: AWV, De Key, HVO-Querido en stadsdeel Westerpark verlenen hun medewerking aan diverse artikelen in de pers. Onder andere De Telegraaf, de Volkskrant en het vakblad Zorg & Welzijn publiceren artikelen over de Skaeve Huse.

Juni 2008: vanwege het grote aantal verzoeken om informatie publiceren AWV, De Key, HVO-Querido en stadsdeel Westerpark het boekje Skaeve Huse: een oplossing voor woonoverlast.

Jan Frankelaan

Jan Frankelaan  
1971-1972  
Skaeve Huse: een oplossing voor woonoverlast







De Skaeve Huse biedt een laatste kans aan mensen die door het veroorzaken van woonoverlast dakloos dreigen te worden. Het eerste doel is de overlast voor de buurt stoppen. En secundair: bewoners vanuit de Skaeve Huse de kans bieden om op termijn door te stromen naar een gewone woning of een andere woonvorm. Hoe worden de bewoners geselecteerd en wat zijn de ervaringen tot nu toe?

Om spanningen tussen bewoners onderling te voorkomen is ervoor gekozen in de Skaeve Huse voorlopig alleen volwassen alleenstaande mannen toe te laten. Het zijn mannen die op grond van overlast uit hun reguliere huurwoning zijn gezet of over wie voldoende klachten zijn om een ontruimingsprocedure op grond van overlast te starten. Meestal zijn al talloze pogingen tot (hulpverlenings)contact ondernomen, maar heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid. De overlast blijft bestaan. Soms wordt deze zelfs erger.

#### Aangepaste doelgroep

Aanvankelijk was het de bedoeling alleen mensen toe te laten zonder verslavings- of ernstige psychische problemen. Het beeld bestond dat veel mensen die woonoverlast veroorzaken dit min of meer bewust doen en zich ook bewust niet toegankelijk voor hulpverleners opstellen. In de praktijk bleek al snel dat dit beeld niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. Iedereen die voor het project werd aangemeld, bleek met redelijk ernstige psychosociale, psychiatrische en/of verslavingsproblemen te kampen. Er werd dan ook afgezien van de regel dat bewoners geen psychische, psychiatrische en/of verslavingsproblemen mogen hebben. Om deze problematiek, die vaak een gespecialiseerde aanpak vraagt, goed te kunnen begeleiden en behandelen is samenwerking gezocht met Jellinek-Mentrum, een instelling gespecialiseerd in verslavingszorg en geestelijke gezondheidszorg.

Gedurende de eerste maanden van het Skaeve Huseproject is de doelgroep van het project dan ook gewijzigd. Of liever gezegd, als volgt nader gespe-

cificeerd: huurders die als gevolg van psychosociale, psychiatrische en/of verslavingsproblematiek chronisch woonoverlast veroorzaken en die ontoegankelijk blijken voor ambulante aangeboden begeleiding en hulpverlening.

#### Nieuwe kandidaten

Woningcorporaties AWW en De Key dragen nieuwe kandidaten aan voor het project. Het gaat om huurders van de corporaties zelf, die de kans lopen om door het veroorzaken van overlast op straat komen te staan. Zoveel mogelijk wordt geprobeerd mensen te plaatsen uit Westerpark zelf, het stadsdeel waar de Skaeve Huse gevestigd zijn. Grotendeel was deze keuze een reactie op een verzoek van verontruste omwonenden.

HVO-Querido, een organisatie die sinds jaar en dag hulpverlening biedt op het gebied van opvang, wonen en dagactiviteiten, screent de kandidaten uitgebreid op hun geschiktheid. Na aanmelding door de corporatie worden een aantal huisbezoeken afgelegd. Daarin wordt nog eens zorgvuldig beoordeeld of de huurder toch niet via intensieve ambulante begeleiding op de eigen woning benaderd zou kunnen worden. De screenende hulpverlener maakt een dossier aan over de mogelijk nieuwe bewoner. Daarin beschrijft een medewerker wat de problematiek van de huurder is en wat de onderliggende oorzaken zouden kunnen zijn. Ook wordt bekeken welke hulp de kandidaat nodig heeft en welke instanties al ondersteuning hebben geboden. Ten slotte wordt onderzocht in hoeverre de kandidaten kunnen en willen voldoen aan de voorwaarden die zijn genoemd in de begeleidingsovereenkomst (zie *Bijlage III*).

#### Begeleidingsovereenkomst

Wie wordt toegelaten tot het project moet de begeleidingsovereenkomst tekenen. Hierin verklaart de nieuwe bewoner onder andere dat hij begeleiding zal accepteren, zijn wooncontainer schoonhoudt, geen overlast voor de buurt veroorzaakt en de huur zal voldoen. Nieuwe bewoners die geschikt worden geacht om in de Skaeve Huse te wonen, worden gemeld aan de



stedelijke veldtafel. Hierin werken de instellingen voor maatschappelijke opvang, geestelijke gezondheidszorg en de gemeente Amsterdam met elkaar samen. De veldtafel heeft onder andere tot doel cliënten op de juiste plek terecht te laten komen, maar volgt ook de ingezette trajecten. Zo worden dus ook de bewoners van de Skaeve Huse bij de veldtafel gemeld en wordt hun hulpverlening gevolgd.

#### Onderdak en stabilisatie

Meestal zijn de bewoners mensen die reguliere hulp weigeren of niet geschikt zijn om in (grotere) intramurale voorzieningen te verblijven. In eerste instantie richt het project zich op het bieden van onderdak en stabilisatie. Zowel de bewoner zelf als de omgeving is daar het meeste bij gebaat. Waar mogelijk gaat de begeleiding een stapje verder en is die gericht op resocialisatie. Bewoners kunnen mogelijk na verloop van tijd weer in een reguliere woning gaan wonen, eventueel met begeleiding. Anderen kunnen wellicht doorstromen naar een speciale woonvorm of woonvoorziening. In de Skaeve Huse kunnen bewoners slechts tijdelijk verblijven, maximaal voor een periode van vijf jaar. Dit heeft te maken met het feit dat de Skaeve Huse in de Houhaven officieel niet geschikt bevonden worden voor permanente bewoning. De toestemming voor het plaatsen van de Skaeve Huse is dan ook een tijdelijke en geen permanente. De corporaties en HVO-Querido garanderen na afloop van de tijdelijke periode de bewoners huisvesting die bij hun situatie van dat moment passend is.

#### Eén jaar Skaeve Huse

Na één jaar Skaeve Huse zijn de ervaringen overwegend positief. De overlast uit de oorspronkelijke omgeving is verdwenen. Bewoners vinden hun rust, zonder dat van buiten veel druk op ze wordt gelegd. Een bewoner zei tegen de begeleiding: "Ik zag er in eerste instantie tegenop, maar terugkijkend heb ik veel geleerd en is mijn leven weer op de rails." Voor deze persoon wordt nu weer gezocht naar reguliere woonruimte, waar hij met begeleiding kan wonen.

#### Lege woning

Op het terrein verloopt het rustig. De bewoners hebben onderling nauwelijks contact en door de goed geïsoleerde woningen hebben ze geen last van elkaar. Vanuit de buurt zijn er geen klachten. Helemaal in het begin is er even sprake geweest van een bewoner die niet op zijn plaats bleek te zijn. Door zijn drankgebruik en gestoorde persoonlijkheid trok hij een paar keer schreeuwend en tierend door de buurt. Na twee weken met indringende pogingen om grip op deze bewoner te krijgen heeft de begeleiding besloten dat hij niet in de Skaeve Huse past en werd hij overgeplaatst naar een 24-uursvoorziening.



*Enkele bewoners van de Skaeve Huse.*



### **Begeleiding en hulpverlening: present zijn**

Eén van de zes woningen op de Skaeve Huse is een beheerdersunit. In deze unit zijn de twee huismeesters van AWV en De Key afwisselend en op verschillende tijdstippen aanwezig. Ook de woonbegeleiders van HVO-Querido zijn hier regelmatig te vinden. Soms worden hier ook mensen uit andere steden ontvangen die de Skaeve Huse Amsterdam eens willen bekijken. In het begin, kort na het in gebruik nemen van de Skaeve Huse, waren zowel de huismeesters als de begeleiders zeer regelmatig aanwezig. Al snel bleek de frequentie van aanwezigheid omlaag te kunnen; het gedrag van de bewoners maakt veelvuldige aanwezigheid in ieder geval niet noodzakelijk. Wel is heel duidelijk dat de bewoners regelmatige aanwezigheid van de beheerders en de begeleiders zeer op prijs stellen. Regelmatig even 'je gezicht laten zien' wordt door hen gewaardeerd. Misschien nog wel meer dan eens per week een intensief en langdurig begeleidingsgesprek. Skaeve Husebewoners blijken weliswaar zeer op zichzelf te zijn, maar voelen zich tegelijk ook nogal alleen of zelfs eenzaam.

