

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Haalbaarheidsonderzoek Skaeve Huse
Portefeuillehouder	:	Wethouder Duursma
Notanummer	:	2026-296
Datum B&W-vergadering	:	21-04-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none">• 14-04-2026: Wethouder• 14-04-2026: Programmamanager Wonen en Verstedelijking
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none">• 14-04-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	Bijlage 1 - Communicatieplan Skaeve Huse.docx, Bijlage 2 - Ruimtelijke inpassingsmodellen Skaeve Huse.pdf, Bijlage 3 - Grondexploitatieberekeningen Skaeve Huse - VERTROUWELIJK - .docx, Bijlage 4 - Zorgfinanciering Skaeve Huse - VERTROUWELIJK - .docx, Bijlage 5 - Concept kernboodschap Skaeve Huse.docx, Bijlage 6 - Concept persbericht Skaeve Huse.docx, Bijlage 7 - Concept brief omwonenden Skaeve huse (1).docx
Datum definitieve akkoord	:	21-04-2026

Besluit

1. De locatie voor het ontwikkelen en realiseren van 10-12 Skaeve Huse aan de Baarler Marsweg 3 en 5 in Deventer vast te stellen;
2. Het locatieonderzoek (stap 1) en de financiële gevolgen (stap 2) van het project Skaeve Huse af te ronden;
3. Te starten met het onderzoeken van de maatschappelijke haalbaarheid (stap 3) van Skaeve Huse, het participatietraject met de omwonenden over de condities en inpassing van de voorkeurslocatie;
4. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen 3 en 4 (omdat hier financieel gevoelige informatie in staat). De nota, het besluit en de overige bijlagen openbaar maken nadat de omwonenden en andere maatschappelijke instanties over de locatie zijn geïnformeerd. Gelijktijdig hiermee wordt de raadsmededeling verstuurd.

Inleiding

In het voorjaar van 2025 is het college gestart met het haalbaarheidsonderzoek naar Skaeve Huse. Het gaat om het zoeken van een locatie voor 6-12 maatwerkoningen voor kwetsbare mensen met complexe psychosociale problemen. De aanpak voorzag erin dat als een geschikte locatie wordt gevonden (stap 1), de financiële gevolgen daarvan worden onderzocht (stap 2). Bij voldoende inzicht in de financiële gevolgen start de laatste stap, het onderzoeken van de maatschappelijke haalbaarheid (stap 3).

Voorafgaand aan de start van het haalbaarheidsonderzoek heeft het college een consulterende raadsmededeling opgesteld (2025-339). Daarin zijn de hoofdlijnen van de aanpak uiteengezet, is beschreven in welke stappen het zoeken naar een locatie zal plaatsvinden, zijn de beoordelingscriteria voor het locatieonderzoek genoemd en zijn consulterende vragen aan de raad gesteld. In de raadsmededeling heeft het college aangegeven dat de zoektocht gedurende stap 1 en 2 van het onderzoek vertrouwelijk doorlopen zal worden omdat het dan nog niet duidelijk is of er een geschikte locatie gevonden kan worden en wat de financiële gevolgen van de plannen zijn. Tijdens de raadstafel van 28 mei 2025 zijn de consulterende raadsmededeling en de vragen behandeld. De raad heeft als aanvullende beoordelingscriteria meegegeven dat rekening moet worden gehouden met de draagkracht van de directe omgeving, dus niet te veel in de buurt van andere maatschappelijk kwetsbare functies. Ook heeft de raad gevraagd rekening te houden met voldoende afstand tot verkeersroutes met veel kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals fietsende scholieren.

Met deze aanvullingen is gestart met stap 1 van het haalbaarheidsonderzoek, het zoeken van een geschikte locatie. De beoordelingscriteria zijn uitgewerkt en er zijn kansen en uitsluitingen geïnventariseerd. Vervolgens zijn zoekgebieden besproken en is een longlist met 14 mogelijke locaties opgesteld. Daarna is de longlist teruggebracht tot een shortlist van 6 mogelijke locaties. Tenslotte zijn de drie meest kansrijke locaties verder ruimtelijk uitgewerkt en is een locatie bepaald. Die bevindt zich aan de Baarler Marsweg 3 en 5 en blijkt een geschikte locatie. Daarmee is stap 1 van het haalbaarheidsonderzoek afgerond.

Aansluitend is stap 2 doorlopen, het in kaart brengen van de financiële gevolgen gericht op de gekozen locatie. Dit onderdeel bestaat uit drie onderdelen: de kosten en eventuele opbrengsten van de inrichting van het terrein (de grondexploitatie), de kosten en opbrengsten van de woningen (de vastgoedexploitatie) en de kosten van de zorgverlening en de beveiliging (de zorgfinanciering). In lijn met de gesloten intentieovereenkomst tussen de gemeente en de Deventer corporaties, heeft de gemeente de concept-grondexploitatie opgesteld en woonbedrijf ieder1 de concept-opstalexloitatie. Daarnaast is door de gemeente de concept-zorgfinanciering in beeld gebracht. De financiële gevolgen zijn uiteengezet onder 'financiële consequenties en dekking'. Omdat de onrendabele top van zowel de concept-grondexploitatie als de concept-vastgoedexploitatie valt binnen de bandbreedte die is opgenomen in de intentieovereenkomst, is de conclusie dat de financiële gevolgen van de gekozen locatie in lijn der verwachting zijn. Ook de concept-zorgfinanciering leidt tot een verwacht kostenpatroon, waarbij sprake is van aanloopkosten. Daarmee is stap 2 van het haalbaarheidsonderzoek ook afgerond. De afronding van stap 2 betekent ook dat de locatie aan de Baarler Marsweg 3 en 5 openbaar gemaakt kan worden. Met de belanghebbenden wordt dan een participatietraject doorlopen dat zich richt op de condities en inpassing van deze locatie in de omgeving (de maatschappelijke haalbaarheid van stap 3).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat van het haalbaarheidsonderzoek Skaeve Huse is een (bij voorkeur vaste) locatie binnen het grondgebied van de gemeente Deventer met 6-12 wooneenheden, al dan niet voorzien van een centrale ruimte, voor de huisvesting van mensen met complexe psychosociale problemen.

