

SKAEVE HUSE

**‘Omwonenden vrezen
overlast, terwijl bestaande
locaties juist laten zien dat
overlast afneemt’**

Waarom er zo weinig skaeve huse
bij komen, en hoe het wel kan:
experts over skaeve huse

**‘Kom gewoon kennis maken,
vragen staat vrij’**

Hoe bevalt het Hans, Laura en Stef
om in skaeve huse te wonen?

**Zo begin je
met skaeve huse
- en maak je het
tot een succes**

infosheet met handreiking en
kosten-/batenanalyse

Wat zijn skaeve huse precies?
En voor wie is deze woonvorm?



[Lees alle verhalen](#)



Stef (72) is een 'stekkie van de fuchsia'; hij is geboren aan de Fuchsiastraat en heeft zijn hele leven in Hilversum Zuid gewoond. De laatste zes jaar op Keerpunt Zuid. We mogen z'n huis niet in omdat 'ie iets te graag verzamelt, zegt Stef. Hij is nieuwsgierig naar hoe dingen werken en haalt graag dingen uit mekaar. Voor z'n werk haalde hij vroeger ook spullen uit elkaar, zo repareerde hij bijvoorbeeld kopieermachines. En hij is niet alleen praktisch maar ook creatief. 'Richting de kerst had ik ijzeren frames, daar wikkelde ik dan kerstlichtjes om en takken van een kunstkerstboom en die kochten mensen dan.'

Stef

Ze was van huis uit niet voorbereid op de maatschappij en sociaal contact, vertelt Laura (74). Daardoor lukte het haar nooit goed om in een gewone buurt te wonen. Sinds 7,5 jaar woont ze in een skaeve huse bij Leidsche Rijn en heeft het aardig naar haar zin. Het is prettig om alleen te wonen. Met de andere bewoners kan ze het best vinden. 'Maar soms willen ze zich te veel met me bemoeien. Dat geldt ook voor de begeleiding trouwens. Ik wil gewoon graag met rust gelaten worden.'

Laura



Het huisje van Hans (69) en zijn burens Jeffrey en Bart staan op een mooi stukje groen bij een bedrijventerrein in Alphen aan den Rijn. Afgezonderd van de woonwijk maar in de bewoonde wereld; het is tien minuten fietsen naar het centrum. Een ideale plek voor skaeve huse, een woonvorm waar vaak veel weerstand tegen is. 'Mensen weten niet wat het is en dan zijn ze bang. Juist als je elkaar ontmoet, dan zie je het. Ik ben gewoon Hans. Kom gewoon kennis maken, vragen staat vrij.'

Hans

Infosheet skaeve huse¹ | Valente

Wat zijn skaeve huse?

Definitie: Skaeve huse zijn eenvoudige, vrijstaande eenpersoonswoningen op een locatie buiten een woonwijk, met verplichte begeleiding, zodat bewoners rust en structuur krijgen, en overlast voor buurt wordt voorkomen. Het idee en de naam komen uit Denemarken, vrij vertaald betekent het ‘afwijkende huizen’.

Doelgroep: Skaeve huse zijn bedoeld voor mensen:

- met een combinatie van ernstige psychiatrische problematiek, verslaving en/of persoonlijkheidsproblematiek
 - die structureel overlast veroorzaken maar géén acuut veiligheidsrisico vormen²
 - waarbij alle reguliere stappen al zijn doorlopen (escalatieladder), zonder duurzaam resultaat
 - die gemotiveerd zijn om te wonen in een dergelijke woning
- Deze mensen zijn nu ook al ergens, op dit moment dakloos of ze dreigen dat binnenkort te worden. De meesten van hen kunnen in de wijk worden gehuisvest. Een klein aantal past daar niet, en daarvoor zijn er skaeve huse. Wonen aan de rand van de wijk, omdat bewoners en hun bezoek nét wat meer herrie maken en doorgaans drank of drugs gebruiken. Dat doen ze in hun woning of op het terrein. Ervaring leert: als ze het terrein afgaan beseffen ze dat daar regels gelden.