### **Mobiel Team**

De begeleiding en hulpverlening wordt gecoördineerd en deels uitgevoerd door medewerkers van het Mobiel Team van HVO-Querido. Dit team bestaat uit vier medewerkers. Het Mobiel Team is oorspronkelijk in het leven geroepen om dak- en thuislozen die op straat leven ondersteuning te bieden. Met name degenen die hulpverlening mijden of de weg niet kunnen vinden in het aanbod. Twee leden van het Mobiel Team hebben eerder ervaring opgedaan met begeleid wonen. Zij zijn meestal degenen die bij Skaeve Huse aanwezig zijn om met de bewoners begeleidingsgesprekken te voeren. Alle vier de medewerkers doen dit naast hun overige werkzaamheden.

### **Lering**

De begeleiders gaan vrijwel dagelijks wel even langs bij de Skaeve Huse. Ze doen dit bewust niet op gezette tijden. Saskia Bolier, woonbegeleider:

'Dan heb je kans dat ze zich voorbeeldig gedragen op die tijden en daarbuiten dingen doen die we liever niet hebben. Nu is er een verrassingselement en krijg je een beter beeld van wat er speelt.'

Het is niet allemaal van een leien dakje gegaan, maar momenteel loopt het vrij goed. "Wat we kunnen leren van de afgelopen tijd? Dat we liever eerder een duidelijk plan willen hebben over de begeleiding. We hebben liefst ook een diagnose voor een bewoner intrekt en we moeten weten hoeveel uur begeleiding nodig is.' Als het mogelijks is en de aanstaande bewoner ermee instemt maakt tegenwoordig een sociaal-psychiatrisch verpleegkundige van JellinekMentrum vooraf een diagnose voor nieuwe bewoners. Sommige kandidaat-bewoners hebben echter zo'n afkeer van psychiatrie en hulpverlening dat zij pas in de loop van het contact met de begeleiders van HVO-Querido instemmen met contact met een psychiater of psychosociale hulpverlening. Deze mensen moeten op basis van vertrouwen en oprechtheid 'verleid' worden tot het aangaan van meer indringende hulpverleningscontacten.

### **Bewonersprofielen**

De bewoners van de Skaeve Huse zijn zeer divers. Eén bewoner is verslaafd geweest aan alcohol en drugs. De door hem veroorzaakte overlast had vooral te maken met drugsvrienden. Kort voordat hij in de Skaeve Huse kwam wonen, kickte hij bet hulp van JellinekMentrum af van de drugs. Zijn alcoholgebruik heeft hij redelijk onder controle. Tijdens zijn verblijf in de Skaeve Huse heeft hij zoveel vorderingen gemaakt dat nu samen met de woningcorporatie wordt gezocht naar een zelfstandige woning waar hij - in het begin nog met begeleiding - een zelfstandig bestaan kan opbouwen. Een andere bewoner heeft vooral een drankprobleem. Hij werd ontruimd wegens de overlast die hij samen met zijn drinkvrienden veroorzaakte. Zijn drankgebruik is niet afgenomen, de overlast die hij veroorzaakt wel. Zijn vrienden komen in de Skaeve Huse minder vaak op bezoek dan voorheen. Deze bewoner krijgt intensieve begeleiding (twee- à driemaal per week) van het verslavings- en psychoseteam van JellinekMentrum.



## BEWONERS KRIJGEN LAATSTE KANS BEGELEIDING EN HULPVERLENING: PRESENT ZIJN

Hij werkt aan terugkeer naar zijn land van herkomst.

De derde bewoner staat bekend als een 'verzamelaar'. Deze man dreigde zijn woning te worden uitgezet omdat hij zodanig veel spullen in en om zijn woning verzamelde dat een gevaarlijke situatie ontstond. Meneer stemde zelf in met een verhuizing naar de Skaeve Huse en verzamelt daar ook weer allerlei spullen. Door de regelmatige aanwezigheid van begeleiders en beheerders blijft dit, met veel moeite, nog redelijk beheersbaar.

Weer een andere bewoner kan niet tegen een verblijf in groepen; daar voelt hij zich bedreigd. In grotere voorzieningen van HVO-Querido of andere organisaties kon hij zich hierdoor niet handhaven. Dit leidde keer op keer tot agressie en schorsingen. Voor deze man is naar een kleinere 24-uursvoorziening gezocht, maar deze is niet gevonden. Hoewel hij eigenlijk vrij intensieve begeleiding nodig heeft en het niet de bedoeling was dit in de Skaeve Huse te bieden, wordt bij gebrek aan een beter alternatief toch geprobeerd aan zijn behoeften tegemoet te komen.

Dit zijn slechts een paar voorbeelden van mensen voor wie de Skaeve Huse een alternatief zijn voor een zelfstandige woning in een dichtbevolkte stadsbuurt. Zo zijn, vanzelfsprekend, veel meer voorbeelden te bedenken.



## BEWONERS KRIJGEN LAATSTE KANS BEGELEIDING EN HULPVERLENING: PRESENT ZIJN

*Een bewoner van de  
Skaeve Huse (links)  
en een van de huismeesters.*









**1 Hoe worden de bewoners begeleid?**

Er is dagelijks begeleiding en toezicht door een huismeester/beheerder. Hulpverleners van HVO-Querido bemoeien zich intensief met bewoners door huisbezoek. De nadruk ligt op *harm-reduction*. Het is de bedoeling dat bewoners tot rust komen en stabiliseren in hun gedrag. Bewoners tekenen een (woon)begeleidingsovereenkomst waarin hun rechten en plichten zijn vastgelegd.

**2 Worden de bewoners dag en nacht gecontroleerd?**

De bewoners worden niet permanent 'gecontroleerd'. Overdag zijn regelmatig begeleiders en/of beheerders aanwezig, 's nachts niet. Buiten kantooruren kan de achterwacht van HVO-Querido worden ingeschakeld. Ook is het mogelijk de politie van het dichtstbijzijnde bureau in te schakelen; zij zijn op de hoogte van de bijzondere situatie.

**3 Is het iemand van de politie die begeleidt?**

Nee, het is een professionele hulpverlener van HVO-Querido, iemand met een agogische achtergrond, zoals een maatschappelijk werker.

**4 Werkt de begeleider nauw samen met de politie?**

De begeleider werkt nauw samen met alle relevante partners in de buurt; in de vorm van de buurtregisseur hoort de politie daar uiteraard bij.

**5 Wat is het verschil tussen een begeleider en een beheerder?**

De beheerder is in dienst van de woningcorporatie en gaat meer over het toezicht en de dagelijkse gang van zaken, de begeleider treedt op als hulpverlener. De hulpverlening richt zich op materiële en psychosociale problematiek.

**6 Wat doet de begeleider als een bewoner agressief wordt?**

HVO-Querido heeft ruim honderd jaar ervaring in het omgaan met moeilijke mensen, dat is ons werk. Wonen in de Skaeve Huse is niet zonder voorwaarden; correctie op gedrag vindt plaats. Bij herhaling van ongewenst gedrag worden maatregelen genomen. De uiterste consequentie kan zijn dat de bewoner zijn woning moet verlaten. Verder volgen wij de normale procedures en schakelen we bij ernstige incidenten de politie in.

**7 Verleent de begeleider ook medische of psychische hulp?**

Nee, HVO-Querido behandelt niet. Wel werken de begeleiders nauw samen met de GGD en is rond de Skaeve Huse een nauwe samenwerking aangegaan met JellinekMentrum, een GGZ-instelling voor psychiatrie en verslavingszorg.

