



## Uitvoeringsregels Skaeve Huse Velsen 2020

Gemeente Velsen  
Juli 2020

### Aanpak woonoverlast Velsen

Meldingen met betrekking tot ernstige woonoverlast kunnen via alle reguliere kanalen bij de gemeente binnenkomen. Voor zover dit niet uit de melding blijkt wordt bij de melder nagevraagd welke stappen al zijn ondernomen om de ervaren woonoverlast te beëindigen. Indien de melder zelf nog geen stappen heeft ondernomen wordt gewezen op de te nemen stappen (zelf in gesprek gaan met de overlastgever, een mediator inschakelen, in geval van een huurwoning klachten melden bij de verhuurder, meldingen doen bij de politie, zorg- en hulpverleningsorganisaties inschakelen). Ook is er de optie tot buurtbemiddeling bij het ervaren van woonoverlast. Buurtbemiddeling Velsen is een samenwerking tussen Gemeente Velsen, Politie Kennemerland, Stichting Welzijn Velsen en de wooncorporaties Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en Brederode. Getrainde vrijwilligers, de buurtbemiddelaars, helpen mensen om (beginnende) burenruzies op te lossen.

Als er sprake is van ernstige en herhaaldelijke hinder en er geen andere geschikte manier is om deze te beëindigen wordt het probleem opgepakt door de gemeente. De bevoegdheden hiervoor zijn vastgelegd in de Beleidsregels woonoverlast Velsen 2019. Het Team Handhaving Openbare Ruimte (THOR), het Team Openbare Orde en Veiligheid (OOV) en de coördinator Zorg en Veiligheid spelen hierin een cruciale rol. Zij zorgen voor dossiervorming en advies richting de burgemeester over eventueel te nemen maatregelen.

De raad van de gemeente Velsen heeft in de APV Velsen 2019 artikel 2:43 opgenomen. Met dit artikel heeft de burgemeester de bevoegdheid om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers in zowel huur- als koopwoningen. In het artikel staat een algemene zorgplicht geformuleerd gericht aan gebruikers van een woning of erf of degenen die een woning of erf aan een ander in gebruik geven. Voor het bepalen van de juiste aanpak bij overlast wordt een escalatieladder gevolgd. Het uitgangspunt hierbij is dat de betrokken instanties in een zo vroeg mogelijk stadium ingrijpen. Zo wordt waar mogelijk buurtbemiddeling en/of mediation ingezet. Maatregelen als het sluiten van woningen of het ontbinden van huurcontracten worden zoveel mogelijk vermeden, maar zijn soms nodig. De escalatieladder heeft geen vooraf vaststaande volgorde, dat is maatwerk. Partners stellen de aanpak gezamenlijk vast in het casusoverleg en bepalen de gezamenlijke inzet.

Instrumenten voor de reguliere aanpak van woonoverlast (escalatieladder):

1. Inzet van buurtbemiddeling en mediation voor respectievelijk het herstel van de communicatie en het oplossen van een conflict met behulp van een overeenkomst.
2. Inzet van begeleiding (WMO) en/of behandeling (ZVW) indien de overlast wordt veroorzaakt door psychisch kwetsbare personen.
3. De verhuurder kan via civielrechtelijke gedragsaanwijzingen vrijwillige gedragsveranderingen overeenkomen met de huurder. Het huurrecht biedt hiertoe een aantal mogelijkheden.
4. De verhuurder kan via een civielrechtelijke maatregel de huurovereenkomst ontbinden.
5. De burgemeester kan via een bestuurlijke maatregel overgaan tot opleggen van een gedragsaanwijzing (art 2:43, APV Velsen)
6. De burgemeester kan via een bestuurlijke maatregel overgaan tot een tijdelijke woningsluiting (art. 174a GW)

### Skaeve huse

Wanneer blijkt dat er meer nodig is dan bovenstaande acties, is Skaeve Huse een optie. Skaeve Huse is een heel specifiek instrument in de aanpak van woonoverlast.