Woonconcept en schaal:

- Vuistregel: vanaf zes plekken met dit concept gaat het om skaeve huse (ook al heet een locatie niet altijd skaeve huse, zie verderop). Er zijn uitzonderingen met minder woonunits op een locatie, of units verspreid over een gebied.
- De optimale omvang is 6 tot 8 woningen per locatie, blijkt uit praktijkervaringen en evaluaties van bestaande locaties. Kleinschaligheid vergroot de beheersbaarheid en stabiliteit van de locatie.
- Vaak is er daarnaast een aparte beheerdersunit, soms gecombineerd met een ontmoetingsruimte
- Het is géén voorziening met 24-uurs toezicht en het terrein is niet gesloten
- Het uitgangspunt is: normaal wonen, maar in een aangepaste vorm die rust, veiligheid en stabiliteit biedt. Hoe beter de hele keten is georganiseerd, hoe beter het op al die plekken gaat, skaeve huse inclusief.
- Er zijn gemeenten die inzetten op uitstroom, maar het advies is dat niet te doen. Skaeve huse zijn een volkshuisvestingsvariant, net als bijvoorbeeld ouderenwoningen dat zijn. Om permanent te wonen, niet als doorstroomvoorziening³. Onderzoek laat zien dat skaeve huse bewoners zich op hun plek voelen; ze mogen eindelijk gewoon zijn zoals ze zijn, zonder dat er nog van alles moet.

Locatiecriteria

Minimale criteria

- Minimaal 100 meter afstand tot bestaande woningen en scholen
 - Als er grotere afstanden worden vereist, is realisatie vaak onmogelijk omdat er dan eigenlijk geen locaties zijn in Nederland

¹ Deze infosheet is te vinden op de dossierpagina van Valente: <https://www.valente.nl/themas/dossier-skaeve-huse/>

² Met ‘geen acuut veiligheidsrisico’ wordt bedoeld dat er geen sprake is van structureel of direct levensbedreigend gedrag richting zichzelf of anderen, waarvoor een gesloten setting of permanent toezicht nodig is.

³ Skaeve huse werken vanuit het principe Wonen Eerst: <https://www.valente.nl/kennisbank/receptenboek-wonen-eerst-2/>

- Begeleiding/sociaal beheer binnen 30 minuten ter plaatse

Wensen

- Maximaal 1,5 km tot winkelcentrum
- Directe toegangsweg vanaf de openbare weg
- Nutsvoorzieningen in de nabije omgeving
- Ruime afstand tussen de woningen onderling
- Locaties waar nog gebouwd moet worden, of op terreinen met bestaande zorgfunctie
- Grond eigendom van gemeente of woningcorporatie om procedures te vergemakkelijken
- Groenbuffer tussen voorziening en omgeving
- Tijdelijkheid (bijv. 3–5 jaar) wordt als onwenselijk gezien: onzekerheid is funest voor rust en stabiliteit. Als een termijn wordt gehanteerd, moeten objectieve en vooraf vastgestelde criteria gelden voor verlenging of beëindiging.

De woningen zelf

- Circa 30–50 m²
- Eigen sanitair en kookgelegenheid
- Robuust en makkelijk schoon te maken
- Goede wifi (noodzakelijk voor bewoners én veiligheidssystemen)
- Eenvoudig maar niet kil: ze hoeven er niet uit te zien als containers. Ervaring leert dat duurzame en esthetisch acceptabele huisjes mogelijk zijn – dit kan helpen om stigma te verminderen en acceptatie te vergroten.
- Aanbevolen: levensloopbestendig, zodat bewoners niet hoeven te verhuizen als hun fysieke gezondheid verandert, of hergebruik voor andere doelgroepen mogelijk is

Begeleiding en beheer

Er is grote variatie in de begeleiding; deze keuzes zijn vaak bepalend voor het succes. Drie functies worden onderscheiden:

1. Ambulante begeleiding voor bewoners
 - Ervaring leert dat begeleiding gezien de aard van de problematiek moet worden uitgevoerd door personeel met voldoende GGZ-ervaring.
 - Meestal op afroep of via afspraken; regelmatig maar niet 24/7
 - Wordt verzorgd door zorgaanbieder
2. Sociaal beheer: vaste beheerder die het terrein in de gaten houdt
 - Vaak fysiek aanwezig op vaste momenten, (±2 uur per week per bewoner)
 - Eerste aanspreekpunt voor bewoners, buurt en veiligheid
 - Wordt geregeld door woningcorporatie
 - Camerabeveiliging
3. Coördinatie (niet altijd apart belegd)
 - Bewaakt samenhang en proces

Belangrijke randvoorwaarden:

- Geen 24-uurs toezicht, maar 24/7 telefonische bereikbaarheid
- Binnen 30 minuten is sociaal beheer/zorg ter plaatse bij incidenten. Dit betreft geen responstijd van politie, ambulance of brandweer; deze volgen hun reguliere spoedprocedures.
- Nacht: meestal oproepbaar, soms regionale achterwacht

Omgevingsparticipatie

Skaeve huse roepen vaak weerstand op bij omwonenden. Succesvolle realisatie vraagt om:

- Sterk bestuurlijk mandaat en intern draagvlak binnen de gemeente

- Heldere keuzes over wanneer en hoe te communiceren (niet voordat concrete locatie rond is)
- Duidelijk en transparant zijn over locatie en doelgroep
- Verwachtingsmanagement: maak expliciet of bewoners worden geïnformeerd, geconsulteerd of mede-beslissen
- Zichtbaar en aanspreekbaar blijven na opening, evaluatie zowel op ervaring van huurders als anderen in de omgeving
- Incidenten serieus nemen en goed monitoren

Gebruik de handreiking skaeve huse verderop in het magazine voor het opzetten van een locatie.