**8 Wat doet de begeleider als een bewoner gewelddadig de buurt intrekt?**

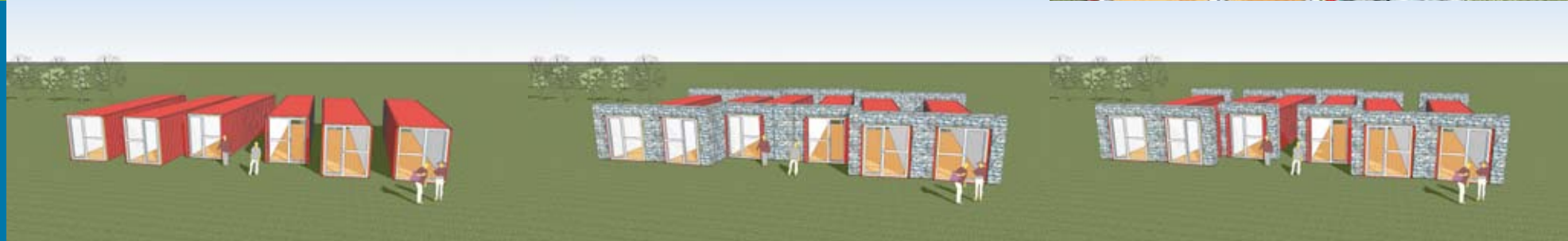
Zie 6. Als de openbare orde in het geding is, schakelen we de politie in. Tegelijk zullen we zelf proberen grip op deze bewoner te krijgen.

**9 Waarom gaat een bewoner niet gewoon naar een opvangcentrum van HVO-Querido?**

Skaeve Huse is een bijzonder project voor een bijzondere doelgroep. Het gaat om mensen die moeite hebben met het wonen in een omgeving met collectieve regels. Daarom zijn zij in een opvanghuis niet op hun plaats.

**10 Wat gebeurt er als de bewoners elkaar overlast bezorgen?**

Bewoners moeten leren elkaar zo min mogelijk overlast te bezorgen. De (woon)begeleidingsovereenkomst bevat voldoende bepalingen om wan-gedrag tot de orde te roepen en indien noodzakelijk maatregelen te nemen.



*Enkele artist's impressions  
van het (voorlopig) ontwerp  
van de Skaeve Huse  
in Westerpark.*



Liever eergisteren dan gisteren was het antwoord aan De Principaal, de stedelijke ontwikkelaar van De Key, op de vraag wanneer de Skaeve Huse opgeleverd moest worden. Hetzelfde team dat eerder 1.000 containerwoningen voor studenten ontwikkelde, heeft in slechts een paar maanden tijd het idee van de Skaeve Huse werkelijkheid laten worden.

In oktober 2006 kreeg De Principaal de opdracht om vijf individuele woningen en een beheerdersunit te ontwikkelen. Een locatie was al voorhanden: de Houthaven in Westerpark. Voor dit terrein zijn plannen in ontwikkeling voor een nieuwe woonwijk. Naar verwachting worden deze niet voor 2010 in uitvoering genomen. Op het lege terrein zijn daarom 1.100 tijdelijk studenteneenheden gebouwd en 72 wisselwoningen voor bewoners uit de Spaarndammerbuurt. Een groot stuk grond dat nog niet gebruikt werd, heeft het stadsdeel tijdelijk ter beschikking gesteld voor de Skaeve Huse.

#### Bouwvergunning

Omdat de Skaeve Huse in de Houthaven een tijdelijk project is, werd voor het aanvragen van de bouwvergunning de artikel 17-procedure gevolgd. Via deze procedure wordt een tijdelijke ontheffing verleend van de bestemmingsplanvereisten. De aanvraag voor de bouwvergunning werd ingediend op 15 januari 2007. Vijf maanden later, op 18 juni, werd de Skaeve Huse geopend. Tussen het aanvragen van de bouwvergunning en de daadwerkelijke afgifte zat dertien weken. Omwonenden hadden handtekeningen verzameld om bezwaar aan te tekenen. Ze vreesden voor extra overlast door de bewoners van de Skaeve Huse. Hun bezwaren werden echter ongegrond verklaard en hebben niet tot vertraging geleid. Om geen tijd te verliezen heeft De Principaal met de voorbereidende werkzaamheden aan de infrastructuur niet gewacht op de bouwvergunning. Er werden alvast leidingen getrokken en een toegangsweg (nodig voor de aanvoer van de wooncontainers) aangelegd.



#### Bouw

Aan de Wenckebachweg in de Watergraafsmeer heeft De Key 1.000 tijdelijke containerwoningen voor studenten neergezet. Hiervan waren er nog tien over. Zes daarvan zijn er zes voor de Skaeve Huse gebruikt. Ze hoefden dus niet meer besteld en gemaakt te worden - daar is veel tijdswinst mee geboekt. Voor het plaatsen van de containers en het bewoonbaar maken ervan, was ongeveer zes weken nodig.

Ir. Robert Lijbers van architectbureau Kerksen & Lijbers heeft het ontwerp voor de Skaeve Huse gemaakt. De opdracht was om de containers om te vormen tot tijdelijke, te herplaatsen woonunits en een beheerdersunit. Een stoere uitstraling was gewenst. Bovendien moesten de bewoners zo min mogelijk het idee hebben in een container te wonen. De containers zijn in een waaiervorm naast elkaar geplaatst. De muren bestaan uit grote betonblokken met zwarte basaltkeien erin. De blokken hebben bovenop noppen en onderin gaten, zodat ze als Legostenen gestapeld kunnen worden. De beheerdersunit, waarvan de begeleiders van HVO-Querido en de huismeeesters van De Key en de AWV gebruikmaken, beslaat een halve container. In de andere helft van deze container bevindt zich een wasmachine en -droger, waar de bewoners gebruik van kunnen maken, en de centrale-verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening voor alle units. De woonunits zijn zelfstandige eenheden, en zijn voorzien van een keukenblok, douche en toilet en een eigen voordeur en terras. De afmeting van een container is 12 bij 2,5 meter.

Als de zes units straks plaats moeten maken voor de nieuwbouwprojecten in de Houthaven, zijn ze in enkele dagen weg te halen.

#### Kosten en huuropbrengsten

De bouwkosten voor de Skaeve Huse waren begroot op € 380.000. Ze vielen uiteindelijk € 47.000 hoger uit. Dat kwam onder andere omdat een aantal posten niet in de begroting was opgenomen, zoals de leges voor de



bouwvergunning en de invoerrechten voor de containers. Posten die duurder uitvielen dan begroot waren onder andere de kosten voor de advisering over terreinleidingen en verlichting, de aansluitkosten voor een persleiding en de kosten voor arbeidsuren. Alle kosten, inclusief die voor de infrastructuur, zijn in z'n geheel opgebracht door de AWV en De Key. De kale huur van een woonunit bedraagt € 326,10, de servicekosten zijn vastgesteld op € 90,16. De investering is financieel gezien dus zeer onrendabel. De Key en de AWV nemen elk een deel hiervan voor hun rekening. De Key is eigenaar van de zes units. De AWV huurt er twee, die zij op haar beurt doorverhuurt aan de betreffende bewoners. Op deze manier is de AWV zelf verantwoordelijk voor haar huurders.

