

## 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.<sup>1</sup>**

### Kosten en baten skaeve huse

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

Vorzieningskosten 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.)

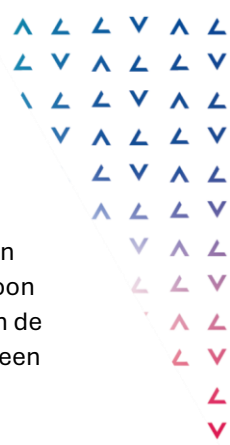
### Niet meegerekende (eenmalige) kosten

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.

<sup>1</sup> 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).



## 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:

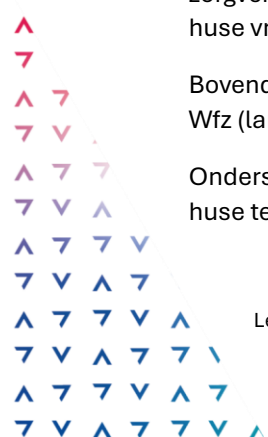
- voorkomen huisuitzettingen
- minder schuldhulp
- minder somatische zorg
- minder crisiszorg en spoedinterventies
- betere doorstroom in de zorgketen
- hogere kwaliteit van leven
- leefbaarheid wijk

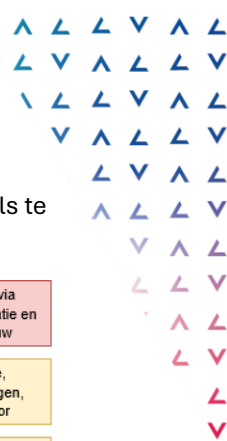
## Effectverdeling skaeve huse

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.

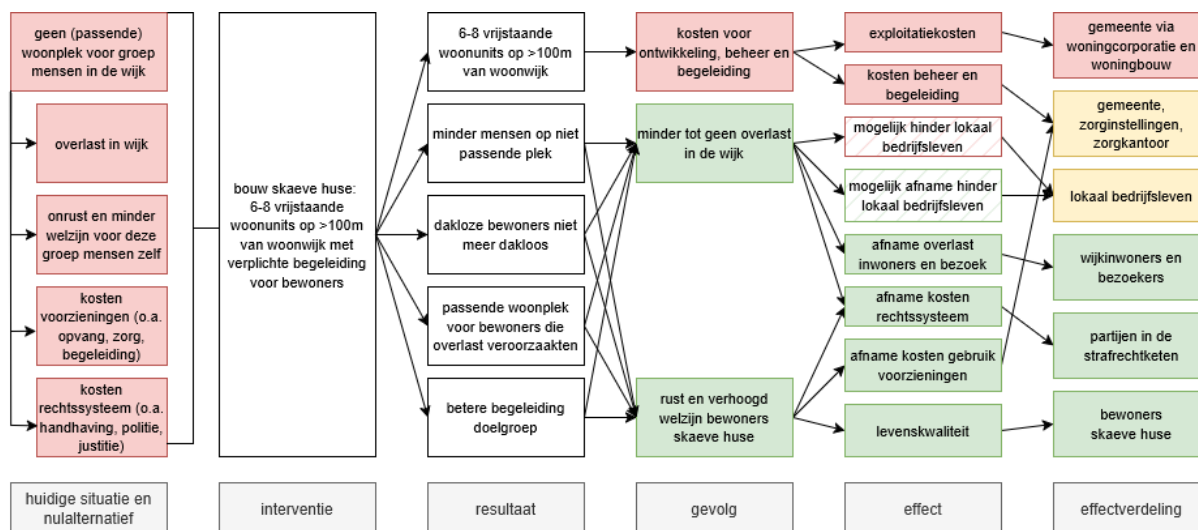
Bovendien kan de zorg en begeleiding aan bewoners gefinancierd worden vanuit Wmo (gemeente), Wlz of Wfz (landelijk), afhankelijk van de situatie.

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
- crisiszorg/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.