Cijfers

- **Hoeveel zijn er?** Voor zover bekend zijn er op 25 locaties in Nederland zijn er skaeve huse, in alle provincies behalve Flevoland en Friesland. In totaal is er plek voor ongeveer 150 mensen in Nederland om in een skaeve huse te wonen. Het aantal fluctueert en groeit licht.
- **Hoeveel zijn er nodig?** We gaan uit van ongeveer 1000-1500 mensen voor wie skaeve huse het best zou passen. Dit aantal is gebaseerd op een quick scan onder Zorg- en Veiligheidshuizen m.b.t. de levensloopaanpak. Een deel daarvan past niet in skaeve huse, en er is een groep die baat zou hebben bij skaeve huse maar niet in beeld is bij Zorg- en Veiligheidshuizen; dat tegen elkaar weggestreept is het aantal benodigde plekken ongeveer 1000-1500 landelijk.
- **Hoeveel komen er?** Momenteel zijn er ongeveer twintig gemeenten aan het ontwikkelen. Maar omdat gemeenten meestal pas communiceren tot een locatie er bijna is, zijn de plannen lastig of niet te achterhalen.
- **Wat kost het?** Skaeve huse zijn een relatief goedkope oplossing. Er is beperkt begeleiding nodig. Bewoners hebben een eigen adres en huurtoeslag, zijn in onderhuur bij de zorgaanbieder, en hebben meestal een bewindvoerder zodat de huur betaald wordt. Verder worden veel kosten voorkomen doordat bewoners beter op hun plek zitten. Denk aan lagere zorg- of ondersteuningsbehoefte, minder politie-inzet door minder overlast en delicten, voorkomen van huisuitzetting. Lees vooral onze kosten- en batenanalyse verderop.



Keerpunt Zuid
(Hilversum)



skaeve huse
Alpen a/d Rijn



skaeve huse Leidsche Rijn
(Utrecht)

Handreiking skaeve huse: aan de slag met skaeve huse

Voor je begint

1. Doel & principes vaststellen

- Bepaal duidelijk wie de doelgroep is, op basis van de doelgroepomschrijving maar kijk per individu. Niet alle personen met verward of onbegrepen gedrag zijn gebaat bij skaeve huse. Er is zorgvuldige selectie en plaatsing nodig.
- Maak een concept-kaderstellende notitie met regels, doelgroep, aantal units, voorzieningen. Definieer dat het gaat om eenvoudige, vrijstaande eenpersoonswoningen op een afgezonderde locatie, met drie basisregels: bewoners moeten begeleiding accepteren, geen overlast veroorzaken en bewindvoering accepteren. Zo krijgen bewoners rust en structuur, en wordt overlast voor de buurt voorkomen.
- Informeer de gehele gemeenteraad over de schaarste aan passende plekken, de maatschappelijke kosten van niets doen en de bewezen werking van skaeve huse, zodat zij bereid is kaders vast te stellen, een locatie mogelijk te maken en middelen vrij te maken.

2. Locatie zoeken & locatiecriteria opstellen

- Zoek een locatie die voldoet aan de skaeve huse criteria (minimaal 100 meter afstand tot bestaande woningen en scholen & begeleiding/sociaal beheer binnen 30 min ter plaatse) en aan zo veel mogelijk van de wensen hierboven (bereikbaarheid voor hulpdiensten, privacy, afscherming via groen/omheining zijn belangrijk. Liefst grond in eigendom van gemeente of woningcorporatie). Onderzoek of er in jouw gemeente specifieke regels of afspraken zijn.
- Zorg dat de locatie rond is (geen regels meer in de weg, geen zeldzame dieren enz.) vóór je naar buiten communiceert.
- Het verdient aanbeveling te spreken over skaeve huse om duidelijkheid te geven over wat het is, maar het is begrijpelijk als locaties kiezen voor een eigen benaming.