#### Betrokken partijen bij de bouw

De bouw van Skaeve Huse in de Houthaven is gerealiseerd door:

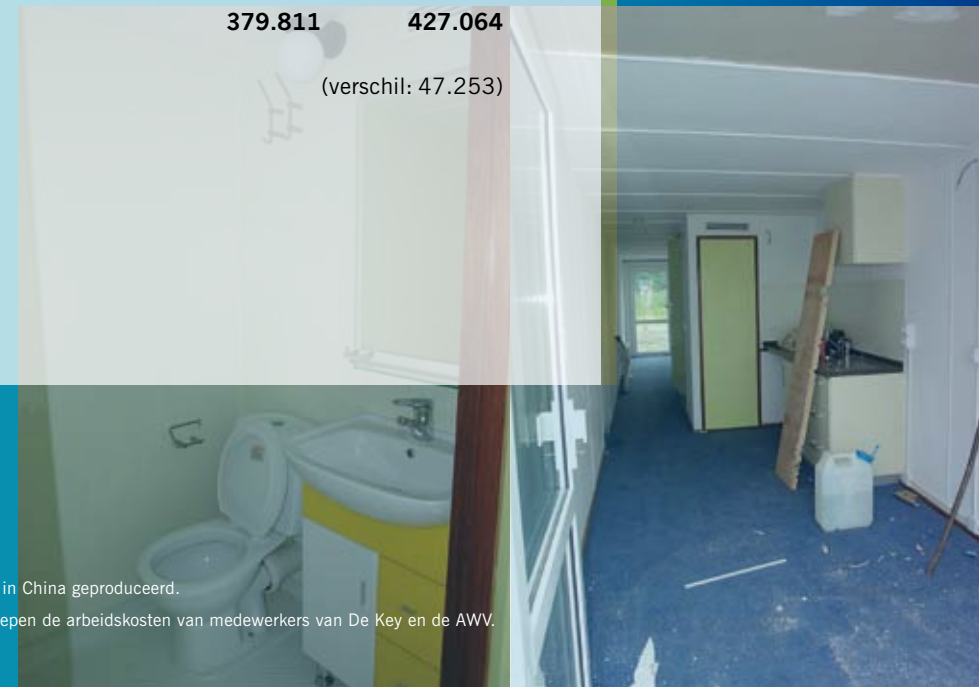
Aannemer:	SMT Bouw, Rosmalen
Architect:	ir. Robert Lijbers, Hillegom
Adviseur installaties:	Van de Vlucht, Rijnsburg
Constructeur:	Ingenicon, Almere
Leverancier wooncontainers:	Tempohousing VOF, Amsterdam



#### Begrote en werkelijke kosten van de bouw van Skaeve Huse, in €

Kostenpost	Begroot	Werkelijke kosten
Aankoop containers	90.000	90.000
Anneemsom	220.776	220.000
Anneemsom meerwerk	0	5.545
Leges bouwvergunning	0	6.897
Leges huisnummers	0	468
Invoerrechten*	0	9.789
Projectmanagement door architect	11.295	10.890
Constructeur	4.750	4.752
Installatieadviseur	12.500	14.925
Diverse adviseurs	1.000	2.939
Aansluitkosten	24.790	38.177
Grondonderzoek	1.200	2.230
Onvoorzien	0	75
Algemene kosten**	13.500	20.377
<b>Totaal</b>	<b>379.811</b>	<b>427.064</b>

(verschil: 47.253)



\* De containers zijn in China geproduceerd.

\*\* Hierin zijn inbegrepen de arbeidskosten van medewerkers van De Key en de AWV.





Tijdens de tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden over de Skaeve Huse waren diverse aandachtspunten onderwerp van gesprek. De meest besproken aandachtspunten bestonden vooral uit vragen over beheer en begeleiding. De AWV, De Key, HVO-Querido en stadsdeel Westerpark hebben deze vragen later schriftelijk beantwoord.

In deze bijlage een overzicht van de meest relevante vragen.

## 1 Hoe worden de bewoners van de Skaeve Huse begeleid?

### Overeenkomst woonbegeleiding

De bewoners tekenen een huurovereenkomst met HVO-Querido waarin afspraken staan over begeleiding bij het wonen. In de overeenkomst staat bijvoorbeeld dat bewoners inkomensbeheer moeten accepteren om te voorkomen dat zij weer in de schulden raken of dat zij thuiszorg moeten accepteren als gebleken is dat zij hun woning zelf slecht schoonhouden. Ook staat in de overeenkomst dat inwoning van andere personen niet is toegestaan en dat men geen overlast mag veroorzaken en de omgeving netjes moet houden. Wonen in de Skaeve Huse, en daarmee het houden aan de afspraken, is voor de bewoners de laatste kans op zelfstandige huisvesting.

### Woonbegeleider

Een woonbegeleider van HVO-Querido ziet toe op de naleving en uitvoering van de overeenkomst. De woonbegeleider gaat regelmatig langs bij de bewoners om de voortgang te bespreken. De woonbegeleider bemiddelt bij hulpverleningsvragen en bespreekt het gedrag van de bewoner wanneer hij op enige wijze overlast veroorzaakt. In de overeenkomst staan ook afspraken over dagbesteding. De woonbegeleider ziet erop toe dat de bewoner zich houdt aan deze afspraken. Hiermee wordt voorkomen dat de bewoner de hele dag thuiszit.

### Huismeester(s)

Twee huismeesters, één van AWV en één van De Key, zullen de beheertaken van de woningen uitvoeren en toezicht houden. De huismeesters onderhouden nauw contact met de begeleider van HVO-Querido, en met de politie en buurtbeheer. De huismeesters bezoeken het complex dagelijks en nemen deel aan de beheergroep.

### Begeleidingsteam en beheergroep

Een begeleidingsteam is verantwoordelijk voor een goed (technisch en sociaal) dagelijks beheer van de Skaeve Huse. Dit team bestaat uit de woonbegeleider van HVO-Querido, twee huismeesters en twee medewerkers sociaal beheer van de corporaties.

Een beheergroep zorgt voor een goede relatie met de omgeving. De beheergroep bestaat uit de leden van het begeleidingsteam, de buurtregisseur van politie, de medewerker

sociale wijk aanpak van het stadsdeel, twee medewerkers van het Wijk Service Punt en drie buurtbewoners.

## 2 Wat gebeurt er met de bewoners van de Skaeve Huse als het project eindigt?

### Tijdelijk in de Houthaven

Het Skaeve Huseproject in de Houthaven is een experiment tot 1 juli 2009, de geplande datum voor de start van de nieuwbouw. Mocht de nieuwbouw van de Houthaven later starten, dan is het mogelijk dat de Skaeve Huse voor maximaal vijf jaar in het gebied staan. De vrijstelling voor het bestemmingsplan mag namelijk voor maximaal vijf jaar worden afgeven.

### Andere locatie of type huisvesting

Als het experiment succesvol is, verwachten de initiatiefnemers dat er over enkele jaren op meer locaties in Amsterdam dergelijke projecten bestaan. Over locaties wordt inmiddels met twee andere stadsdelen concreet gesproken. Als de locatie in de Houthaven eindigt, kunnen de bewoners eventueel verhuizen naar één van deze andere locaties. Mocht er geen plaats meer zijn op deze locaties en hebben de bewoners zich gedragen volgens de afspraken uit de overeenkomst, dan kunnen zij naar een reguliere huurwoning of naar een voorziening van de maatschappelijke opvang. De AWV, De Key en HVO-Querido garanderen de herhuisvesting van de Skaeve Husebewoners van het project Houthaven.

## 3 Wat gebeurt er met de bewoners van de Skaeve Huse als zij zich niet aan de regels houden?

### Afspraken

HVO-Querido maakt met de bewoners van de Skaeve Huse afspraken over hun gedrag. Deze zijn vastgelegd in een overeenkomst (zie vraag 1). Zowel in huis als daarbuiten wordt fatsoenlijk gedrag verwacht van de bewoners. Extreme overlast in welke vorm dan ook wordt niet geaccepteerd. Tegelijk zal de begeleiding wel rekening houden met de bijzondere kanten van de bewoners.

### Afspraken en de beheergroep

Met de bewoners worden dus afspraken gemaakt over onder meer hun gedrag. Deze afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst. Houdt de bewoner zich niet aan de afspraken, dan mag hij niet meer in de Skaeve Huse wonen. Afhankelijk van de aard en mate van de schending van de afspraken, krijgt de bewoner eerst twee officiële waarschuwingen voordat de overeenkomst ontbonden wordt. De woonbegeleider, de buurtregisseur van de politie en de huismeesters zien toe op het nakomen van de afspraken.



Wanneer een bewoner toch overlast veroorzaakt, bespreekt het begeleidingsteam met elkaar hoe tegen de betreffende bewoner moet worden opgetreden. Zij bepalen gezamenlijk op welk moment iemand een officiële waarschuwing krijgt en in welk geval een overeenkomst wordt ontbonden.

#### **Beëindiging overeenkomst**

Wanneer een bewoner van de Skaeve Huse zich structureel niet aan de afspraken houdt, dan zegt HVO-Querido de overeenkomst op. HVO-Querido zal de betreffende bewoner vervolgens een plaats in de dak- en thuislozenopvang aanbieden. Een bewoner kan niet gedwongen worden om dit aanbod te accepteren.