Kader

- Collegebesluit 2025-947 'aangaan intentieovereenkomst Skaeve Huse' d.d. 18 november 2025
- Bespreking consulterende raadsmededeling 2025-339 tijdens raadstafel d.d. 28 mei 2025
- College stelt consulterende raadsmededeling 2025-339 'Haalbaarheidsonderzoek Skaeve Huse' d.d. 6 mei 2025 vast
- Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen', vastgesteld door de raad op 25 september 2024
- Raadsmededeling 2024-480 'Financiële impuls uitvoering Regionale Agenda Zorg & Veiligheid' d.d. 11 juni 2024
- Strategische Veiligheidsagenda Deventer d.d. oktober 2023
- Woonzorgvisie d.d. oktober 2022
- Regionale Agenda Zorg & Veiligheid d.d. juni 2022

Betrokken partijen en participatie

Het realiseren van Skaeve Huse heeft impact op de directe omgeving en heeft financiële gevolgen. Gedurende de uitvoering van het locatieonderzoek en het in beeld brengen van de financiële gevolgen was het onzeker of er een geschikte en financieel haalbare plek gevonden kon worden. Als er in dat stadium meerdere plekken bekend gemaakt zouden worden, dan zou dit op meerdere plekken zorgen kunnen oproepen. Bewonersgroepen kunnen dan tegenover elkaar kunnen komen te staan. Daarnaast was het onzeker wat de financiële gevolgen van de plannen zouden zijn. Als er dan een locatie bekend gemaakt zou worden, en vervolgens blijkt dat deze financieel niet haalbaar is, dan zou dat voor onnodige onrust bij omwonenden kunnen leiden. Tegen deze achtergrond is het zoeken naar een locatie betrouwbaar gedaan. Nu blijkt dat er een geschikte locatie gevonden is (stap 1) en deze financieel haalbaar lijkt (stap 2), start de laatste stap van het haalbaarheidsonderzoek, het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid (stap 3). Met de belanghebbenden wordt dan een participatietraject doorlopen dat zich richt op de condities en inpassing van de locatie in de omgeving. De uitkomst hiervan wordt betrokken bij het raadsvoorstel dat daarna wordt opgesteld.

Het locatieonderzoek en het in beeld brengen van de financiële gevolgen is in goede afstemming met de Deventer woningbouwcorporaties uitgevoerd. Daarbij heeft woonbedrijf ieder1 als vertegenwoordiger van de corporaties opgetreden. Op basis van de gekozen locatie heeft ieder1 een opzet gemaakt van de vastgoedexploitatie. Daarnaast zijn in stap 1 en 2 een aantal zorgpartijen betrouwbaar geconsulteerd bij de beoordeling de locaties en het opstellen van de zorgfinanciering.

Toelichting op participatiebeleid

Het realiseren van Skaeve Huse heeft impact op de directe omgeving. De directe woon-, leef- of werkomgeving ziet vaak geen directe meerwaarde van Skaeve Huse. Tegelijkertijd zijn er in andere middelgrote steden zoals Arnhem, Kampen en Enschede goede ervaringen mee opgedaan. Bewoners komen tot rust en de druk op de samenleving en hulpverleners neemt af. Er is daardoor wel een collectief maatschappelijk belang om Skaeve Huse te realiseren. Tegen deze achtergrond zijn stap 1 en 2 van het haalbaarheidsonderzoek betrouwbaar doorlopen. Nu er een geschikte plek is gevonden en de financiële gevolgen in beeld zijn gebracht, wordt het college voorgesteld hierover een besluit te nemen en worden de raad en de omgeving daarover gelijktijdig geïnformeerd. Op dat moment zal het participatietraject met de omwonenden starten. Dat traject zal zich richten op de condities en de inpassing van de locatie in de omgeving. Als het participatietraject is afgerond zal het college de raad een integraal en definitief voorstel doen dat ingaat op de locatie, de financiële aspecten en de uitkomst van het participatietraject. Deze wijze van participatie is in lijn met de consulterende raadsmededeling van 6 mei 2025 en is vanaf dat moment ook op de gemeentelijke site uiteengezet.

Het communicatieplan voor stap 3 is als bijlage 1 toegevoegd aan deze nota.

Argumenten voor en tegen

Vaststellen locatie

Het locatieonderzoek is uitgevoerd in een aantal brede, gemeentelijke workshops. Ook woonbedrijf ieder1 en een aantal zorgpartijen zijn hierbij betrokken. Op basis van vooraf bepaalde beoordelingscriteria zijn stapsgewijs in totaal 14 verschillende locaties beoordeeld. Grote voordelen van de gekozen locatie zijn dat deze in gemeentelijk eigendom is en een gunstige ligging heeft, zowel voor de bewoners (prikkelarm) als voor de omwonenden (voldoende afstand). Er is ook voldoende afstand tot andere maatschappelijk kwetsbare functies en fietsroutes met veel kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals scholieren. Dat waren belangrijke criteria voor de raad. Belangrijkste aandachtspunten bij de locatie zijn de boekwaarde op de gronden, de ligging in een waterintrekgebied en netcongestie. Voor de boekwaarde op de grond is een voorstel gedaan bij 'financiële consequenties en dekking'. De omgang met het waterintrekgebied wordt nader met het Waterschap besproken. Mogelijk moet de bestaande stroomvoorziening worden verzwaaard en daarbij geldt een lange wachttijd. Door een eventuele netverzwaring tijdig te bespreken met Enexis kan dit risico worden beperkt. Dit is overigens geen locatiespecifiek knelpunt maar een breed maatschappelijk probleem. Van de gekozen locatie zijn mogelijke ruimtelijke inpassingmodellen

opgesteld, zie bijlage 2. De modellen 1 en 2 hebben ruimtelijk de voorkeur omdat deze het meest tegemoet komen aan de gewenste erfstructuur. Model 3 heeft vanuit de wensen van de bewoners (prikkelarm) de voorkeur. Verwacht wordt dat dit model ook de voorkeur van de omgeving zal hebben omdat het goede mogelijkheden tot inpassing biedt. Alle modellen gaan uit van 10 woningen, maar de locatie biedt ruimte om dit uit te breiden tot 12 eenheden. Alles overziend heeft model 3 de voorkeur. Dit model zal richtinggevend zijn voor het onderzoeken van de maatschappelijke haalbaarheid in stap 3.