Start

3. Ruimtelijke procedure & vergunning

- Samen met woningcorporatie + zorgaanbieder wordt een stedenbouwkundig ontwerp + woonzorgplan opgesteld. Dat plan bevat bijv. inrichting, bereikbaarheid, begeleiding, omgang met veiligheid, beheer, privacy.
- Eventueel wordt een onafhankelijke partij gevraagd om — vanuit het perspectief van omwonenden — het woonzorgplan te toetsen op leefbaarheid, veiligheid etc.
- Voor de bouw van skaeve huse is een omgevingsvergunning nodig.

4. Participatie & inspraak (betrekken van buurt en belanghebbenden)

- Als de locatie en randvoorwaarden geregeld zijn, begin (gemeente en zorgpartij) met communiceren met de buurt:
 - Informeer de buurt in een vroege fase met een inloopbijeenkomst, klankbordgroep, en gelegenheid tot reageren, zodat buurtbewoners zich gehoord voelen. Maak expliciet of bewoners worden geïnformeerd, geconsulteerd of mede-beslissen. Ga stevig naar buiten met een goed verhaal. Wees duidelijk en transparant over locatie en doelgroep.
 - Maak duidelijk dat de skaeve huse bewoners zorgvuldig geselecteerd worden en verplicht zijn begeleiding te accepteren. Er worden niet zomaar mensen neergezet en aan hun lot overgelaten.

- Benadruk: deze mensen zijn er nu al, het zijn onze eigen mensen. Ze zijn nu ook al ergens, waar ze ongelukkig zijn en de maatschappij kosten. Waar ze doorgaans overlast veroorzaken – ofwel doordat ze in een wijk zitten waar ze niet passen, ofwel omdat ze op straat moeten overleven. Laat ervaringsdeskundigen hun verhaal doen, en laat goede voorbeelden zien.
- Kijk naar cijfers over overlast nu en na skaeve huse. Locatie Keerpunt Zuid (Hilversum) is naar nul overlast gegaan. Laat een wijkagent bij een bijeenkomst spreken uit ervaring hiervoor en nu. Wees ook realistisch: in elke wijk is wel eens overlast.
- Maak duidelijk dat er vaste contactpersonen zijn voor de buurt bij vragen of klachten over overlast, die altijd bereikbaar zijn. Introduceer deze personen in een bijeenkomst en deel hun contactgegevens.
- Leg de concept-kaderstellende notitie voor aan omwonenden en evt. andere belanghebbenden. Beweeg mee, maar maak duidelijk dat de skaeve huse locatie er wél komt. Dat is de enige manier waarop dingen lukken.
- Gemeenteraad of lokaal bestuur neemt besluit over kaders en locatie.

5. Realisatie ontwerp & woonzorgplan

- Selectie en voorbereiding deelnemers via toewijzingstafel met o.a. betrokken zorgaanbieder, veiligheidshuizen, corporaties. De selectie van bewoners vindt plaats op basis van vastgestelde criteria (o.a. motivatie, problematiek, risico-inschatting), en bewoners krijgen een lange (zes tot twaalf maanden) voorbereiding.
- Start bouw van de units: vrijstaand van circa 30–50 m² met eigen sanitair en kookgelegenheid, eenvoudig maar niet kil: ze hoeven er niet uit te zien als containers.
- De optimale omvang is 6 tot 8 woningen per locatie, blijkt uit praktijkervaringen en evaluaties van bestaande locaties. Kleinschaligheid vergroot de beheersbaarheid en stabiliteit van de locatie. Op basis daarvan kan gekozen worden om uit te breiden.

Beheer en bijsturen

6. Monitoring & contact

- Zorg voor regelmatig overleg tussen gemeente, begeleiders en zorgorganisatie en eventueel omwonenden.
- Zorg dat de contactpersonen bij overlast zoals beloofd altijd bereikbaar zijn en zo nodig binnen 30 minuten ter plaatse, en dat er snel en serieus actie wordt genomen bij een melding. Koppel de actie ook terug aan de melder en de buurt. Dit kan bijvoorbeeld met een WhatsApp-groep.
- Het eerste jaar is altijd wennen voor bewoners, daarna zien ze er zelf ook op toe dat zij en de anderen zich gedragen.
- Negatieve berichtgeving over skaeve huse in de media is er vooral vooraf (weerstand), er zijn maar weinig incidenten. Incidenten voorvallen doordat de selectie van bewoners overhaast is gedaan, of doordat begeleiding niet passend (te licht) is en normen en waarden niet goed worden gehanteerd. Ingrijpen door begeleiders is cruciaal, zeker in het begin, en het blijft onderhoud: er bovenop zitten en leuk contact houden.
- Overweeg om af en toe een positief bericht in lokale media te plaatsen zoals een portret van een huurder of tevreden wijkagent. Uit ervaring blijkt: overlast wordt juist minder, bewoners zijn gelukkiger, omwonenden merken er weinig van en hebben soms zelfs gewoon leuk contact met skaeve huse bewoners.



