

## Rondetafelgesprek Skaeve Huse

### Position paper VNG

#### **Skaeve Huse is een noodzakelijke nichevoorziening binnen woonvormen voor aandachtsgroepen**

Niet iedereen kan regulier wonen. Sommige mensen hebben een specifieke woonvraag, omdat ze begeleiding en ondersteuning nodig hebben in een aangepaste woonomgeving. Ook voor deze 'aandachtsgroepen' is de laatste jaren onvoldoende gebouwd. De woningcrisis raakt deze kwetsbare inwoners extra hard. Dakloosheid of ongeschikte huisvesting veroorzaakt bij hen overmatige stressreacties, waardoor de fysieke en sociale veiligheid niet worden gewaarborgd. Daardoor kan herstel niet of nauwelijks plaatsvinden. Dat is allereerst bezwaarlijk voor deze mensen zelf, maar ook voor de samenleving. Want als mensen niet de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben, leidt dat regelmatig tot onveilige situaties op straat en inzet van vormen van crisishulpverlening (maatschappelijke opvang, gedwongen zorg, politie-inzet, bemoeizorg). Dit zet soms de leefbaarheid van wijken onder druk. In het uiterste geval leidt dit tot daden met onomkeerbare gevolgen.

Gemeenten krijgen met de nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) meer regie bij het bouwen voor alle inwoners. Ook voor mensen die behoefte hebben aan specifieke woonoplossingen, zoals Skaeve Huse, Domus of paradijsvogelwoningen. Het is in de eerste plaats aan gemeenten om te onderzoeken welke specifieke woonoplossingen nodig zijn en daarover binnen de woningbouwregio afspraken te maken. Hierbij zijn woningcorporaties een onmisbare partner voor gemeenten. Zij kunnen een belangrijke rol spelen bij ontwikkeling, eigendom, verhuur en beheer van Skaeve Huse, mits randvoorwaarden en risicoverdeling voldoende geregeld zijn.

#### **Behoeftte aan Skaeve huse en andere specifieke woonoplossingen is groot**

Er wordt geen registratie bijgehouden van het aantal specifieke woonoplossingen dat in Nederlandse gemeenten nodig is en is gerealiseerd. We weten wel dat bijna alle 44 centrumgemeenten voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang Skaeve Huse zien als een belangrijk onderdeel van de woonoplossingen die nodig zijn in iedere regio. Het is een woonoplossing voor een relatief kleine groep mensen die redelijk zelfstandig kunnen wonen met begeleiding, maar niet in een reguliere woonwijk. Het gedrag van deze inwoners veroorzaakt daar veel overlast en andersom hebben deze mensen zelf ook last van de prikkels in een reguliere woonwijk, waardoor ze onvoldoende tot rust kunnen komen. Skaeve Huse wordt door gemeenten veelal gezien als het sluitstuk in de aanpak van woonoverlast, niet als de gewenste woonoplossing voor alle mensen die overlast veroorzaken. Soms hebben ook mensen met verward en onbegrepen gedrag baat bij deze woonoplossing, maar de meeste mensen zijn het best af in vormen van inclusief wonen in de maatschappij. Daar worden de drie voorwaarden voor herstel van mensen (autonomie, binding en competentie) ingevuld.

We herkennen het beeld dat in onderzoek van Companen (2026) wordt geschetst, dat er behoefte is aan meer Skaeve Huse of vergelijkbare woonoplossingen. Uit een peiling onder centrumgemeenten (2024) blijkt dat ruim de helft Skaeve Huse heeft gerealiseerd in hun regio. Nog eens 15% was destijds in een vergevorderd stadium voor de realisatie van Skaeve Huse en een kwart stond aan het begin van het realiseren van Skaeve Huse in hun regio. Gemeenten die al Skaeve Huse hebben gerealiseerd, willen vaak ook uitbreiden omdat de behoefte groter is. Een klein aantal centrumgemeenten kiest ook bewust voor andere woonoplossingen voor deze doelgroep, zoals vormen van prikkelarm wonen.