Het locatieonderzoek van stap 1 is gedocumenteerd aan de hand van een overzichtskaart met onderzochte locaties, een werkboek met het doorlopen proces, een integrale beoordelingsmatrix en ruimtelijke modellen van de top-3 met meest kansrijke locaties. Deze stukken laten zien dat alle andere locaties aanzienlijk minder geschikt zijn. In sommige gevallen is de locatie niet in gemeentelijk eigendom of is er sprake van bestaande verplichtingen, zoals huur of pacht. Andere locaties blijken vanuit milieuaspecten (zoals geluid, geur of ecologie) niet haalbaar. Weer andere locaties houden onvoldoende rekening met de gewenste draagkracht van de omgeving. De locatie aan de Baarler Marsweg blijkt de enige geschikte locatie te zijn.

Financiële haalbaarheid

Omdat de onrendabele top van zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie valt binnen de bandbreedte die is opgenomen in de Intentieovereenkomst en de indicatieve berekeningen van de zorgfinanciering ook geen bijzonderheden opleveren, is de conclusie dat de financiële gevolgen van de gekozen locatie in lijn der verwachting liggen. Daarmee lijkt de locatie financieel haalbaar en is stap 2 van het haalbaarheidsonderzoek afgerond.

Overige potentiële belemmeringen en aandachtspunten

Omgevingsvisie

Een maatschappelijke voorziening zoals Skaeve Huse is op de voorkeurslocatie in principe niet toegestaan in de vigerende Omgevingsvisie (2019). Tegelijkertijd is er wel grote behoefte aan het realiseren van Skaeve Huse. Dit is besproken aan tafel 1 van de ruimtelijke initiatieven op 6 november 2025. Tafel 1 stelt vast dat er in dit specifieke geval voldoende argumenten zijn om af te wijken van de Omgevingsvisie en neemt een positieve grondhouding in. Daarnaast wordt in de actualisatie van de Omgevingsvisie in 2026 de stadsrandzone vergroot. De gekozen locatie maakt daar dan wel onderdeel van uit. Daarmee wordt in de toekomst geborgd dat Skaeve Huse op de gekozen locatie beleidsmatig mogelijk zijn.

Omgevingsplan

Ter plaatse van de gekozen locatie geldt uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer de planregeling van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2017. Een klein deel van de planlocatie (westelijke deel) heeft een woonbestemming, het overige deel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Binnen die bestemming heeft een deel een bouwvlak, waarbinnen gebouwen en bouwwerken ten behoeve de uitoefening van een agrarisch bedrijf gebouwd mogen worden.

Skaeve Huse zijn te bestempelen als een bijzondere vorm van wonen of als een maatschappelijke functie. Gelet op de Deventer systematiek vallen Skaeve Huse het beste aan te duiden als 'zorgwoningen'. Het realiseren van Skaeve Huse is hierdoor in strijd met het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het (tijdelijke) omgevingsplan nodig. Voor de herziening van het (tijdelijke) omgevingsplan gelden meerdere aandachtspunten. Ten eerste moet de locatie ruimtelijke ingepast worden om de omgevingskwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) met eventueel inbreng van sloopmeters uit de sloopbank (kosten opgenomen in exploitatieberekening). De provincie heeft op een eerste aanzet positief gereageerd. Ten tweede dient met het nabijgelegen recyclingbedrijf rekening worden gehouden. Dit kan een beperkende factor zijn, al leiden eerder uitgevoerde milieuonderzoeken niet tot grote knelpunten. Ten derde dient rekening te worden gehouden met spuitzones. Een spuitzone is een zone van in principe 50 meter, die moet worden aangehouden tussen woonbestemmingen en agrarische bestemmingen waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. In dit geval is het niet mogelijk om een afstand van 50 meter aan te houden tot agrarische gronden. Het alternatief is om rondom een spuitvrije zone in te stellen. Hierdoor worden omliggende agrarische gronden getroffen. Bij het beperken van agrarische mogelijkheden bestaat een risico op

nadeelcompensatie. Dit risico is opgenomen in de exploitatieberekening. Het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan en de bijbehorende procedure (zonder rechtsgang naar de Raad van State) neemt circa 1 tot 1,5 jaar in beslag. Er worden al met al geen principiële knelpunten verwacht.

Samenwerkingsovereenkomst

In november 2025 is het college de intentieovereenkomst voor Skaeve Huse aangegaan. Deze vormt de basis voor de huidige samenwerking en is gesloten met de drie Deventer corporaties; woonbedrijf ieder1, Rentree en de Marken. In lijn daarmee heeft woonbedrijf ieder1 gedurende fase 1 en 2 van het haalbaarheidsonderzoek de drie corporaties vertegenwoordigd. De corporaties hebben gezamenlijk bepaald dat ieder1 de realisatie en exploitatie van de woningen ter hand zal nemen. Parallel aan het in beeld brengen van de financiële gevolgen zijn ook de hoofdlijnen van de toekomstige samenwerking besproken. Het uitgangspunt daarbij is dat er 10-12 wooneenheden worden gerealiseerd. Het realiseren van 12 eenheden biedt voordelen omdat een centrale voorziening voor zorgverleners en/of beveiliging dan financieel beter te dragen is. De gemeente zal de doelgroep samenstellen en de zorgkosten gedurende de aanlooperperiode bekostigen. Deze hoofdlijnen worden in stap 3 en in overleg met ieder1 uitgewerkt tot een locatiespecifieke samenwerkingsovereenkomst, waarin ook de financiële afspraken worden uitgewerkt. De zorgfinanciering wordt buiten de samenwerkingsovereenkomst gehouden.

Financiële consequenties en dekking

Algemeen

Het uitgevoerde onderzoek naar de financiële gevolgen bestaat uit drie onderdelen: de gemeentelijke (grond)exploitatie, de vastgoedexploitatie van ieder1 en de zorgfinanciering. In lijn met de gesloten intentieovereenkomst tussen de gemeente en de Deventer corporaties, heeft de gemeente de (grond)exploitatie opgesteld en ieder1 de vastgoedexploitatie. Daarnaast is door de gemeente de zorgfinanciering in beeld gebracht.