[Lees het hele artikel](#)

Goed voorbeeld: Keerpunt Zuid

Tien jaar geleden zette Harro Koeleman Keerpunt Zuid op, skaeve huse in Hilversum. Zijn werk draait om kwetsbare mensen. 'Ik heb hier ook Housing First opgezet, maar er blijft een groep die niet in een gewone wijk kan wonen. Voor hen zijn de skaeve huse bedoeld,' zegt hij. Het concept is geïnspireerd op Finland en Australië, waar Koeleman zag dat zelfs mensen met zeer complexe problemen zelfstandig kunnen wonen met minimale begeleiding. 'Dat je deze mensen na vijf uur loslaat, en het werkt – dat had ik nooit verwacht. Ik dacht: als dit lukt, dan kan alles.'

Bewoners krijgen ieder hun eigen woning. Er zijn drie basisregels: begeleiding accepteren, geen overlast veroorzaken en bewindvoering accepteren. De begeleiding verschilt sterk van traditionele hulpverlening. 'We stellen geen specifieke doelen. Als iemand van een verslaving af wil, ondersteunen we dat, maar meestal accepteren we dat verslaving blijvend is.' Juist die acceptatie werkt bevrijdend. 'Ze mogen eindelijk gewoon zijn zoals ze zijn.'

Goede voorbereiding is cruciaal. 'Neem minstens een half jaar. Laat mensen wennen aan het idee. Zonder goede voorbereiding krijg je weerstand en incidenten.' Ook als mensen eenmaal wonen, kost het tijd. 'Pas na een jaar zijn ze echt blij.' In Hilversum daalde het aantal politiemeldingen over deze groep bewoners van zo'n 150 per jaar naar vrijwel nul.

Bij Keerpunt Zuid waren opvallend weinig bezwaren. Dat kwam volgens Koeleman door openheid vanaf het begin en door snel te handelen als er iets speelt. Een permanente beheerder bleek juist niet nodig. 'Daar zijn we na een week mee gestopt. Mensen gingen leunen op de beheerder voor alles, van ruzies oplossen tot het vervangen van een lamp. Het ondermijnt de zelfredzaamheid.' Zonder beheerder namen bewoners juist meer verantwoordelijkheid. Duidelijkheid én gelijkwaardig contact zijn essentieel.

'Alles mag, maar je moet wel normaal doen,' zegt Koeleman lachend. Kleine problemen worden snel opgelost via korte lijnen met wijkagent, boa's en begeleiders. Zelf bezoekt hij de locatie regelmatig.

De impact is groot, voor bewoners én samenleving. Natuurlijk gebeuren er ook moeilijke dingen, zoals agressie of drugsgebruik, zegt Koeleman, 'maar ik vind het vooral mooi dat het gelukt is om dit op te zetten en hen hier met plezier te laten wonen. Kijk naar Mo, die onlangs is overleden. Die laatste acht jaar van zijn leven hier, dat waren de mooiste jaren van zijn leven. Hoe prachtig is dat?'

Koeleman werkt inmiddels aan een tweede locatie in de Gooi en Vechtstreek. Hij hoopt dat Keerpunt Zuid een voorbeeld wordt voor andere gemeenten. 'Het draait om respect, verantwoordelijkheid en grenzen. Als je dat goed combineert, kan er veel meer dan je denkt.'



Stef en Hennie in Hennie's woonkamer, op Keerpunt Zuid

Waarom zijn er zo weinig skaeve huse? En hoe komen ze er wél?

Dat skaeve huse werken, blijkt uit onderzoek en praktijk. Toch komen er in Nederland maar mondjesmaat nieuwe plekken bij. De grootste hindernis is vaak weerstand uit de omgeving. Omwonenden vrezen overlast, terwijl bestaande locaties juist laten zien dat overlast afneemt. Die angst wordt versterkt door stigmatiserende taal en beelden in media en lokale discussies. Daarnaast stranden plannen vaak op gebrek aan continuïteit. Een wisseling van wethouder of projectleider kan een traject stilleggen. Gemeenteraden zeggen soms wel dat ze skaeve huse willen, maar stellen vervolgens locatie-eisen die nauwelijks haalbaar zijn. Ook de samenwerking is ingewikkeld: wonen, zorg en veiligheid moeten samen optrekken, terwijl kosten en baten over verschillende domeinen verdeeld zijn.

