

Collegevoorstel

Onderwerp	Locatiekeuze Skaeve Huse
Eenheid/team	Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	DCS - 2488452
Documentkenmerk	D/26/901294
Vertrouwelijkheid	Embargo
Portefeuillehouder	J.M. van 
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2025 het College van B&W verzocht om een locatie te zoeken voor de realisatie van Skaeve Huse in Almelo. Hiervoor zijn criteria meegegeven waaraan getoetst moet worden of de locatie geschikt is voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de omwonenden van de toekomstige locatie. Op basis hiervan is een locatieonderzoek gedaan waarbij mogelijk geschikte locaties onderzocht zijn. Het college heeft op basis van het uitgevoerde locatieonderzoek besloten om het gemeentelijke perceel aan de Zuidbroeksweg aan te wijzen als beoogde locatie voor de Skaeve Huse in Almelo. Met een vervolgonderzoek zal de haalbaarheid van de locatie nader onderzocht worden en de bijbehorende participatie hiervoor worden opgestart.

Voorgesteld besluit

1. De locatie aan de Zuidbroeksweg, kadastraal AML01 4268, aan te wijzen als beoogde locatie voor de realisatie van circa 15 Skaeve Huse met voorzieningen.
2. De participatie op te starten om belanghebbenden (omwonenden, toekomstige bewoners en belanghebbende partijen) te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen en de inrichting van het gebied.
3. De uitkomsten van de ontwikkeling begin 2027 aan de gemeenteraad voor te leggen, met een concrete businesscase voor het zorgspoor en het vastgoedgedeelte.
4. Voor dit vervolg van het project een incidenteel budget van 75.000 euro beschikbaar te stellen en dit voor 25.000 euro te onttrekken uit de bestemmingsreserve Beschermd Wonen, voor 25.000 euro te dekken uit het budget voor programma Zorg & veiligheid en voor 25.000 euro uit het budget voor Stedelijke Ontwikkeling.
5. De gemeenteraad voor te stellen de begroting 2026 bij te stellen en dit te betrekken bij de eerstvolgende tussentijdse rapportage.
6. De gemeenteraad te informeren met bijgevoegde raadsbrief (D/26/903457).

Inleiding

In mei 2024 informeerde het college de gemeenteraad over het voornemen tot realisatie van Skaeve Huse in Almelo. Skaeve Huse is een concept dat zich richt op het huisvesten van mensen die moeite hebben om zich aan te passen aan reguliere woonomgevingen vanwege bijvoorbeeld psychische problemen. De gemeenteraad heeft aansluitend op 24 juni 2025 criteria vastgesteld op basis waarvan het college een geschikte locatie kon zoeken voor 10 tot 15 Skaeve Huse in het buitengebied van Almelo. Dit om te zorgen dat de toekomstige bewoners een goede plek hebben om te wonen, maar ook dat er geen ernstige overlast gaat plaatsvinden in de omgeving.

De locatie moet bij voorkeur zoveel als mogelijk voldoen aan de criteria, waarbij oog is voor enerzijds de (woon)omgeving en anderzijds de doelgroep.

Op basis van de door de raad vastgestelde kaders zijn er ca. 20 locaties onderzocht en is de locatie aan de Zuidbroeksweg als meest kansrijk uit de bus gekomen. Het perceel ligt aan een doodlopende weg in het landelijk gebied, ten westen van Almelo.

Beoogd effect

Door de beoogde locatie aan de Zuidbroeksweg aan te wijzen kan de participatie opgestart worden met de buurt en de financiële en technische haalbaarheid van de Skaeve Huse op deze locatie worden onderzocht. Het betreft een opstartende fase om de realisatie van Skaeve Huse voor de betreffende bewoners maar ook voor de (binnen)stad van Almelo voor te bereiden.

Argumenten voor

1.1 De beoogde locatie aan de Zuidbroeksweg voldoet het beste aan de criteria die door de gemeenteraad zijn vastgesteld

Op basis van de vastgestelde criteria is onderzocht of er locaties, die reeds in eigendom van de gemeente zijn, geschikt zijn voor de realisatie van Skaeve Huse. Het betreft ca. 20 locaties die in bijlage 1 nader zijn toegelicht. In het proces zullen ook alle andere onderzochte locaties openbaar worden gemaakt, zodat de locatiekeuze transparant en op basis van de vastgestelde kaders toegelicht kan worden.