Skaeve Huse en de doelgroep

Skaeve Huse is het sluitstuk van de aanpak woonoverlast. In Skaeve Huse komen mensen te wonen die veel en structureel woonoverlast veroorzaken. Maar niet alle Velsenaren die overlast veroorzaken zijn geschikt voor de Skaeve Huse.

Onder de bewoners die overlast veroorzaken is een groep mensen die moeite heeft om op eigen kracht te functioneren in de samenleving. Er is daarbij niet sprake van één oorzaak maar van een complex van factoren op meerdere leefgebieden: licht verstandelijke beperking, psychische problemen, gedragsstoornissen, verslavingen, geen perspectief hebben en dat niet zelf kunnen creëren, beperkt zijn in relaties en beperkt in het meedoen aan de maatschappij.

Omdat het deze bewoners niet lukt om te voldoen aan de sociale verwachtingen die in een reguliere woonomgeving gelden, worden ze achterdochtig en wantrouwig jegens hun naaste burens en voelen zich ongewenst in hun buurt. Als gevolg daarvan ontstaan geregeld conflicten met hun omgeving. Daarbij kan overlast en agressie optreden. Niet alleen zij zelf maar ook hun omgeving krijgt last van hun eigenschappen. Ze worden door buurtbewoners vaak beschreven als onaangepaste types.



Voor deze overlastgevers is Skaeve Huse bedoeld. De verwachting is dat wanneer deze personen solitair en op betrekkelijke afstand van de samenleving kunnen wonen, ze tot rust kunnen komen. De ervaring leert dat het overlastgevend gedrag kan verdwijnen doordat de mensen weggehaald worden uit de omgeving waarin dat gedrag opgeroepen wordt. Skaeve Huse is de (solitaire) voorziening die voor deze groep Velsenaren een goede oplossing lijkt.

Skaeve Huse in relatie tot de aanpak van woonoverlast

Skaeve Huse is het laatste redmiddel als de inzet van andere instrumenten niet tot het gewenste resultaat leiden. Dit betekent dat altijd eerst de reguliere aanpak woonoverlast wordt gevolgd voordat over wordt gegaan tot plaatsing bij Skaeve Huse. Casuïstiek wordt met relevante netwerkpartners besproken in het Noodteam. In het casuoverleg wordt een gezamenlijke aanpak bepaald. Wanneer de woonoverlast wordt veroorzaakt door een psychisch kwetsbaar persoon, dan wordt in eerste instantie (mede) door middel van de inzet van begeleiding en/of behandeling de overlast aangepakt.

Een overlastgever kan aangemeld worden voor Skaeve Huse wanneer blijkt dat de reguliere aanpak woonoverlast niet tot het gewenste resultaat leidt. Naast partners van het Noodteam kunnen de BCT/maatschappelijke opvang en HVO Querido ook overlastgevers aanmelden. Van deze partijen wordt verwacht dat zij zich bezighouden met de doelgroep.

### **Plaatsingscommissie**

De plaatsingscommissie Skaeve Huse beoordeelt alle casussen die binnenkomen bij de coördinator Zorg en Veiligheid.

De plaatsingscommissie bestaat uit een vertegenwoordiger(s) van

1. Gemeente Velsen (levert de voorzitter)
2. GGD Kennemerland (Vangnet en Advies)
3. RIBW Boshok
4. Velison Wonen
5. Politie Kennemerland

De plaatsingscommissie beoordeelt per casus de volgende elementen:

- Is de plaatsing in Skaeve Huse de laatste oplossing? Er moet bekeken worden of alle relevante stappen op de escalatieladder doorlopen zijn en of dit niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. De plaatsingscommissie moet ervoor waken dat plaatsing alleen geschiedt als laatste oplossing.
- Is de overlastgever geschikt voor Skaeve Huse? Skaeve Huse is bedoeld voor een overlastgever met een specifieke achtergrond, zie hierboven. Als de overlastgever niet over deze specifieke achtergrond beschikt, dan biedt Skaeve Huse geen goede oplossing en is plaatsing niet evident. De plaatsingscommissie moet ervoor waken dat alleen overlastgevers met de juiste achtergrond kunnen worden geplaatst.
- Past de overlastgever in de groep? De juiste dynamiek in de groep bewoners is cruciaal voor het laten slagen van Skaeve Huse. Dat betekent niet dat er vriendschappen moeten ontstaan, maar er moet wel sprake zijn van een goede wil en respect. De plaatsingscommissie borgt via de instroom de juiste dynamiek in de groep.

De plaatsingscommissie geeft op basis van bovenstaande punten een positief of negatief advies. Dit advies is bindend. Zonder een positief advies is er geen plaatsing in Skaeve Huse mogelijk.

Na een positief advies gaat de zorgverlener beginnen met de toeleiding van de overlastgever naar Skaeve Huse. Dat kan in samenwerking met de netwerkpartners.

### **Plaatsing in Skaeve Huse**

Plaatsing in Skaeve Huse is op basis van vrijwilligheid, dat houdt in dat de betreffende overlastgever formeel zelf het besluit neemt tot zijn of haar plaatsing. Onderdeel van de toeleiding is dat de aanmelder mogelijk in samenwerking met het Noodteam ook werkt aan de toestemming van de overlastgever om geplaatst te worden in Skaeve Huse. Hiervoor zijn verschillende instrumenten ter beschikking. Hieronder een overzicht.

**Minnelijk gesprek**

Er wordt een minnelijk gesprek gevoerd over de plaatsing in Skaeve Huse als de inzet van civiel- of bestuursrechtelijke maatregelen (nog) niet aan de orde zijn. Het minnelijk gesprek vindt plaats nadat de plaatsingscommissie een positief advies heeft gegeven.

De gedachte achter een minnelijk gesprek is dat een overlastgever kan worden overgehaald om te verhuizen naar Skaeve Huse. Er wordt overlast veroorzaakt, omdat de betreffende overlastgever niet kan aarden in de reguliere samenleving. Skaeve Huse kan dan als perspectief worden aangeboden. In Skaeve Huse kan de betreffende overlastgever in betrekkelijke rust wonen. Ook krijgt de betreffende overlastgever woonbegeleiding.

De inzet van een minnelijk gesprek is een sociaal maatschappelijk traject, geen juridisch traject. Er is geen juridisch proces nodig; minder kosten, minder tijd, minder risico. Het vertrek uit de oude woning en de verhuizing naar Skaeve Huse kunnen door middel van het minnelijk gesprek in een keer geregeld worden.



Het kan voorkomen dat er meer nodig is dan een minnelijk gesprek nodig om een overlastgever de voordelen van Skaeve Huse in te laten zien. In deze gevallen worden civiele- en bestuursrechtelijke maatregelen ingezet.

**Bestuursrechtelijk maatregel: woningsluiting op basis van art.174a GW**

Artikel 174a van de Gemeentewet bepaalt dat de burgemeester kan besluiten een woning tijdelijk te sluiten, als door gedragingen in de woning de openbare orde rond de woning wordt verstoord. De woningsluiting is een instrument uit de reguliere aanpak van woonoverlast .

Volgens de Raad van State dient deze bevoegdheid terughoudend te worden toegepast, omdat het inbreuk maakt op een fundamenteel recht: het huisrecht. De toepassing is slechts mogelijk in situaties waarbij er als gevolg van overlast de veiligheid en gezondheid van mensen in ernstige mate bedreigd worden. Dit moet door middel van een uitgebreid integraal dossier aangetoond worden. Uit jurisprudentie blijkt dat het dossier aan hoge eisen moet voldoen om een sluiting op basis van art. 174a GW te kunnen dragen.