Wat nodig is, is concreter dan 'draagvlak creëren': gemeenten moeten locaties durven aanwijzen, realistische voorwaarden stellen en zorgen dat plannen bestuurlijk overeind blijven. Zorgaanbieders, corporaties, politie en gemeenten moeten vanaf het begin duidelijke afspraken maken over begeleiding, beheer en bereikbaarheid. Landelijk is regie nodig om kennis, financiering en uitvoering bij elkaar te brengen.



[Lees het hele artikel](#)

Kosten- en batenanalyse skaeve huse | Valente

Om leden, gemeenten en andere partijen meer inzicht te geven in wat skaeve huse zijn, wat de effecten zijn en hoe je deze woonvorm het beste opstart, maakte Valente een infosheet & handreiking skaeve huse. Deze kosten-/batenanalyse hoort daarbij.

NB: in kaart brengen van de kosten en baten van skaeve huse is ingewikkeld. Niet alleen zijn de uitkomsten case-afhankelijk (bijv. de situatie van een bewoner vóór skaeve huse, het aantal wooneenheden per locatie), ook zijn de kosten en baten deels moeilijk te moneteriseren. E.e.a. wordt hieronder toegelicht. Deze analyse is dus een globale raming met onzekerheidsmarges.

Onderstaande tabel toont (bij benadering) de kosten en baten van skaeve huse en alternatieven.

Voorzieningskosten skaeve huse per jaar per bewoner		
beheer & begeleiding		€ 20-25K
vastgoed/kapitaallast		€ 5-10K
		€ 25-35K
Toelichting: Vastgoedkosten zijn gebaseerd op stichtingskosten van circa € 60-100K per unit, verdeeld over een meerjarige exploitatieperiode.		
Alternatief		
mo/bw/ggz/detentie	orde grootte:	€ 65-70K
incidenten (o.a. inzet politie, wijkteam, schade)		€ 5-20K
		€ 70-90K
Toelichting: Incidentkosten zijn erg casusafhankelijk en lopen uiteen van overlastmeldingen (lage kosten) tot crisisopnames waarbij meerdere instanties betrokken zijn (hoge kosten).		
besparing		
besparing skaeve huse p.p./jaar		€ 35-65K

(Zie voor een onderbouwing van deze kosten de volgende pagina's.)

Niet meegerekende (eenmalige) kosten

Deze analyse richt zich op de structurele jaarlijkse kosten van skaeve huse. Daarnaast kunnen bij de realisatie van een skaeve huse-locatie kosten ontstaan voor onder meer haalbaarheidsonderzoek, projectleiding, communicatie, vergunningen, terreininrichting en nutsaansluitingen. Deze kosten zijn sterk locatieafhankelijk en daarom niet opgenomen in de jaarlijkse kosten-batenvergelijking. Ook eventuele leegstand, vervangingsinvesteringen en uitzonderlijke veiligheidsmaatregelen zijn niet afzonderlijk gemonetariseerd.

Binnen skaeve huse kunnen eveneens incidenten voorkomen, deze zijn deels verdisconteerd in de kosten voor beheer en begeleiding. Omdat het aantal meldingen zienderogen daalt – soms tot nul – en niet meer structureel voorkomt, is hier geen kostenpost voor opgenomen.

Toelichting baten

Bovenstaande tabel laat al een aanzienlijke potentiële besparing zien van skaeve huse ten opzichte van alternatieven. De totale voorzieningskosten van skaeve huse bedragen circa € 25.000-35.000 per persoon per jaar, bestaande uit beheer, begeleiding, vastgoed en kapitaallasten. De vastgoedcomponent kan in de praktijk veelal (grotendeels) worden gedekt uit huurinkomsten en huurtoeslag. Wanneer sprake is van een onrendabele top, ligt deze naar verwachting veelal in de orde van grootte van € 10.000-30.000 per woonunit (eenmalig) en is deze beperkt in verhouding tot de vermeden maatschappelijke kosten gedurende de exploitatieperiode.

Alternatieven zoals zelfstandig wonen met begeleiding of maatschappelijke opvang liggen rond € 65.000 tot € 70.000 per jaar. In individuele gevallen, met name bij langdurige ggz-opnames, forensische zorg of detentie, kunnen de maatschappelijke kosten aanzienlijk hoger uitvallen. Daarnaast laten

praktijkcasussen zien dat overlastsituaties zonder passende woonvorm leiden tot aanvullende maatschappelijke kosten van duizenden euro's per jaar aan schade en inzet van professionals. Daarmee zijn de maatschappelijke kosten van skaeve huse ongeveer 2 tot 3,5 keer lager en bedraagt de netto maatschappelijke besparing circa € 35.000-65.000 per persoon per jaar.