#### **4 Waar kan ik als omwonende terecht als ik overlast ervaar?**

##### **Wijk Service Punt**

Wanneer een omwonende van de Skaeve Huse overlast ervaart van één van de bewoners, kan hij of zij contact opnemen met het Wijk Service Punt aan de Spaarndammerstraat. Het Wijk Service Punt noteert en beoordeelt elke binnenkomende overlastmelding en besluit welke instantie vervolgens ingeschakeld moet worden. Dit kan de woningcorporatie zijn (huismeester of medewerker sociaal beheer), de politie of de woonbegeleider van HVO-Querido.

##### **Politie en HVO-Querido**

Buiten kantooruren kunnen omwonenden bij overlast de politie bellen via telefoonnummer 0900-8844. De politie is extra alert op de mogelijkheid dat overlast veroorzaakt kan worden door één van de bewoners van de Skaeve Huse. In gevallen van extreme overlast met vernieling of geweld, is het alarmnummer van de politie, 112, van toepassing. Bij calamiteiten kunnen het Wijk Service Punt en de politie het mobiele team van HVO-Querido inschakelen. Dit team bestaat uit hulpverleners en woonbegeleiders, is 24 uur per dag beschikbaar en rijdt door de hele stad.

#### **5 Wat kan er gedaan worden aan het alcoholgebruik in de openbare ruimte?**

##### **Huidige situatie**

Met name de pleintjes in de Spaarndammerstraat ter hoogte van de Nova Zemblastraat en de Van Noordtstraat zijn plekken waar individuen buiten op straat alcohol gebruiken. Zij zijn soms luidruchtig en laten rommel achter. Hierover is meermalen geklaagd door de buurtbewoners. De buurtbewoners hebben de zorg dat bewoners van de Skaeve Huse ook in de openbare ruimte alcohol zullen gaan gebruiken.

#### **Acties buurtbeheer en HVO-Querido**

Een buurtbewoner heeft voorgesteld dat de klagers en de overlastveroorzakers met elkaar in gesprek gaan en afspraken maken. Buurtbeheer zal het initiatief hiervoor nemen en het gesprek begeleiden.

Het begeleidingsteam en de politie zullen erop toezien dat de bestaande overlast niet toeneemt door toedoen van bewoners van de Skaeve Huse.

#### **6 De politiegrens is niet functioneel. Wat kan het stadsdeel daaraan doen?**

##### **Regio Noord en Houtmankade**

De politiegrens tussen de wijkteams van regio Noord en de Houtmankade loopt net ten noordwesten van het ontwikkelgebied Houthaven. Bewoners van de woonhuizen op het bedrijventerrein Westpoort zijn aangewezen op het wijkteam regio Noord. Dit team weet vaak onvoldoende af van de ontwikkelingen in de Houthaven, en moet een lange afstand afleggen voordat zij in het gebied aanwezig kan zijn. In de praktijk blijkt dit niet functioneel.

##### **Buurtregisseur Houthaven**

Met de komst van de Skaeve Huse is het wenselijk dat omwonenden van de locatie problemen en/of incidenten kunnen bespreken met één en hetzelfde politiecorps. Hiervoor wordt afgesproken dat de bewoners van de woonhuizen op het bedrijventerrein Westpoort, wanneer dit wenselijk is, contact kunnen opnemen met de buurtregisseur van de Houthaven. Dit kan via het algemene telefoonnummer 0900-8844. De buurtregisseur zal gedurende het Skaeve Huseproject vaker in de Houthaven surveilleren.

#### **7 Hoe kan ik als omwonende deelnemen aan de beheergroep?**

##### **Aanmelden**

Om de beheergroep niet te groot te maken is gekozen voor een vertegenwoordiging van drie bewoners. In ieder geval één van deze drie vertegenwoordigers zal uit het studentendorp komen. Bewoners die geïnteresseerd zijn in deelname aan de beheergroep kunnen zich bij het Wijk Service Punt opgeven. Bij veel aanmeldingen wordt in overleg met de medewerker sociale wijkaanpak van het stadsdeel, besloten welke bewoners zitting hebben in de beheergroep.

##### **Klankbordgroep**

Als er behoefte aan is, kan daarnaast een klankbordgroep opgericht worden die bestaat uit een representatieve vertegenwoordiging van de buurt zoals winkeliers, zelforganisaties,

buurtbeheergroepen, et cetera. Het Centrum Opbouwwerk Westerpark (COW) zal dit ondersteunen. Het initiatief voor de oprichting van deze klankbordgroep komt van de bewoners.

## 8 **Waarom wil het bestuur juist nu dit initiatief, terwijl de buurt in opbouw is?**

### **Stedelijke problematiek**

Amsterdam kent net als andere steden een categorie bewoners die vanwege hun woongedrag niet in een reguliere woonsituatie zijn te huisvesten, maar vanwege datzelfde woongedrag ook niet zijn te handhaven in een instelling voor maatschappelijke opvang. Het gaat hier om mensen die extreme overlast veroorzaken voor hun omgeving en niet in staat zijn zich aan te passen aan de woonregels en omgangsvormen die gelden in het 'normale' dagelijkse verkeer tussen mensen. De ervaring is dat het probleem van deze groep mensen na een huisuitzetting niet echt wordt opgelost. Deze bewoners trekken na een ontruiming door de buurt.

### **Minder overlast in de buurt**

Het dagelijks bestuur onderkent net als de initiatiefnemers het bestaan van deze probleemgroep en ondersteunt het experiment naar meer passende oplossingen voor deze groep. Met het beschikbaar stellen van een geschikte locatie ondersteunt het stadsdeel een initiatief dat mogelijk een oplossing is voor deze groep. Verder kan overlast door deze bewoners in de buurt afnemen of verdwijnen. Twee tot drie bewoners van de Skaeve Huse komen uit de Spaarndammerbuurt.

Een actieve bewoner van de Spaarndammerbuurt heeft tien randvoorwaarden ingediend waaraan de Skaeve Huse moet voldoen. Stadsdeel Westerpark heeft hierop gereageerd.

### **1 'Verantwoordelijkheden waar ze thuis horen'**

In het projectplan staat omschreven welke partij waarvoor verantwoordelijk is. Zo zijn de woningcorporaties verantwoordelijk voor het onderhoud van de woningen en is HVO-Querido verantwoordelijk voor de begeleiding van de bewoners van de Skaeve Huse.

### **2 'Invloed van omwonenden waar noodzakelijk'**

Allereerst heeft het stadsdeel de twee gehouden informatieavonden gebruikt voor het ontvangen van ideeën en suggesties van belangstellende buurtbewoners voor het aanscherpen van de randvoorwaarden. Verder zullen, zoals vermeld in het projectplan, drie omwonenden deel nemen aan de beheergroep en kunnen omwonenden indien gewenst een eigen klankbordgroep vormen.

De benodigde tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan voor realisatie van de Skaeve Huse volgt na de bouwaanvraag via een zogeheten artikel 17-procedure. De ruimtelijke en juridische aspecten spelen in deze formele procedure een rol. Daarbij gaat het met name om de ruimtelijke inpasbaarheid. De sociale randvoorwaarden komen daarin niet echt meer aan de orde. Het voornemen om vrijstelling te verlenen zal in De Echo (*een Amsterdamse weekkrant - red.*) en op de website van het stadsdeel gepubliceerd worden. Gedurende zes weken is het bouwplan dan te bekijken en kunnen zienswijzen worden ingediend. Het dagelijks bestuur zal eventuele zienswijzen laten meewegen bij het besluit over vrijstelling van het bestemmingsplan.

### **3 'Vierentwintig uur sociaal beheer'**

HVO-Querido beschikt over een mobiel team van hulpverleners en woonbegeleiders. Dit team is 24 uur per dag beschikbaar en rijdt door de hele stad. Is het zeker dat de overlast veroorzaakt wordt door één van de bewoners van de Skaeve Huse, dan kunnen het Wijk Service Punt of de politie direct contact opnemen met dit team.

### **4 'Professionele meld- en klachtenprocedure'**

Het Wijk Service Punt is het centrale meldpunt voor vragen en klachten over het Skaeve Huseproject. Hier wordt elke binnenkomende klacht genoteerd en beoordeeld en vervolgens doorgegeven aan de instantie die daar het meest adequaat op kan reageren. Klachten kunnen eventueel anoniem ingebracht worden. Het Wijk Service Punt beschikt over alle adressen, telefoonnummers en e-mailadressen van de leden van de beheergroep. Het Wijk Service Punt koppelt altijd aan diegene die de melding heeft gedaan terug wat er met de melding is gedaan.