Wanneer er vanuit het reguliere casuoverleg woonoverlast besloten wordt om een woningsluiting op basis van art. 174a GW aan te vragen én het vermoeden bestaat dat betreffende overlastgever mogelijk voldoet aan de criteria voor Skaeve Huse, is het raadzaam om een advies aan te vragen bij de plaatsingscommissie Skaeve Huse. Het advies van de plaatsingscommissie kan worden meegenomen in het besluit van de burgemeester. Een positief advies van de plaatsingscommissie kan als katalysator werken voor een woningsluiting op basis van art.174a GW.

Indien de woning gesloten wordt door de burgemeester en de plaatsingscommissie Skaeve Huse akkoord gaat met plaatsing, kunnen toeleidingsgesprekken plaatsvinden tussen de overlastgever en een zorgorganisatie. Dat de woning tijdelijk gesloten is, kan worden gebruikt als een drangmiddel. Maar ook hier geldt dat plaatsing in Skaeve Huse vrijwillig is en dat de overlastgever zelf het besluit moet nemen om te verhuizen naar Skaeve Huse. In principe heeft de overlastgever het recht om terug te keren naar de eigen woning, tenzij de verhuurder de huurovereenkomst ontbindt (zie volgende punt).

**Civielrechtelijke maatregel: ontbinding van de huurovereenkomst**

Een huurder is verplicht om zich als goed huurder te gedragen (art. 7:213 BW). Als een huurder (ernstige) overlast veroorzaakt, dan wordt aan deze verplichting niet voldaan en kan de verhuurder daar tegen optreden. De verhuurder kan in deze gevallen aan de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden. De ontbinding van de huurovereenkomst is een instrument vanuit de reguliere aanpak woonoverlast. Het initiatief tot deze procedure ligt bij de verhuurder.

Anders dan bij een woningsluiting hoeft er bij de ontbinding van de huurovereenkomst geen sprake te zijn van de veiligheid en gezondheid van omwonenden, maar het gaat om zaken zoals: geluidsoverlast, ruzies, vernielingen en intimidatie. Dit alles wel met een structureel karakter.

Voorafgaand aan het verzoek van de verhuurder aan de rechter om de huurovereenkomst te ontbinden is het raadzaam om een advies aan te vragen bij de plaatsingscommissie Skaeve Huse, als het vermoeden bestaat dat de overlastgever voldoet aan de criteria voor Skaeve Huse. Het advies kan worden meegenomen in het besluit van de rechter. Een rechter is sneller geneigd om het verzoek tot ontbinding te honoreren als er alternatieve woonruimte aangeboden kan worden. De toeleidingsgesprekken tussen zorgorganisatie en de overlastgever kunnen hierop volgen.

Ook in deze procedure geldt dat het verhuizen naar Skaeve Huse vrijwillig is. De overlastgever moet instemmen met de verhuizing. Maar wanneer de huurovereenkomst van de oude woning ontbonden is, kan de verhuizing naar Skaeve Huse een aantrekkelijk alternatief zijn.

### **Huur/zorgcontract**

Wanneer een overlastgever instemt met plaatsing in Skaeve Huse wordt er een huur/zorgcontract opgesteld. De bewoners van Skaeve Huse moeten een huur/zorgcontract ondertekenen. Het huur/zorgcontract bestaat uit:

- Een huurovereenkomst tussen huurder/cliënt en verhuurder, Velison Wonen;
- Een woonbegeleidingsovereenkomst tussen huurder/cliënt en zorgorganisatie.

De huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de woonbegeleidingsovereenkomst. Dat houdt in dat wanneer de woonbegeleidingsovereenkomst wordt beëindigd, om wat voor reden dan ook, de huurovereenkomst ook wordt beëindigd. De huurder/cliënt is verplicht om zich aan de afspraken uit de woonbegeleidingsovereenkomst te houden om te kunnen blijven wonen in Skaeve Huse. De huurder/cliënt is verplicht zich open te stellen voor behandeling en begeleiding.