Iedere € 1 die in skaeve huse wordt geïnvesteerd vervangt naar schatting € 2 tot € 3,5 aan maatschappelijke kosten. De netto maatschappelijke besparing bedraagt daarbij circa € 1 tot € 2,5 per geïnvesteerde euro.

Aanvullende maatschappelijke baten

Een goed financieel plaatje vraagt een bredere blik dan alleen de directe kosten van begeleiding en huisvesting. De financiële baten van skaeve huse ontstaan niet zozeer doordat bewoners minder ondersteuning krijgen, maar doordat ondersteuning voorspelbaar en stabiel wordt georganiseerd, en bewoners beter op hun plek zitten. Een eigen woonplek voorkomt escalaties die leiden tot bijvoorbeeld crisiszorg, huisuitzettingen, politie-inzet, juridische procedures en schade. Daarmee verschuiven kosten van incidentele crisisinterventies naar structurele begeleiding.

Daarnaast zijn er maatschappelijke effecten die slechts beperkt of niet in geld zijn uit te drukken. Stabiliteit leidt vaak tot betere therapietrouw, minder acute zorg en minder somatische problematiek. Ook de kwaliteit van leven van bewoners neemt toe doordat zij een woonomgeving hebben die beter aansluit bij hun behoeften. En doordat bewoners in skaeve huse op hun plek zitten, profiteren omwonenden óók van een hogere ervaren veiligheid, minder overlast en een grotere leefbaarheid.

Mogelijke aanvullende maatschappelijke baten niet of deels in bovenstaande tabel gemonetariseerd:

- voorkomen huisuitzettingen
- minder schuldhulp
- minder somatische zorg
- minder crisiszorg en spoedinterventies
- betere doorstroom in de zorgketen
- hogere kwaliteit van leven
- leefbaarheid wijk

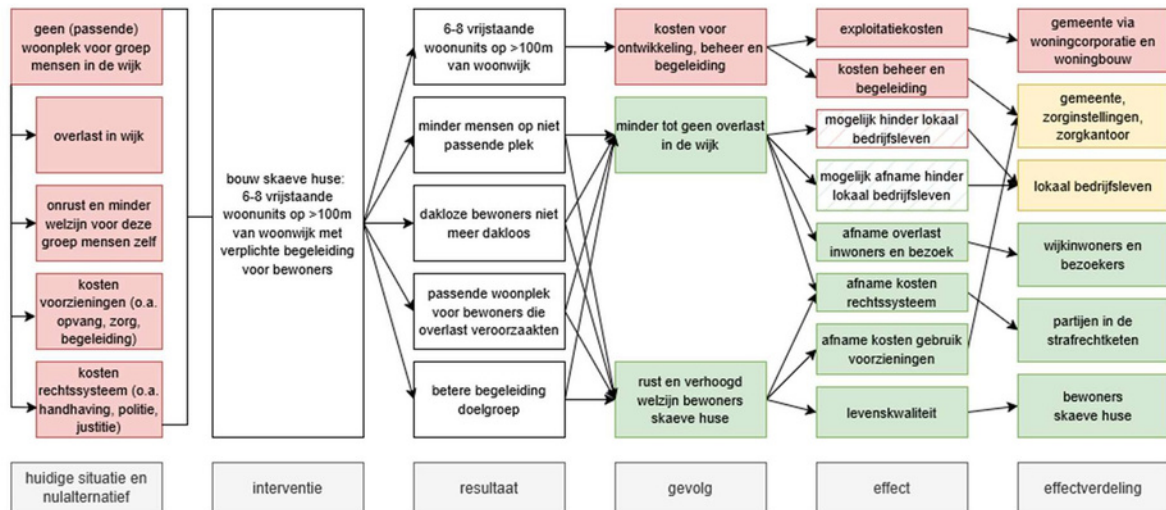
Effectverdeling skaeve huse

Een belangrijk aandachtspunt daarbij is dat de partij die investeert niet altijd dezelfde partij is als degene die profiteert van de baten. Gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders maken vaak de directe kosten, terwijl een deel van de opbrengsten terecht komt bij andere partijen, zoals politie, justitie, zorgverzekeraars, buurtbewoners en andere maatschappelijke voorzieningen. Een beoordeling van skaeve huse vraagt daarom om een ketenbrede in plaats van een sectorale afweging.

Bovendien kan de zorg en begeleiding aan bewoners gefinancierd worden vanuit Wmo (gemeente), Wlz of Wfz (landelijk), afhankelijk van de situatie.