### **5 'Criteria voor falen en succes'**

Het Skaeve Huseproject is geslaagd als het stabiliteit en rust brengt aan de bewoners van het project en het niet gepaard gaat met overlast voor omwonenden. Het project is mislukt



als het begeleidingsteam binnen een jaar drie of meer bewoners moet ontruimen op basis van overlast. In dat geval zullen de initiatiefnemers het project beëindigen.

**6 'Geen bezuinigingen bestaand voorzieningenniveau'**

De Skaeve Huse heeft geen negatieve invloed op het voorzieningenniveau in de Spaarndammerbuurt. Het project wordt financieel gezien naast de voorzieningen in de Spaarndammerbuurt opgezet en wordt door de corporaties gefinancierd uit andere middelen dan die momenteel voor de Spaarndammerbuurt beschikbaar zijn.

**7 'Verbreden en verdiepen van de zorg voor de onderkant'**

De afgelopen jaren heeft het stadsdeel zich met andere partijen ingespannen om de voorzieningen in de Spaarndammerbuurt nog meer te verbeteren, met name op het gebied van zorg en welzijn. Naar aanleiding van het initiatief voor de plaatsing van de Skaeve Huse, voert het stadsdeel gesprekken met de woningbouwverenigingen en de bewonersvereniging uit de Spaarndammerbuurt over de voorzieningen met betrekking tot zorg en welzijn. Naar verwachting zal hierover in het voorjaar van 2007 een bijeenkomst worden georganiseerd voor bewoners van de Spaarndammerbuurt.

Stadsdeel Westerpark geeft in vergelijking met andere stadsdelen in Amsterdam veel steun aan maatschappelijke voorzieningen in de buurten, zoals het maatschappelijk werk, de Sociale Raadsliden en de Wijkpost voor Ouderen. Daarnaast zet het stadsdeel zich in om de voorzieningen voor iedereen toegankelijk te maken. Voorbeelden hiervan zijn het Wijk Service Punt, het verbeteren en uitbreiden van Buurthuis De Horizon en het nieuw te bouwen gezondheidscentrum.

Stadsdeel Westerpark ondersteunt ook diverse initiatieven en voorzieningen die de zelfredzaamheid van bewoners vergroten. Voorbeelden hiervan zijn taallessen, de formulierenbrigade, cursussen voor zelforganisaties, schuldhulpverlening, de voedselbank en burenbemiddeling.

**8 'Geen aansprakelijkheid ondernemers overlast'**

Zoals beschreven in bijlage I, punt 5, wordt erop toegezien dat de overlast nabij de horeca in de Spaarndammerstraat niet toeneemt. De horeca is niet aansprakelijk voor overlast als gevolg van het gedrag van de bewoners van de Skaeve Huse.

**9 'Verscherping van regulier toezicht politie Houthaven/ Spaarndammerbuurt'**

Zie punt 4 van bijlage I.

**10 'Project mag niet lijden tot vertraging en imagooverlies bouw Houthaven'**

Zie punt 2 van Bijlage I. Daarnaast ziet het Projectbureau Stedelijke Vernieuwing erop toe dat er over het Skaeve Huseproject zorgvuldig bericht wordt aan de media. Ook brengt het projectbureau een zo volledig mogelijk beeld van het Skaeve Huseproject naar buiten, zodat er niet een eenzijdig beeld over bestaat in de 'buitenwereld'.

**Woonbegeleidingsovereenkomst**

**Ondergetekenden:**

- 1 Stichting HVO-Querido, gevestigd te Amsterdam, ten deze vertegenwoordigd door ..... hierna te noemen 'HVO-Querido';  
en
- 2 (naam cliënt)  
geboren op ..... te ..... hierna te noemen 'cliënt'

**overwegende dat:**

- A HVO-Querido zich onder meer ten doel stelt hulp te verlenen aan personen die tijdelijk minder goed in staat zijn maatschappelijk zelfstandig te functioneren;
- B HVO-Querido in samenwerking met woningcorporaties De Key en AWV het woonbegeleidingproject Skaeve huse heeft ontwikkeld om personen (hierna te noemen cliënten) te huisvesten tegen wie een ontruimingsprocedure wegens woonoverlast is gestart en/of gestart zou kunnen worden;
- C Het woonbegeleidingproject Skaeve Huse op de locatie Houthavens een looptijd kent van maximaal twee jaar;
- D HVO-Querido van woningcorporatie De Key wooncontainers aan (adres) huurt om deze cliënten tijdelijk te kunnen huisvesten en woonbegeleiding en ondersteuning te bieden met als doel hen binnen afzienbare tijd elders zelfstandig te laten wonen of te laten doorstromen naar een andere vorm van huisvesting met begeleiding;
- E Cliënt bekend is met het bovenstaande doel en zich bewust is van de bijzondere en tijdelijke aard van deze overeenkomst en na afloop van de duur, dan wel na tussen tijdse beëindiging de wooncontainer zal ontruimen.

**komen het volgende overeen:**

**Artikel 1**

**Definities**

- 1 Onder woonbegeleiding wordt verstaan:
  - a gebruik van een wooncontainer, inclusief sanitaire voorzieningen en keukenblok, met stoffering en toebehoren, zoals beschreven in de aan deze overeenkomst gehechte inventarislijst;
  - b gebruik van verwarming, elektriciteit en water;

- c gebruik van begeleiding en ondersteuning;
  - d het, in overleg met cliënt, opstellen van een begeleidingsplan waarin cliënt zich bereid heeft verklaard zich te houden aan de voorwaarden waaronder HVO-Querido in de begeleiding en ondersteuning voorziet;
- 2 De in deze overeenkomst toekomende bevoegdheden met betrekking tot de begeleiding en ondersteuning betreffen naast leidinggevendenden ook medewerkers van HVO-Querido, die belast zijn met de uitvoering van de begeleiding en ondersteuning.

#### **Artikel 2 Doel**

- 1 Cliënt zal met woonbegeleiding van HVO-Querido trachten die mate van zelfstandigheid te bereiken, die doorstroming naar zelfstandige huisvesting mogelijk maakt en/of eventuele andere vorm van hulpverlening.
- 2 Na afloop van de - in principe tijdelijke - woonbegeleidingsperiode binnen Skaeve Huse door HVO-Querido wil cliënt worden voorgedragen voor het weer zelfstandig bewonen van een reguliere corporatiewoning.
- 3 Indien HVO-Querido van mening is dat de cliënt weer zelfstandig zou kunnen wonen in een reguliere corporatiewoning, zal zij cliënt hiervoor bij de corporatie voordragen. HVO-Querido en de betrokken woningcorporatie beslissen gezamenlijk of en in welke vorm cliënt herhuisvesting in een reguliere woning wordt aangeboden.

#### **Artikel 3 Duur**

- 1 De overeenkomst wordt aangegaan met ingang van (datum) voor een periode van zes maanden en eindigt op (datum).
- 2 Zes weken voor het verstrijken van de termijn vindt een voortgangsevaluatie plaats. Ingeval de evaluatie een positief resultaat oplevert, ter beoordeling aan HVO-Querido, kan deze overeenkomst worden verlengd met eenzelfde periode van zes maanden. Vervolgens kan na een voortgangsevaluatie deze overeenkomst wederom worden verlengd met een periode van zes of twaalf maanden. De maximale duur van deze overeenkomst kan in totaal niet langer zijn dan de duur van het woonbegeleidingsproject (2 jaar), en eindigt voorgoed, zonder dat daartoe enige opzegging is vereist op (datum).
- 3 Cliënt is zich bewust van de bijzondere en tijdelijke aard van deze overeenkomst en is er mee bekend dat hij zich na afloop van deze overeenkomst ten aanzien van HVO-Querido niet kan beroepen op de beschermende bepalingen die in het algemeen van het huurrecht deel uitmaken.

#### **Artikel 4 Betalingsverplichting**

- 1 Cliënt is verplicht tot betaling van een bedrag van € ..... per maand, welk bedrag

bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand moet worden voldaan op een door HVO-Querido aan te geven rekeningnummer.