Gemeentelijke (grond)exploitatie

Van de integrale kosten voor de inrichting van de gekozen locatie zijn indicatieve berekeningen opgesteld, zie de vertrouwelijke bijlage 3. Het totaal van de kosten voor de voorbereiding en inrichting van de locatie wordt geraamd op ongeveer € 900.000,-. De jaarlijkse rentelast die hoort bij de boekwaarde op de grond wordt door de lopende gemeentebegroting gedekt. Voorgesteld wordt om dit gedurende de exploitatieperiode te continueren. De belangrijkste risico's in deze exploitatie zijn de onzekerheden rondom inkomensschade behorende bij- en oppervlak van spuitzones en de onzekerheden rondom de inrichting van het plangebied. De belangrijkste kansen zijn het verkrijgen van een subsidiebijdrage en een huuropbrengst van de gronden. De kosten liggen binnen de bandbreedte van € 800.000,- tot € 1.000.000,- die is opgenomen in het plan van aanpak (bijlage bij intentieovereenkomst). Formeel dient dit bedrag nog wel door de gemeenteraad beschikbaar te worden gesteld. Het raadsvoorstel zal worden voorgelegd nadat stap 3 is afgerond.

Vastgoedexploitatie

Op basis van de meest recente exploitatieberekeningen, met als uitgangspunt de nu bekende gegevens en aannames, is de verwachting van woonbedrijf ieder1 dat de financiële resultaten passen binnen de kaders opgenomen in de intentieovereenkomst. De onrendabele top beweegt zich tussen € 600.000,- bij 6 woningen en € 900.000,- bij 12 woningen. Hierbij is de startnotitie uit 2024 als uitgangspunt gehanteerd, waarbij de grond 'om niet' wordt ingebracht door de gemeente en voor minimaal 40 jaar beschikbaar wordt gesteld aan ieder1. De berekeningen geven geen garantie dat op basis van de definitieve uitgangspunten de resultaten binnen de kaders blijven, maar geven wel een goede indicatie. De conclusie kan worden getrokken dat de exploitatieberekeningen uitwijzen dat de gekozen locatie past binnen de eerder ingeschatte financiële gevolgen voor ieder1.

Zorgfinanciering

Vanuit het project Onvoorwaardelijk wonen is de groep toekomstige bewoners beter in beeld gebracht. Als gevolg van multiproblematiek zijn het mensen met (dreigende) dakloosheid, meestal zonder zorgindicatie. Soms is er een Wmo- of Wlz-indicatie. Er wordt uitgegaan van een aanlooffase, waarbij de eerste twee jaar vanaf de start van de bewoning wordt gebruikt voor de (definitieve) indicatiestelling van de bewoners. Deze periode wordt ook gebruikt om het aantal bewoners stapsgewijs te laten toenemen. In deze aanlooffase komen de extra (zorg)kosten voor rekening van de gemeente. Die bestaan uit eenmalige

ontwikkelkosten, beheerkosten, bewaking en ondersteuning op maat. Deze kosten zijn indicatief begroot op ruim 600.000 euro, zie de vertrouwelijke bijlage 4. Hierbij moet worden aangetekend dat er veel onzekerheden zijn omdat de bewoners, hun zorgbehoefte en de wijze van financiering daarvan nu nog niet bekend zijn. Het uitgangspunt is dat het grootste deel van de bewoners ná de aanloopfase een definitieve indicatiestelling in de WLZ heeft. Deze kosten komen niet voor rekening van de gemeente. De praktijk wijst uit dat een Wlz-indicatie niet altijd passend is. Dit is het belangrijkste financiële risico in de zorgfinanciering voor de gemeente.

Er zijn ook financieel-maatschappelijke baten doordat de gemeente, zorgpartners, hulpdiensten en justitie minder kosten maken. Onderzoek van het MKBA wijst uit dat de maatschappelijke baten van Skaeve Huse de kosten overtreffen, zie de vertrouwelijke bijlage 4. In stap 3 wordt er verder gekeken naar deze kostenvoordelen. Deze zouden dan (deels) als dekking kunnen worden ingezet.

Financiële uitwerking

Uitgangspunt is dat de gemeente de gekozen locatie bouw- en woonrijp maakt. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de gemeente de locatie 'om niet' beschikbaar stelt aan woonbedrijf ieder1 waarop zij de woningen realiseert. Door ieder1 worden 10-12 nieuwe woonunits geleverd, geplaatst en geëxploiteerd met als uitgangspunt een exploitatieperiode van 40 jaar.

Omdat ieder1 de volledige sociale huur voor de woningen ontvangt, doet de kans zich voor dat er toch een (residuele) bijdrage vanuit de vastgoedexploitatie mogelijk is aan de (grond)exploitatie. Gelet op de bijzondere woonvorm en de boekwaarde op de percelen, wordt gedacht aan een erfpachtconstructie of een huurafhankelijk recht van opstal. Aankoop van de gronden door ieder1 heeft niet de voorkeur omdat er dan afgeboekt moet worden. Daarnaast ligt de locatie niet in het kerngebied van ieder1. Over de eventuele erfpachtcanon of de huursom van de gronden moeten nog nadere afspraken gemaakt worden. Mocht deze kans zich voordoen, dan zal een deel van de gemeentelijke (grond)exploitatiekosten geactiveerd worden. De kapitaalslasten kunnen dan gedekt worden uit de bijdrage vanuit de vastgoedexploitatie. In stap 3 wordt de financiële afspraken verder uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

Dekking

Op dit moment is er alleen dekking voor de kosten voor het haalbaarheidsonderzoek (€ 100.000).

De benodigde middelen voor uitvoering van het voorgestelde beleid worden ingeschat op eenmalig ruim € 1,5 miljoen. Deze vallen voor € 900.000 binnen programma Herstructurering en Vastgoed (grondexploitatie) en voor € 610.000 binnen programma 8 Meedoen (zorgfinanciering). Na twee jaar is de aanname dat de zorg structureel gedekt kan worden vanuit de Wlz waarbij alle bewoners een Wlz indicatie krijgen. Het is een financieel risico dat dit niet volledig mogelijk blijkt.

Het verzoek voor het beschikbaar stellen van de financiële middelen ter dekking van het voorstel wordt meegenomen in de integrale afweging bij de begroting 2027 en verder. Voorstel is deze financiële gevolgen op te gaan nemen in de voorportaalijst van gemeentelijke investeringen, zodat integrale bestuurlijke afweging mogelijk is.

In stap 3 wordt wel verder verkend in hoeverre een deel van de kosten verhaald kan worden op de vastgoedexploitatie en in hoeverre een deel van de zorgkosten in de eerste 2 jaar gedekt kan worden uit bestaande budgetten voor zorgkosten die gemaakt worden voor deze doelgroep.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat het collegebesluit is genomen worden de brieven aan de omwonenden verzonden met de uitnodiging voor een eerste gesprek over het collegebesluit. Direct daarna wordt de raadsmededeling verzonden. Daarna wordt een persgesprek georganiseerd en wordt een persbericht verstuurd.