De locatie aan de Zuidbroeksweg is onderstaand beoordeeld volgens de vastgestelde criteria:

- Perceelgrootte (3 a 4.000m²): voldoet met 23.570m² ruim aan gewenste omvang
- Afstand woonbebouwing (min 75m): voldoet met 200 m afstand ruim aan gestelde afstand
- Bereikbaarheid: op loop- en fietsafstand van voorzieningen
- Woon- en leefklimaat: met geluidswal geschikt te maken voor regulier wonen
- Beschikbaarheid: in eigendom van gemeente en beschikbaar
- Buurtbarometer: 'verspreide woningen wijk 14' scoort laag urgent (56/71)

De locatie ligt net naast de Westelijke groene long zoals die is vastgesteld in de Omgevingsvisie, destijds was deze strook nog gereserveerd voor de uitbreiding van bedrijventerrein. Door de kleinschaligheid en ruime opzet is deze ontwikkeling in het buitengebied vlakbij het westelijke groene uitloopgebied te rechtvaardigen.

1.2 Prikkelarme omgeving, best passende plek voor de toekomstige bewoners

De omgeving van de locatie is prikkelarm door de ligging in het landelijke gebied en het ontbreken van drukke plekken waar mensen samen komen. De voorzieningen, zoals een supermarkt, zijn wel op een acceptabele wandel- of fietsafstand te bereiken voor de bewoners.

1.3 Verminderen van overlast in de kwetsbare wijken en binnenstad

Door de beoogde locatie zal de overlast van deze doelgroep in de (binnen)stad afnemen, doordat de toekomstige bewoners van de Skaeve Huse een eigen woonruimte hebben.

1.4 Toezicht en veiligheid op de beoogde locatie

Naast de circa 15 huizen zal er ruimte worden ingericht voor begeleiding en toezicht. Aan de ene kant voor de bewoners van de Skaeve Huse, maar ook zeker voor de buurt om te kunnen zorgen voor een veilige omgeving zonder (te veel) overlast. Zo zal er permanent toezicht / beveiliging op de locatie zijn zodat de buurt altijd een direct aanspreekpunt heeft als er in de omgeving toch overlast ontstaat.

De praktijk toont in andere gemeenten aan dat de permanente beveiliging op den duur verschuift naar begeleiding, omdat de overlast voor de omgeving beperkt blijkt te zijn. In de eerste jaren is echter strikt toezicht noodzakelijk om een goede start te maken en de toekomstige bewoners helderheid te verschaffen over de regels.

2.1 Impact op de bestaande omgeving

Hoewel de gemeente ervan uit gaat dat de beoogde locatie geschikt is voor het ontwikkelen van de Skaeve Huse, zal dit wel impact hebben op de bestaande omgeving.

Er zullen veel vragen en opmerkingen komen uit de buurt, die we zorgvuldig moeten bespreken en onderzoeken. Om dit proces goed te kunnen vormgeven, wordt er 25 augustus (na de zomervakantie) een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin de plannen worden toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst zal de noodzaak en het proces worden toegelicht, maar is er uiteraard ook ruimte voor eerste tips of bedenkingen. Er zullen eind 2026 gesprekken en bijeenkomsten met de buurt plaatsvinden om de plannen en de gevolgen voor de omgeving te bespreken.

2.2 Betrekken zorgpartijen

Naast de huisvesting van de mensen is het verlenen van zorg ook een onlosmakelijk deel van het project. Naast de gemeente (inbreng grond) en de woningcorporatie (verhuur van de huizen) zal een zorgpartij worden geselecteerd om als partner deel te nemen in het project.

Er zijn al verkennende gesprekken geweest met potentiële zorgpartijen. Aan de ene kant om te leren van vergelijkbare projecten elders in het land, maar ook om de plannen vanuit Almelo te toetsen aan de praktijk. De selectie van een zorgpartij staat echter los van de locatiekeuze, op elke beoogde locatie zal de toekomstige zorgpartij dezelfde zorg moeten verlenen.

3.1 Krediet voor bouw- en woonrijp maken (fysieke kosten)

Hoewel de gemeente al eigenaar is van het terrein, zullen er kosten gemaakt moeten worden om het terrein bouw- en woonrijp te maken. Daartegenover komen opbrengsten door het in erfpacht uitgeven van de gronden. In de komende fase zal een grondexploitatie worden opgesteld, welke in de vorm van een krediet tegelijk bij de gemeenteraad zal worden aangevraagd bij toekomstige besluitvorming over de locatie.

3.2 Dekking van de zorgkosten Skaeve Huse

Naast de fysieke investeringen van het project, zullen bij de bewoning van de huizen ook zorgkosten ontstaan. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad in 2027 zal ook het zorgspoor nader inzichtelijk en onderbouwd worden aangeleverd, zodat de gemeente Almelo niet aan de achterkant van het project met extra kosten wordt geconfronteerd.