- 2 Gedurende de woonbegeleiding dient cliënt inkomensbeheer te regelen met een daar toe bevoegde en door HVO-Querido als zodanig erkende instelling, voor ten minste de duur van de woonbegeleidingsperiode.
- 3 Ingevolge het inkomensbeheer zullen inkomsten en uitgaven van cliënt via geldrekeningen van de in het vorig lid genoemde instelling lopen. Cliënt dient daartoe een machtiging af te geven aan deze instelling.
- 4 Ieder beroep op korting of compensatie door cliënt is uitgesloten.
- 5 HVO-Querido heeft het recht de prijs te verhogen op grond van en in verhouding tot prijsverhogingen welke aan haar berekend worden of welke voortvloeien uit wijziging van overheidsregelingen.

#### **Artikel 5 Waarborgsom**

Cliënt is een borg verschuldigd van €..... (zegge:.....euro). Deze borg is bedoeld dekking te geven tegen achterstallige betalingen, beschadiging en/of verlies van goederen die eigendom zijn van HVO-Querido en om eventueel een aanvulling te verstrekken op de kosten die volgen uit het verkrijgen van een huurcontract op eigen naam.

#### **Artikel 6 Gebruik**

- 1 Cliënt verklaart de wooncontainer in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard.
- 2 De aangehechte door beide partijen ondertekende inventarislijst dient als bewijs dat alle daarin genoemde inventarisstukken ten tijde van ingebruikneming aanwezig zijn.
- 3 Cliënt zal de wooncontainer goed schoonhouden en onderhouden.
- 4 Cliënt mag –zonder voorafgaande toestemming van HVO-Querido- de wooncontainer niet schilderen of behangen, daarin niets in vaste verbinding aanbrengen of wegbreken, noch de in lid 2 genoemde eigendommen van HVO-Querido daaruit verwijderen.
- 5 Cliënt zal de wooncontainer overeenkomstig de bestemming gebruiken.
- 6 Cliënt zal de omwonenden geen overlast of geluidshinder aandoen.
- 7 Cliënt zal in de wooncontainer zijn hoofdverblijf houden.
- 8 Cliënt zal het gebruik van de wooncontainer niet aan derden afstaan.
- 9 Cliënt zal het gebruik van de wooncontainer niet met derden delen.
- 10 Cliënt mag - zonder voorafgaande toestemming van HVO-Querido - in de woning geen huisdieren houden.
- 11 Cliënt machtigt HVO-Querido om in geval van ernstige calamiteiten de wooncontainer zonder voorafgaande toestemming te betreden;
- 12 HVO-Querido is houdster van een duplicaatsleutel die toegang biedt tot de woon-



container van cliënt. Cliënt verplicht zich het slot in de toegangsdeur tot de wooncontainer niet te vervangen.

#### **Artikel 7 Huisregels**

- 1 Voor de bewoning van de wooncontainer worden in aanvulling op deze overeenkomst huisregels opgesteld, welke huisregels geacht worden woordelijk deel uit te maken van deze overeenkomst.
- 2 Cliënt verklaart bekend te zijn met de huisregels, waarvan een exemplaar aan deze overeenkomst is gehecht.
- 3 Cliënt verklaart op voorhand akkoord te gaan met latere, eventuele gewijzigde en door HVO-Querido bekrachtigde huisregels.

#### **Artikel 8 Begeleiding**

- 1 De begeleiding en ondersteuning van cliënt zullen plaatsvinden conform het begeleidingsplan aan de hand van het 8 fasenmodel, waarbij aandacht is voor de zorggebieden: financiën, wonen, dagbesteding, lichamelijk/sociaal/psychisch functioneren.
- 2 De begeleiding vindt via huisbezoeken plaats en is gericht op het bereiken van een zo zelfstandig en van hulpverlening onafhankelijk mogelijke woon- en leefsituatie.

#### **Artikel 9 Tussentijdse beëindiging**

- 1 Indien:
  - a zich wijzigingen in de persoonlijke leefomstandigheden van cliënt voordoen, waardoor een voortgang van de begeleiding en ondersteuning, naar het inzicht van HVO-Querido wordt belemmerd;
  - b na overleg met cliënt over de resultaten van het begeleidingsplan door HVO-Querido wordt besloten tot beëindiging van de begeleiding en ondersteuning;
  - c door cliënt één of meer voor cliënt uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet, of niet behoorlijk, worden nagekomen;
  - d de huurovereenkomst tussen HVO-Querido en de verhuurder van de wooncontainers, woningcorporatie De Key, eindigt; heeft HVO-Querido het recht de woonbegeleidingsovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen, dan wel onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
- 2 In geval van tussentijdse beëindiging van de overeenkomst door HVO-Querido zal HVO-Querido zich inspannen om de cliënt opvang en/of onderdak binnen of buiten HVO-Querido aan te bieden.
- 3 De overeenkomst wordt tevens beëindigd door schriftelijke opzegging van de cliënt met inachtneming van een termijn van tenminste één maand.
- 4 Indien cliënt zonder voorafgaande schriftelijke melding aan HVO-Querido gedurende

een periode van tenminste 14 dagen door welke oorzaak dan ook geen gebruik maakt van de wooncontainer, wordt hij geacht de overeenkomst tegen het einde van die maand te hebben opgezegd.

#### **Artikel 10 Oplevering**

- 1 Cliënt zal de wooncontainer ontruimen en deze in goede staat en schoongemaakt opleveren met afgifte van de sleutels en met achterlating van alle eigendommen van HVO-Querido.
- 2 Alle goederen die cliënt in de wooncontainer achterlaat worden geacht, zonder enige vergoeding, aan HVO-Querido te zijn afgestaan. HVO-Querido zal deze dan ook uit de wooncontainer verwijderen of laten verwijderen. Cliënt zal HVO-Querido vrijwaren voor aanspraken van derden op deze goederen.
- 3 Eventuele kosten voortvloeiende uit het onder lid 1 en lid 2 genoemde zullen op cliënt worden verhaald.

#### **Artikel 11 Slotbepalingen**

- 1 Cliënt is gehouden tot vergoeding van alle schade en kosten, zowel in als buiten rechte, aan HVO-Querido veroorzaakt door zijn schuld of nalatigheid in de nakoming van enige verplichting uit de wet of deze overeenkomst.
- 2 Cliënt dient zich te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid.
- 3 Cliënt dient een inboedelverzekering af te sluiten;
- 4 Cliënt kan HVO-Querido niet aansprakelijk stellen voor schade, tenzij er sprake is van grove schuld of nalatigheid.
- 5 Cliënt onthoudt zich van alle contacten met de media inzake het project Skaeve Huse.
- 6 Cliënt kiest betreffende de uitvoering van deze overeenkomst domicilie in het adres van de wooncontainer.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op (datum)

.....  
HVO-Querido, namens deze

.....  
(naam cliënt)

Als de AWV één van haar huurders een woning in de Skaeve Huse aanbiedt, legt zij de betreffende huurder een beëindigingsovereenkomst voor, voor de woning die hij achterlaat.

### **Beëindigingsovereenkomst**

#### **Betreffende:**

#### **Ondergetekenden,**

De heer ....., hierna te noemen huurder,

**en**

de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging Algemene Woningbouw Vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan het Bos en Lommerplein 295 aldaar, hierna te noemen verhuurder,

#### **In aanmerking nemende dat:**

- Huurder overlast verzorgt op het gehuurde;
- Verhuurder verplicht is zich in te spannen om het rustig woongenot van de omwonenden van het gehuurde te waarborgen;
- Verhuurder mede in het belang van huurder niet heeft gekozen voor het starten van een ontruimingsprocedure, maar heeft besloten huurder een laatste kans te bieden in het kader van het project Skaeve Huse;
- Aan het wonen binnen het project Skaeve Huse strenge voorwaarden worden gesteld waaronder als belangrijkste het aanvaarden van begeleiding;
- Huurder zich hiervan terdege bewust is maar desondanks in aanmerking wenst te komen voor een woning binnen het project Skaeve Huse;
- Huurder met de woning binnen het project Skaeve Huse een laatste kans krijgt;
- Partijen in deze overeenkomst de afspraken vastleggen die zij hebben gemaakt over het einde van de huurovereenkomst en het wederopleveren van de woning.

#### **Komen het volgende overeen:**

De huurovereenkomst wordt met wederzijds goedvinden beëindigd twee weken nadat de verhuurder de woning binnen het project Skaeve Huse aan huurder ter beschikking heeft gesteld.