Aanpak en uitvoering

Als het collegebesluit is genomen worden de omwonenden persoonlijk geïnformeerd en uitgenodigd voor een eerste bewonersavond. Direct daarna wordt de raad geïnformeerd aan de hand van

bijgevoegde raadsmededeling. Daarna wordt de pers geïnformeerd met het persbericht en een persgesprek. Aan de hand van het participatieplan wordt stap 3 van het haalbaarheidsonderzoek gestart, de maatschappelijke haalbaarheid. Met de belanghebbenden wordt een participatietraject doorlopen dat zich richt op de condities en inpassing van de locatie in de omgeving. Als ook deze fase goed wordt doorlopen, wordt een integraal voorstel ter besluitvorming aan de raad voorgelegd dat ingaat op het locatieonderzoek, de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.

Parallel hieraan wordt in stap 3 een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en woningbouwcorporatie ieder1 opgesteld. Daarin worden de (financiële) verantwoordelijkheden en de verdeling van de risico's met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de locatie nader uitgewerkt. Verwacht wordt dat stap 3 en het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst tot het 3e kwartaal van 2026 in beslag zal nemen. Het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst wordt aan het college voorgelegd.

Als de raad de plannen en de locatie met de financiële gevolgen definitief vaststelt, wordt het ontwerp van de locatie uitgewerkt. De selectie van de doelgroep start en er worden onderzoeken voor het omgevingsplan uitgevoerd. Daarna wordt het omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Op basis van het vastgestelde omgevingsplan worden de vergunningen aangevraagd en wordt het terrein bouwrijp gemaakt. De inschatting is dat de woningen begin 2029 geplaatst kunnen worden voor de bewoners. Door de werkzaamheden waar mogelijk zoveel mogelijk te laten overlappen wordt de periode tot bewoning zoveel mogelijk ingekort.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	: Haalbaarheidsonderzoek Skaeve Huse
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma
Nummer	: 2026-296
Datum B&W besluit	: 21-04-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Inleiding

Op 6 mei 2025 heeft het college de consulterende raadsmededeling over het haalbaarheidsonderzoek Skaeve Huse vastgesteld. Deze raadsmededeling is op 28 mei 2025 tijdens de raadstafel besproken. De hoofdlijnen van de aanpak zijn toegelicht en de raad heeft een aantal specifieke aandachtspunten meegegeven. Op basis hiervan is het college gestart met stap 1 van het onderzoek. Daarin is gezocht naar een geschikte locatie en die is gevonden. Het gaat om de gemeentelijke grondpercelen aan de Baarler Marsweg 3 en 5. Aansluitend zijn de financiële gevolgen van deze locatie in beeld gebracht (stap 2). De financiële gevolgen zijn in lijn met de eerder opgestelde prognoses. Daarmee kan gestart worden met de laatste stap van het haalbaarheidsonderzoek, het onderzoeken van de maatschappelijke haalbaarheid (stap 3). In deze stap wordt het participatietraject met de omwonenden doorlopen over de condities en inpassing van de gekozen locatie. Na afronding van deze stap zal het college een integraal voorstel aan de raad voorleggen dat ingaat op de locatie, de financiële gevolgen en de maatschappelijke haalbaarheid. Het college wil de raad hierover informeren.

Kader

- Collegebesluit 2025-947 'aangaan intentieovereenkomst Skaeve Huse' d.d. 18 november 2025
- Bespreking consulterende raadsmededeling 2025-339 tijdens raadstafel d.d. 28 mei 2025
- College stelt consulterende raadsmededeling 2025-339 'Haalbaarheidsonderzoek Skaeve Huse' d.d. 6 mei 2025 vast
- Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen', vastgesteld door de raad op 25 september 2024
- Raadsmededeling 2024-480 'Financiële impuls uitvoering Regionale Agenda Zorg & Veiligheid' d.d. 11 juni 2024
- Strategische Veiligheidsagenda Deventer d.d. oktober 2023
- Woonzorgvisie d.d. oktober 2022
- Regionale Agenda Zorg & Veiligheid d.d. juni 2022

Kern van de boodschap

Het college heeft de locatie voor het realiseren van 10-12 Skaeve Huse aan de Baarler Marsweg 3 en 5 vastgesteld. Skaeve Huse zijn woningen voor mensen met complexe psychosociale problemen die niet in een gewone woning of reguliere beschermde woonvoorziening kunnen wonen of dakloos zijn. Deze mensen zorgen vaak voor overlast in reguliere woonbuurten. Skaeve Huse zijn eenvoudige woningen, doorgaans in een prikkelarme omgeving. Bewoners komen daar tot rust en de druk op de samenleving neemt af.

Daarnaast zijn berekeningen uitgevoerd om de financiële gevolgen in beeld te brengen. De financiële gevolgen van de gekozen locatie zijn in lijn der verwachting. Daarmee zijn stap 1 en 2 van het haalbaarheidsonderzoek van Skaeve Huse afgerond. Op basis hiervan start de laatste stap van het onderzoek, de maatschappelijke haalbaarheid. Daarover gaat het college de komende tijd in gesprek met de omgeving. Mede op basis van de uitkomsten hiervan zal het college de raad in de tweede helft van 2026 een definitief voorstel voorleggen. Parallel hieraan zal het college de financiële gevolgen opnemen op de voorportaalijst van gemeentelijke investeringen, zodat integrale bestuurlijke afweging mogelijk is.

Nadere toelichting

Achtergrond

Deventer is een sociale stad en ieder mens verdient een eigen, veilige plek. Daarbij streven de gemeente Deventer en woonbedrijf ieder1 naar huisvesting voor al onze inwoners. Ook kwetsbare mensen hebben moeite met het vinden van een geschikte woonplek. Voor mensen met complexe psychosociale problemen is het college van burgemeester en wethouders op zoek gegaan naar een geschikte locatie voor Skaeve Huse. Die locatie is gevonden aan de Baarler Marsweg 3 en 5, ten noorden van de wijk Vijfhoek in Deventer.