#### **Volkshuisvestingsprogramma's zijn het goede instrument**

Gemeenten en provincies krijgen met de Wvrv de opdracht om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. In dat volkshuisvestingsprogramma leggen zij vast welk aandeel zij nemen in de volkshuisvestelijke opgaven ten aanzien van woningaantallen, het aandeel betaalbare woningen en passende woningen voor aandachtsgroepen. De wet verplicht gemeenten binnen een woningmarktregio om regionaal afgestemde fairshare afspraken te maken over de verdeling van aandachtsgroepen. Het doel is een evenwichtige verdeling en snellere huisvesting voor mensen met een specifieke, vaak urgente, woonvraag.

Specifieke woonoplossingen, zoals Skaeve Huse, kunnen onderdeel zijn van deze regionale afspraken, maar daarover moeten dan expliciet afspraken worden gemaakt tussen gemeenten in een woningbouwregio. De VNG is voorstander van dergelijke regionale afspraken, omdat de realisatie van specifieke woonvoorzieningen, zoals Skaeve Huse, een regionale opgave is.

### **Veel belemmeringen voor het realiseren van voldoende specifieke woonoplossingen**

Gemeenten ervaren de volgende belemmeringen en vertragende factoren bij het realiseren van specifieke woonoplossingen, zoals Skaeve Huse:

- Ruimte is schaars in Nederland. Binnen een gemeente wordt gestreden om beschikbare ruimte voor verschillende plannen en taken van een gemeente. Hier worden keuzes gemaakt waarin allerlei belangen een rol spelen. Er is niet altijd voldoende draagvlak om te investeren in deze vorm van huisvesting.
- Het is soms maatschappelijk gevoelig om specifieke woonoplossingen te realiseren. Dat betekent enerzijds dat er lange bewaarprocedures zijn en anderzijds dat een evenwichtige spreiding van dergelijke woonoplossingen ingewikkeld is. Lokale Skaeve Huse-projecten stranden regelmatig op lange juridische procedures.
- Het vinden van een geschikte, prikkelarme locatie buiten reguliere woonwijken is voor gemeenten een groot probleem. De zoektocht duurt nu gemiddeld drie tot vijf jaar, ook door grondtekort en marktconforme grondprijzen. Dit vertraagt de lokale realisatie onnodig.
- De Wvrv biedt op langere termijn perspectief, omdat gemeenten op basis van volkshuisvestingsprogramma's woningbouw zullen programmeren voor alle aandachtsgroepen ('30% sociaal opgave'). Maar bouwen heeft tijd nodig en daarmee is het risico groot dat juist deze 'lastig te huisvesten' aandachtsgroepen voorlopig buiten de boot zullen vallen. Het is een politieke keuze om de huisvesting van een bepaalde aandachtsgroep te prioriteren boven de huisvesting van een andere aandachtsgroep.
- Provincies hebben de taak de kwalitatieve woningbouwopgave richting gemeenten te coördineren. Ten aanzien van de regionale verdeling van aandachtsgroepen en beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties stemmen provincie en gemeenten in een woningbouwregio af, maar het is niet verplicht hierover bestuurlijke afspraken te maken. Er is ook geen afspraak tussen rijk en provincie over het aandeel te realiseren woningen voor deze aandachtsgroep (zoals wel het geval is voor ouderen). De huidige praktijk laat zien dat er meer nodig is dan alleen afstemming om ervoor te zorgen dat de optelsom van lokale beslissingen leidt tot wat regionaal nodig is én om te zorgen voor een evenwichtige verdeling tussen de gemeenten in de woningbouwregio.
- Gemeenten lopen financiële risico's als zij dergelijke specifieke woonoplossingen willen realiseren. Door de noodzaak van kleinschaligheid en de inzet sociaal beheer kennen deze projecten een forse onrendabele exploitatietop. Maar denk ook aan aansluitkosten, voorinvesteringen, bezwaarprocedures, verdere stijging bouwkosten als deze procedures lang duren en de kosten van extra beheermaatregelen in de omgeving van de voorziening. Het rijk beschouwt dit als een lokale kostenpost. Andere financiers, zoals zorgkantoren kunnen maar zeer beperkt bijdragen in deze kosten, waardoor de gemeente en soms ook de zorgaanbieder risicodragers is.
- Het louter realiseren van woonoplossingen voor de aandachtsgroepen is niet voldoende. Er zijn structurele exploitatiekosten van sociaal beheer die gedekt moeten worden. Maar regelmatig hebben de bewoners ook begeleiding, ondersteuning en/of behandeling nodig vanuit de WMO, WLZ of ZVW. Gemeenten maken zich zorgen over de houdbaarheid van de Wmo. De middelen waaruit zorg en ondersteuning voor deze mensen wordt gefinancierd staan onder druk, als gevolg van een toename van dakloosheid en een onzekere financiële positie als gevolg van het uitblijven van een besluit over de invoering van het objectief verdeelmodel voor Beschermd Wonen, het uitblijven van indexatie van de doeluitkering Maatschappelijke Opvang én grillig rijksbeleid rondom de volumecompensatie Beschermd Wonen.
- Specifieke woonoplossingen, zoals prikkelarm wonen moeten domeinoverstijgend en dus voor individuen uit alle doelgroepen, ingezet kunnen worden. Ongeacht het 'stelsel' waar betrokkenen vandaan komen (WMO, WLZ, ZVW, Justitieel kader). Het stelsel kent echter verkokerde middelen voor zorg, waardoor het lastig is om dit te realiseren.