Huurder levert de woning bij het huureinde schoon, leeg en onder afgifte van de sleutels aan de verhuurder op. Huurder geeft verhuurder toestemming om zich direct na het huureinde de toegang tot de woning te verschaffen en de daarin aanwezige gebreken op zijn kosten te herstellen. Tevens doet huurder afstand van alle zich na het huureinde in het gehuurde bevindende goederen en geeft hij verhuurder toestemming om deze goederen op kosten van huurder te verwijderen en te vernietigen.

**Aldus overeengekomen op .....**(datum)

**Handtekening AWV**, namens deze:

**Handtekening huurder:**



**Bijlage huurovereenkomst Skaeve Huse,**

**adres:** ....., **VHE-nummer:** .....

De huurder van bovengenoemde woning, te weten de heer/mevrouw ....., bewoont de woning in het kader van het project Skaeve Huse. Het doel van het project is huurder, door het bieden van begeleiding en ondersteuning, zodanige vaardigheden aan te leren dat deze binnen afzienbare tijd elders zelfstandig met begeleiding kan wonen en zo mogelijk op termijn zonder begeleiding. Daarom brengt de bewoning een aantal extra verplichtingen met zich mee die verhuurder in aanvulling op de huurovereenkomst wenst op te nemen, dan wel extra wenst te benadrukken;

Huurder verplicht zich middels ondertekening van deze bijlage expliciet om:

- de door verhuurder en instanties aangeboden begeleiding te accepteren en de met hen gemaakte afspraken stipt na te komen, een en ander volgens een nader op te stellen hulpverleningsplan of eventuele latere schriftelijk vastgelegde afspraken;
- op tijd en volgens voorschrift eventuele medicatie tot zich nemen;
- zijn hulpverleners en medewerkers vanwege verhuurder tot het gehuurde toe laten voor begeleiding en om te controleren of aan zijn/haar verplichtingen wordt voldaan;
- zich te onthouden van het veroorzaken van iedere mogelijke vorm van overlast;
- de woning zodanig op te ruimen en in te richten dat de woning op elke plaats goed schoongemaakt kan worden;
- de woning schoon en opgeruimd te houden;
- te zorgen voor een nette uitstraling van het gehuurde o.a. door, indien aanwezig, de tuin goed te onderhouden en gordijnen op te hangen;
- zich te laten aansluiten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen en zich te onthouden van het aftappen van stroom of het gebruik van alternatieve verwarmingsmogelijkheden;
- geen anderen in de woning toe te laten als huurder zelf niet in het gehuurde aanwezig is;
- de huurbetaling stipt op tijd, middels automatische incasso, te laten plaatsvinden voor de 1e van iedere maand of de Sociale Dienst te machtigen de huur op zijn/haar uitkering in te houden en aan verhuurder te betalen;
- onmiddellijk en zonder voorbehoud, op eerste vordering van verhuurder, inkomensbeheer aan te gaan en/of in stand te houden, indien er gedurende de huurtijd onverhoopt een huurachterstand ontstaat.

Huurder geeft zijn/haar behandelaars/hulpverleners en verhuurder toestemming om zijn/haar situatie onderling te bespreken en gegevens uit te wisselen;

Huurder beseft terdege dat hij/zij met deze woning een laatste kans krijgt. Verhuurder is er immers van op de hoogte dat huurder in het verleden regelmatig een of meerdere van de hierboven genoemde verplichtingen niet is nagekomen en zich niet voortdurend als een goed huurder heeft gedragen. Verhuurder had daarom voldoende reden om gerechtelijke stappen tegen huurder te ondernemen op zijn oude woning. Verhuurder geeft huurder desondanks, onverplicht de beschikking over de onderhavige woning om huurder de kans te geven op een normale wijze aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen. De kans die huurder wordt geboden brengt evenwel de hiervoor genoemde verplichtingen met zich mee.

Op het moment dat een of meerdere van de hiervoor genoemde verplichtingen niet wordt of worden nagekomen, zal dit voor verhuurder, gelet op de bedoeling van de onderhavige overeenkomst en het karakter daarvan, direct een reden tot beëindiging van de huur-overeenkomst vormen.

De huisvestingslocatie van Skaeve Huse is gebaseerd op een vrijstelling ex art. 17 WRO waardoor de locatie uiterlijk 1 juli 2009 verwijderd moet zijn. Huurder verklaart zich daarom bij voorbaat akkoord met een verhuizing naar een andere passende woning op het moment dat Skaeve Huse op deze locatie ophoudt te bestaan.

**Handtekening huurder:**

Voor meer informatie  
over het Skaeve Huseproject  
kunt u contact opnemen met de AWW.  
Telefoon: (020) 511 80 00.  
E-mail: info@awv.nl.



algemene  
woningbouw  
vereniging



[www.awv.nl](http://www.awv.nl)

[www.dekey.nl](http://www.dekey.nl)

[www.hvoquerido.nl](http://www.hvoquerido.nl)

[www.westerpark.nl](http://www.westerpark.nl)

#### Colofon

Redactie: Steve Anches, Petra de Jong, Jan Willem Kluit (AWV);  
Minou Westzaan (De Key); Mark Räkens (HVO-Querido);  
Lisette Tilma (stadsdeel Westerpark).

Teksten: Janine Booij (Kristal Communicatie),  
Erwin Rooyakkers (erooyakkers.nl) en Mark Räkens.

Coördinatie: Erwin Rooyakkers

Ontwerp: Hans Versteeg (Shape bv Amsterdam)

Fotografie: Robert Lijbers, Hillegom; Ram van Meel,  
Mirjam Missana, Amsterdam

Drukkerij: Drukkerij Holland (Alphen a/d Rijn)





**PERSBERICHT**  
Amsterdam, 18 juni 2007

**SKAEVE HUSE;  
AWV, DE KEY EN  
HVO-QUERIDO  
NEMEN INITIATIEF**

Vanaf 19 juni 2007 nemen vijf bewoners hun intrek in het experimenteel woonconcept Skaeve Huse. Stadsdeel Westerpark is daarmee het eerste stadsdeel van Amsterdam dat ruimte biedt aan een dergelijk project. De bewoners zijn alleenstaande mannen die moeilijk te handhaven zijn in de reguliere woonomgeving vanwege de overlast die ze veroorzaken. Bewoners krijgen huisvesting die bij hen past, waardoor de overlast in de buurt waar ze vandaan komen afneemt.

Het project is een initiatief van de Algemene Woningbouw Vereniging (AWV), Woonstichting De Key en HVO-Querido. Stadsdeel Westerpark stelt tijdelijk een geschikte locatie in de Houthaven beschikbaar. Eerder werd in Denemarken dit concept ontwikkeld, waarbij de opzet was om kleinschalige woonvoorzieningen te realiseren voor mensen die op de gebruikelijke manier niet meer aan een woning komen.

### Selecties

De selectie van de bewoners vindt, op voorspraak van de AWV en De Key, plaats door HVO-Querido. HVO-Querido zal ook zorgen voor de begeleiding van de bewoners. Samen met twee huismeesters van de corporaties wordt voor intensief toezicht gezorgd. In combinatie met duidelijke regels is het de bedoeling dat de bewoners van de Skaeve Huse een bestaan opbouwen zonder overlast voor de buurt. De AWV, De Key en HVO-Querido zetten zich actief in voor een leefbare en vitale stad. Iedere Amsterdammer moet zich er prettig en veilig voelen en rustig kunnen wonen. Met Skaeve Huse rekenen ze erop dat ze een bijdrage aan deze doelstelling leveren.

### Jan Frankelaan

De oprit tot de Skaeve Huse is tijdens een persbijeenkomst op 18 juni 'Jan Frankelaan' gedoopt. Twee van z'n kinderen hebben het bord onthuld. Jan Franke overleed in januari 2007 na een kort ziekbed. Jan Franke heeft zich altijd sterk gemaakt voor de opvang van daklozen in Nederland. Ook was hij één van de pioniers van het project Geef opvang de ruimte. Jan Franke heeft de experimenten rond Skaeve Huse met groot enthousiasme van de grond getrokken.



Jan Frankelaan

Jan Franke 1921 - 2007  
Opvoeder van daklozen en oprichter Skaeve Huse