Het realiseren van Skaeve Huse heeft impact op de directe omgeving. De directe woon-, leef- of werkomgeving ziet vaak geen directe meerwaarde van Skaeve Huse. Tegelijkertijd zijn er in andere middelgrote steden, zoals Arnhem, Kampen en Enschede goede ervaringen mee opgedaan. Bewoners komen tot rust en de druk op de samenleving en hulpverleners neemt af. Er is daardoor wel een collectief maatschappelijk belang om Skaeve Huse te realiseren. Daarom is in de Strategische Veiligheidsagenda de ambitie opgenomen om voor mensen die nog nergens gehuisvest kunnen worden maatwerkwoningen te realiseren. Deze ambitie is ook opgenomen in de Woonvisie Deventer 2024, waarover in het kader van de Omgevingswet en het gemeentelijk participatiebeleid participatie heeft plaatsgevonden.

Tegen deze achtergrond is het college in het voorjaar van 2025 gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar Skaeve Huse. Het gaat om het zoeken van een locatie voor 6-12 maatwerkwoningen. De aanpak voorzag erin dat als een geschikte locatie wordt gevonden (stap 1), de financiële gevolgen daarvan worden onderzocht (stap 2). Als de financiële gevolgen in lijn der verwachting zouden zijn start de laatste stap, het onderzoeken van de maatschappelijke haalbaarheid (stap 3).

Voorafgaand aan de start van het haalbaarheidsonderzoek heeft het college een consulterende raadsmededeling opgesteld (2025-339). Daarin zijn de hoofdlijnen van de aanpak uiteengezet, is beschreven in welke stappen het zoeken naar een locatie zal plaatsvinden, zijn de beoordelingscriteria voor het locatieonderzoek genoemd en zijn consulterende vragen aan de raad gesteld. In de raadsmededeling heeft het college aangegeven dat de zoektocht gedurende stap 1 en 2 van het onderzoek vertrouwelijk doorlopen zal worden omdat het dan nog niet duidelijk is of er een geschikte locatie gevonden kan worden en wat de financiële gevolgen daarvan zijn. Tijdens de raadstafel van 28 mei 2025 zijn de consulterende raadsmededeling en de vragen behandeld. De raad heeft als aanvullende beoordelingscriteria meegegeven dat rekening moet worden gehouden met de draagkracht van de directe omgeving, dus niet te veel in de buurt van andere maatschappelijk kwetsbare functies. Ook heeft de raad gevraagd rekening te houden met voldoende afstand tot verkeersroutes met veel kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals fietsende scholieren.

Haalbaarheidsonderzoek

Na de raadsbehandeling is gestart met stap 1 van het haalbaarheidsonderzoek, het zoeken van een geschikte locatie. De beoordelingscriteria zijn uitgewerkt en er zijn kansen en uitsluitingen geïnventariseerd. Vervolgens zijn zoekgebieden besproken en is een longlist met 14 mogelijke locaties opgesteld. Daarna is de longlist teruggebracht tot een shortlist van 6 mogelijke locaties. Tenslotte zijn de drie meest kansrijke locaties verder ruimtelijk uitgewerkt en is een locatie bepaald. Deze bevindt zich aan de Baarler Marsweg 3 en 5. Het locatieonderzoek van stap 1 wijst uit dat alle andere locaties aanzienlijk minder geschikt zijn. In sommige gevallen is de locatie niet in gemeentelijk eigendom of is er sprake van bestaande verplichtingen, zoals huur of pacht. Andere locaties blijken vanuit milieuaspecten (zoals geluid, geur of ecologie) niet haalbaar. Weer andere locaties houden onvoldoende rekening met de gewenste draagkracht van de omgeving. De locatie aan de Baarler Marsweg blijkt de enige geschikte locatie te zijn. Daarmee is stap 1 van het haalbaarheidsonderzoek afgerond.

Aansluitend is stap 2 doorlopen, het in kaart brengen van de financiële gevolgen gericht op de gekozen locatie. Deze stap bestaat uit drie onderdelen: de kosten en eventuele opbrengsten van de inrichting van het terrein (de grondexploitatie), de kosten en opbrengsten van de woningen (de

vastgoedexploitatie) en de kosten van de zorgverlening en de beveiliging (de zorgfinanciering). In lijn met de gesloten intentieovereenkomst tussen de gemeente en de Deventer corporaties, heeft de gemeente de concept-grondexploitatie opgesteld en woonbedrijf ieder1 de concept-opstalexploitatie. Daarnaast is door de gemeente de concept-zorgzorgfinanciering in beeld gebracht. Omdat de onrendabele top van zowel de concept-grondexploitatie als de concept-vastgoedexploitatie valt binnen de bandbreedte die is opgenomen in de intentieovereenkomst, is de conclusie dat de financiële gevolgen van de gekozen locatie in lijn der verwachting zijn. Ook de concept-zorgfinanciering leidt tot een verwacht kostenpatroon, waarbij sprake is van aanloopkosten. Daarmee is stap 2 van het haalbaarheidsonderzoek ook afgerond. De afronding van stap 2 betekent dat de locatie aan de Baarler Marsweg 3 en 5 openbaar gemaakt kan worden. Met de belanghebbenden wordt dan een participatietraject doorlopen dat zich richt op de condities en inpassing van deze locatie in de omgeving (de maatschappelijke haalbaarheid van stap 3).

Het college kan de raad indien gewenst in een technische sessie informeren over het haalbaarheidsonderzoek. Als het participatietraject is afgerond zal het college de raad een integraal en definitief voorstel doen dat ingaat op de locatie, de financiële aspecten en de uitkomst van het participatietraject.