## Waar gemeenten behoefte aan hebben

Gemeenten willen bouwen en de benodigde inzet plegen op het vlak van wonen en zorg, maar lopen in de uitvoering structureel vast op financiële exploitatietekorten, het gebrek aan geschikte grond en lange bezwaarprocedures. Dit is niet eenvoudig op te lossen. Dit zou gemeenten helpen:

- Biedt gemeenten en woningcorporaties ruime financiële mogelijkheden om de (voor)investeringskosten te kunnen dekken van dergelijke specifieke woonoplossingen, zodat het financieel interessant is om hierin te investeren. Denk daarbij aan extra middelen voor corporaties en voortzetting van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Maar ook een goede dekking van exploitatiekosten voor sociaal beheer en begeleiding verdienen aandacht. Verken bijvoorbeeld de mogelijkheid van een rijks fonds voor de onrendabele top van de exploitatie en het sociaal beheer van Skaeve Huse. Deze investering levert het rijk direct een kostenbesparing op bij de politie, de GGZ-crisisdienst en de justitiële keten.
- Ondersteun gemeenten bij het vinden van geschikte, prikkelarme locaties en versnelling van procedures om daadwerkelijk te kunnen starten met de realisatie van de gewenste voorzieningen. Bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van solitaire, onbenutte percelen (zoals voormalige defensie- of spoorweggronden) vanuit het rijksvastgoedbedrijf. Of verken de voor- en nadelen om passende rijksgronden met voorrang en tegen boekwaarde (in plaats van commerciële marktwaarde) over te dragen aan gemeenten of woningcorporaties. Verken ook de mogelijkheden om procedures te versnellen en ondersteun gemeenten hierbij.
- De urgentie wordt met name gevoeld in de centrumgemeenten voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De VNG is voorstander van het maken van regionale afspraken over de gezamenlijke financiële en facilitaire verantwoordelijkheid van gemeenten om dergelijke voorzieningen te realiseren, zodat dit niet afhankelijk is van incidentele politieke bereidheid of de politieke overtuigingskracht en visie op passende zorg van de wethouder Wmo in alle 342 gemeenten. Het helpt daarom als er in de volkshuisvestingsprogramma's een evenwichtige verdeling wordt afgesproken tussen alle gemeenten in een woningbouwregio voor het realiseren van specifieke woonoplossingen, zoals Skaeve Huse, en dat de wet hiervoor voldoende stok achter de deur biedt.
- Maak het mogelijk dat gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en andere relevante netwerkpartners informatie kunnen uitwisselen ten behoeve van de mogelijke inzet van Skaeve huse en ondersteuning voor hun meest kwetsbare inwoners. Werk dus toe naar spoedige inwerkingtreding van de Wams en biedt gemeentebestuurders een handelingsperspectief voor (overlastgevende) zorgmijders met complexe en multiproblematiek, die niet in aanmerking komen voor gedwongen zorg of voor een strafrechtelijk kader.