Onderstaand schema laat de gevolgen en effecten zien van de keuzes die gemaakt worden voor skaeve huse ten opzichte van de huidige situatie en nulalternatief. In de meeste rechtse kolom zie je waar de baten terechtkomen (negatieve baten zijn rood, groen staat voor positieve baten, geel is neutraal). Zoals te zien komen deze niet altijd terecht waar ook de kosten gemaakt worden. Welke kosten uiteindelijk gedragen zullen moeten worden door de gemeente en andere partijen is van verschillende factoren afhankelijk, waaronder:

- de exacte eisen die gesteld worden aan de woonunits en de daarmee samenhangende realisatiekosten;
- de keuze welke huur gevraagd kan worden aan de bewoners;
- de betrokkenheid van een woningcorporatie en of die (een deel van) de onrendabele top voor rekening neemt.



Onderbouwing kosten

De onderbouwing van de kosten in de eerdere tabel (skaeve huse per jaar per bewoner):

Beheer & begeleiding (€ 20-25K)

- 0,5-0,8 fte woonbegeleider
- 0,1-0,2 fte coördinatie
- 24/7 bereikbaarheid (achtervang)
- gemiddelde caseload 6-10 bewoners
- Indicatief gebaseerd op ambulante begeleiding intensief, gefinancierd vanuit Wmo, Wlz of Wfz, afhankelijk van de situatie.

Vastgoed (€ 5-10K)

- € 60-100K per wooneenheid
- 15-25 jaar afschrijving
- rente/kapitaallast
- onderhoud terrein

Incidentkosten (€ 5-20K)

- politie-inzet
- schade aan woning of publieke ruimte
- crisishulp/spoedeisende hulp
- handhaving/juridisch

De kosten per bewoner zijn sterk afhankelijk van de schaalgrootte. Locaties met 6-10 wooneenheden kunnen beheer en achtervang efficiënter organiseren dan locaties met 1-3 eenheden.⁴

⁴ De analyse is tot stand gekomen door raadpleging van de businesscase skaeve huse Obdam, de MKBA in opdracht van VWS, de kosten-/batenanalyse van Cebeon, het al wat oudere SEV-advies, de businesscase Zaanstreek-Waterland van DSP, een casus van Ymere en een interview met HHM (Lennart Homan). Voor prijsindicaties van diverse vormen van ondersteuning is er de maatschappelijke prijslijst.

De analyse is getoetst bij De Binnenvest (Jessica Olij, als manager betrokken bij hun skaeve huse), Kwintes (Harro Koeleman, heeft skaeve huse Keerpunt Zuid opgezet en adviseerde meerdere gemeenten), de Tussenvoorziening (Jorinde Crum, clustermanager opvang), CVD en HHM (Lennart Homan, als onderzoeker betrokken bij meerdere haalbaarheidsonderzoeken en businesscases). Doorklik naar de bronnen vind je in de digitale versie: <https://www.valente.nl/kennisbank/infosheet-en-handreiking-skaeve-huse>



skaeve huse



wie?

Mensen die:

- ernstige complexe problematiek hebben
- tussen wal en schip raken
- niet duurzaam kunnen wonen in een reguliere wijk
- geen acuut veiligheidsrisico vormen
- begeleiding accepteren

wat?

Wat is een skaeve huse locatie doorgaans?

- 🏠 6-8 zelfstandige woningen
- 🌳 rustige locatie op afstand van woonwijk
- 👤 verplichte begeleiding en sociaal beheer
- 📞 beheer/zorg 24/7 bereikbaar, binnen 30 minuten ter plaatse

resultaat?

Voor de omgeving

- ✓ Minder overlast
- ✓ Minder politie- en hulpverleningsinzet
- ✓ Meer leefbaarheid en veiligheid

Voor bewoners

- ✓ Passende woonplek
- ✓ Meer rust en stabiliteit
- ✓ Betere kwaliteit van leven
- ✓ Minder crisis en escalatie

kosten?

skaeve huse

€ 25-35k

alternatieven

€ 70-90k

Skaeve huse kosten 35-65k minder per bewoner per jaar dan alternatieven.

baten?



Iedere € 1 die in skaeve huse wordt geïnvesteerd vervangt naar schatting € 2 tot € 3,5 aan maatschappelijke kosten.

waar?



- 📍 Ongeveer 25 locaties en 25 gepland
- 🏠 Ruimte voor circa 150 bewoners
- 📊 Geschatte behoefte: 1.000-1.500 plekken

waarom?

Skaeve Huse bieden een duurzame woonoplossing voor een kleine groep mensen die nergens anders passend kunnen wonen. Het levert meer stabiliteit op voor bewoners én lagere maatschappelijke kosten voor de samenleving.