**MODELLEN ONDERZOEK
SKAEVE HUSE**

27 maart 2026

Locatie: Linderveld, Baarler Marsweg 3+5



Uitgangspuntenkaart van locatieonderzoek 28 oktober 2025

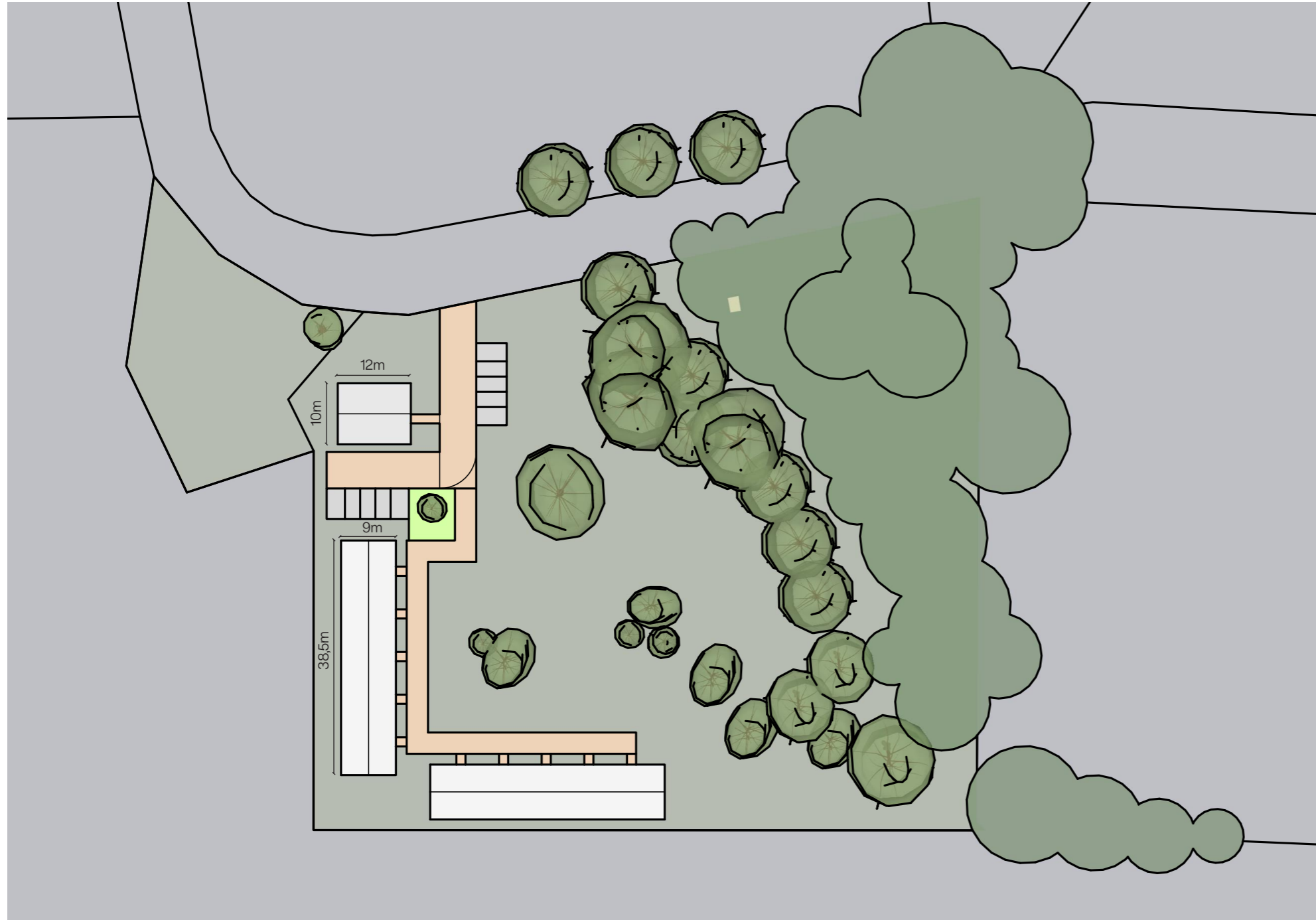


Model 1: erf structuur

-2 ensembles richting het open landschap

-dak/overkapping over de losse units als 'schuur' vorm

-ruimte voor extra bomen midden op het terrein



Oppervlaktes

perceel 7767 m²

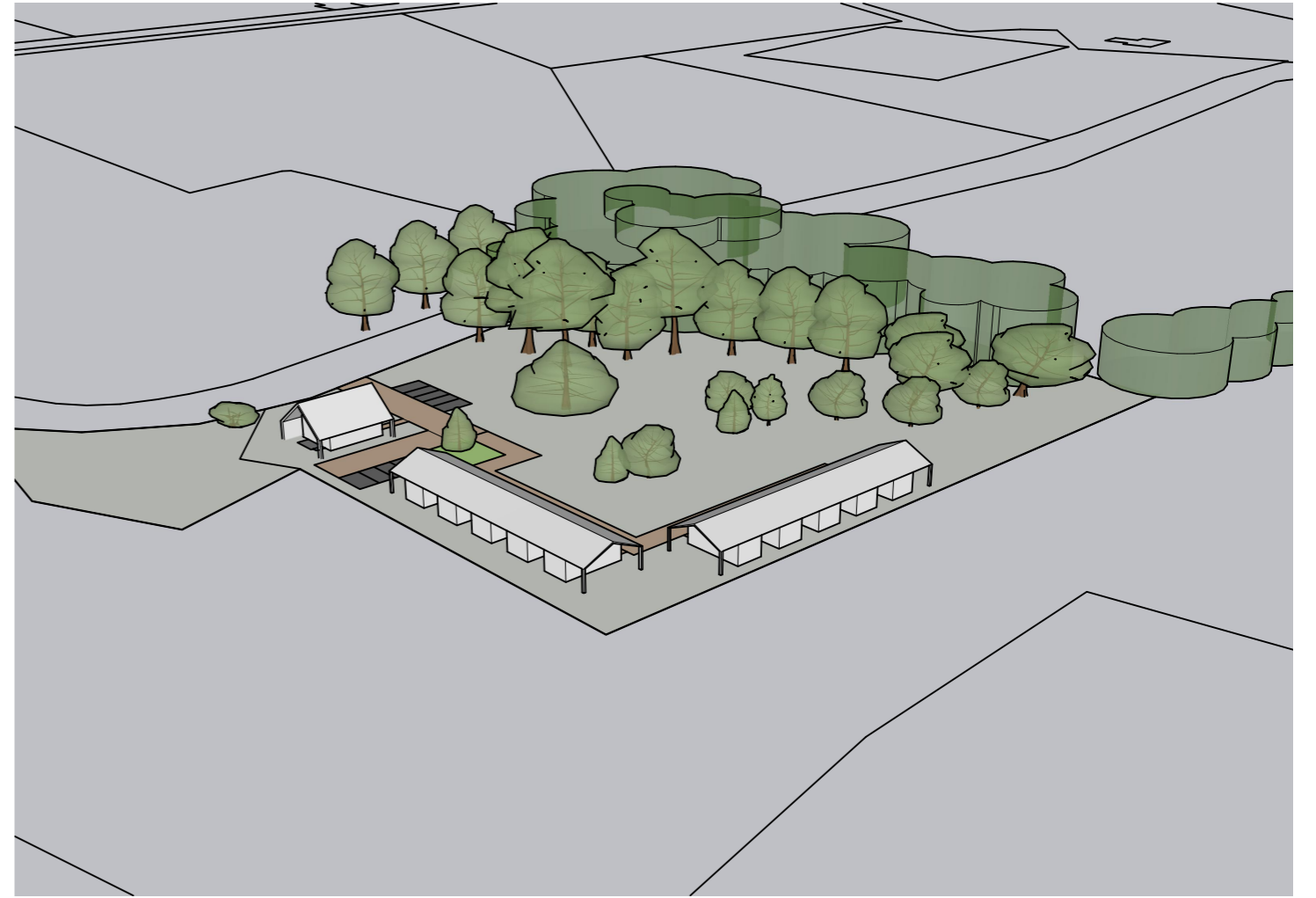
woonunits 33,2 m²
3,9m x 8,5m

zorg-/beveiligingunit 59,5 m²
7,0m x 8,5m

parkeren 135 m²
4 plekken 3,0m x 5,0m
6 plekken 2,5m x 5,0m

verharding 630,5 m²

Model 1: erf structuur

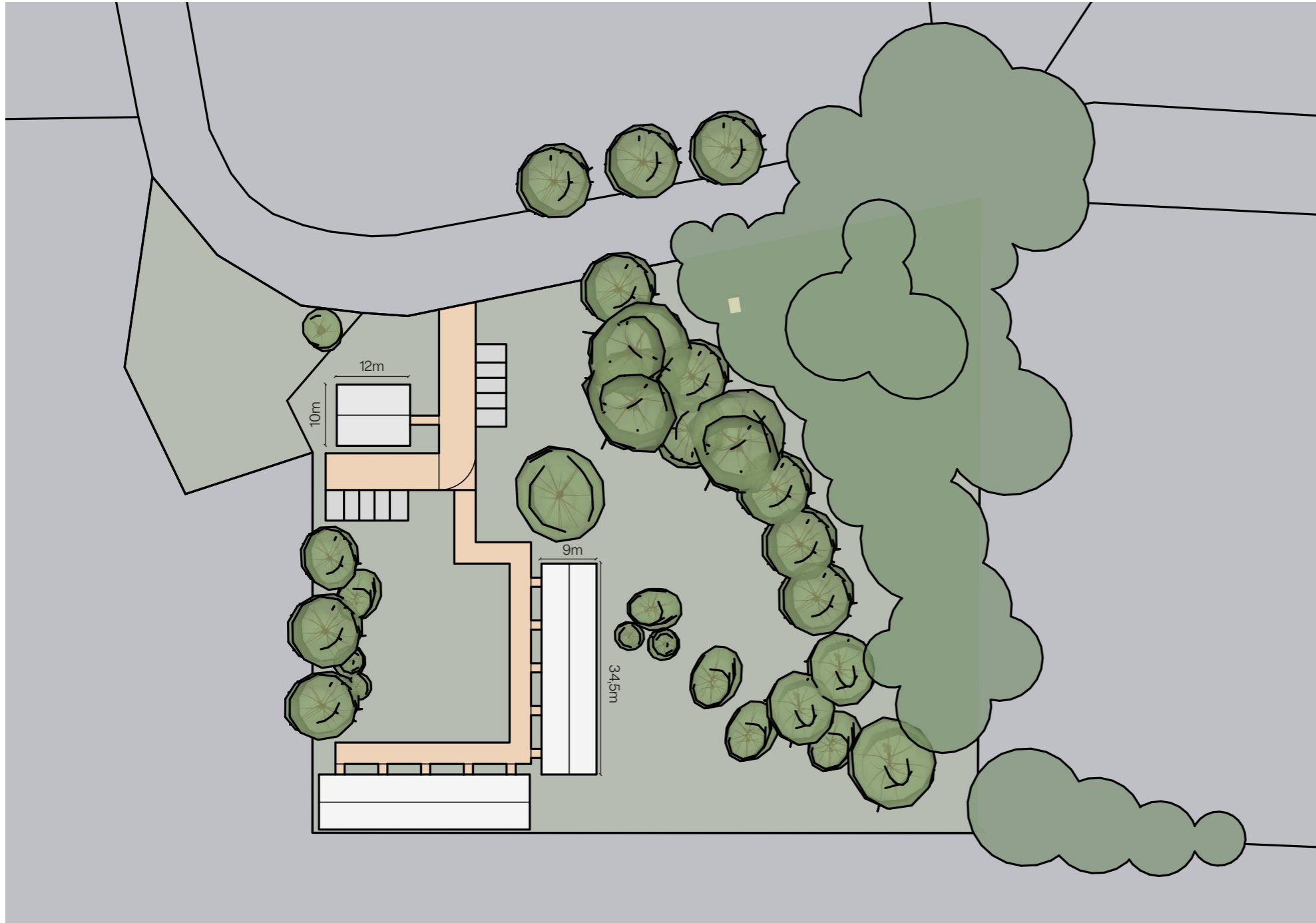


Model 2: erf structuur, gespiegeld

-1 ensemble richting het open landschap, 1 ensemble richting de historische groenstructuur

-dak/overkapping over de losse units als 'schuur' vorm

-ruimte voor extra groen langs perceelgrens



Oppervlaktes

perceel 7767 m²

woonunits 33,2 m²
3,9m x 8,5m

zorg-/beveiligingunit 59,5 m²
7,0m x 8,5m

parkeren 135 m²
4 plekken 3,0m x 5,0m
6 plekken 2,5m x 5,0m

verharding 619,1 m²

Model 2: erf structuur, gespiegeld



Model 3: losse units

-10 losse woonunits in het groen

-geen erfstructuur met dak/overkapping

-landschappelijk 'inpakken' met groen rondom gehele perceelgrens (*indicatief op tekening*), evt. moeten er bomen wijken



Oppervlaktes

perceel 7767 m²

woonunits 33,2 m²
3,9m x 8,5m

zorg-/beveiligingunit 59,5 m²
7,0m x 8,5m

parkeren 135 m²
4 plekken 3,0m x 5,0m
6 plekken 2,5m x 5,0m

verharding 695 m²

Model 3 - losse units