Kanttekeningen

1.1 Haalbaarheid locatie

Hoewel een eerste analyse aangeeft dat de locatie planologisch kansrijk is, is er nader onderzoek noodzakelijk om de haalbaarheid op deze locatie nader te onderzoeken. Zo zal er onderzocht moeten worden hoe de locatie binnen de wetgeving goed kan worden ingepast in de omgeving en welke kosten hiermee gemoeid zijn in de op te stellen businesscase. Dit zal de komende periode onderzocht worden en integraal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.1 Gevolgen voor de omgeving

Hoewel de ontwikkeling van Skaeve Huse in z'n geheel goed is voor Almelo, heeft de ontwikkeling van dit concept gevolgen voor de directe omgeving. Er zal samen met de buurt kritisch gekeken worden hoe eventuele toekomstige overlast zo veel mogelijk beperkt kan worden, waarbij voldoende toezicht en beveiliging het uitgangspunt is. Met de bekendmaking van deze beoogde locatie kunnen deze gesprekken dan ook opgestart worden.

2.2 Partners in de ontwikkeling

Hoewel de gemeente Almelo initiatiefnemer is van de ontwikkeling, kunnen we de locatie niet geheel zelfstandig realiseren. Voor het plaatsen van de huizen hebben we de samenwerking met de lokale woningcorporaties opgezocht, waarmee het project nu besproken wordt. De partijen gaan de komende periode aan de hand van deze concrete locatie de samenwerking verder uitwerken lopende het proces.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de komende fase is een projectbudget van 75.000 euro nodig. Dit is opgebouwd uit interne ambtelijke uren (ca. 30 weken van 16 uur) van 60.000 euro en externe advieskosten van 15.000 euro. Met dit budget kan de participatie opgestart worden en kunnen de plannen en de inrichting van het gebied verder uitgewerkt worden.

De uitkomsten van dit onderzoek worden begin 2027 via het college aan de gemeenteraad voorgelegd, met een concrete kredietaanvraag voor de realisatiefase.

De lasten ad. 75.000 euro worden gedekt door:

- een onttrekking uit de bestemmingsreserve Beschermd Wonen (25.000 euro)
- het programma Zorg & Veiligheid (25.000 euro, deelprojectnummer M325121113)
- de stelpost Stedelijke Ontwikkeling (25.000 euro, deelprojectnummer E6830015)

Tevens wordt voorgesteld om het budget van 75.000 euro toe te voegen aan het (reeds bestaande) project Vervolgonderzoek Skaeve Huse (projectnummer W3266111).

Kosten- en batenanalyse Skaeve Huse

Naast de eenmalige projectkosten is het uiteraard belangrijk om de toekomstige kosten en baten van het project goed in beeld te krijgen. Recente onderzoeken tonen aan dat de maatschappelijke opbrengsten van vergelijkbare projecten hoger zijn dan de kosten, zoals in de studie van Valente (D/26/903263) onderbouwd.

Globaal wordt hierin de conclusie getrokken dat iedere euro die in Skaeve Huse wordt geïnvesteerd, naar schatting € 2 tot € 3,5 aan maatschappelijke kosten vervangt. De netto maatschappelijke besparing bedraagt daarbij circa € 1 tot € 2,5 per geïnvesteerde euro. In de vervolgstudie wordt nader onderzocht welke kosten- en batenanalyse hiervoor van toepassing is.

Uitvoering

In de volgende Stuurgroep met de regiogemeenten zal worden voorgesteld een besluit te laten nemen dat de voorbereidingskosten voor de Skaeve Huse ten laste komen van de regionale bestemmingsreserve BW, onder de inhoudelijke noemer van 'innovatie'. De voorbereidingskosten zijn tot nu toe € 55.000 (2024: € 20.000 en 2025: € 35.000) en daar komt voor 2026 nog een bedrag (max. € 25.000) bij. De kosten worden met dit collegevoorstel gedekt uit onze eigen middelen.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd via bijgevoegde raadsbrief. Ook zal de omgeving in een straal van 500 meter op dezelfde dag een brief ontvangen (ca. 20 adressen) voor de bijeenkomst op 25 augustus 2026.

Aansluitend zullen komend half jaar het participatieproces en het vervolgonderzoek nader uitgewerkt worden, zodat de gemeenteraad begin 2027 besluitvorming hierover kan worden voorgelegd.

Bijlage(n)

- Raadsbrief locatiekeuze Skaeve Huse (D/26/903457)
- Locatieonderzoek Skaeve Huse Almelo (D/26/901292)
- Schetsontwerp locatie en inrichting (D/26/901280)
- Kosten- en batenanalyse skaeve huse | Valente (D/26/903263)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is besproken binnen het projectteam Skaeve Huse, RO en financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouders [REDACTED] (RO), [REDACTED] (Zorg) en burgemeester [REDACTED] (Openbare orde / veiligheid)

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Actief informeren van de buurt + bezorgen uitnodiging informatiebijeenkomst in 25 augustus 2026

Raadsbrief versturen naar gemeenteraad.