



Ministerie van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport

**Deloitte.**

**society  
impact.**

# Platform Woonplek

*Een (t)huis, een toekomst*



## Inhoudsopgave

1. Situatie groeiende groep dak- en thuislozen
2. Platform Woonplek
3. Doelgroep
4. Bijdrage
5. Praktijkvoorbeeld
6. Wat kunt u bijdragen?

### Bijlagen

“

**Staatssecretaris Blokhuis (VWS):** *“Het aantal mensen dat in Nederland dak- en thuisloos is, is onacceptabel hoog. Bovendien maakt de huidige coronacrisis duidelijk dat we de hulp voor deze kwetsbare groep onvoldoende op orde hebben. Iedereen moet momenteel zoveel mogelijk binnenblijven, maar deze mensen kúnnen vaak niet eens binnen blijven. De urgentie om hen beter te helpen is hoog, daar kunnen we niet langer mee wachten. Daarom ben ik blij dat we hier nu concreet werk van gaan maken, samen met gemeenten, woningcorporaties, cliëntenorganisaties en zorgaanbieders. Doel is dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk te voorkomen en mensen die dak- en thuisloos zijn zo snel mogelijk aan een eigen woonplek met begeleiding te helpen. Als mensen toch in de opvang moeten verblijven, dan bij voorkeur niet langer dan drie maanden.”*

”

In opdracht van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) hebben Deloitte en Society Impact Platform Woonplek opgericht om middels publiek-private samenwerking woonplekken voor dak- en thuislozen te realiseren.



# Situatie groeiende groep dak- en thuislozen

## 1 Groei dak- en thuislozen



### Redenen dak- en thuisloos

- 50% huisuitzetting (90% door schulden)
- 30% conflict/relatiebreuk
- 5% geen huisvesting na verblijf instelling
- 5% afkomstig uit buitenland

### Groei dakloosheid in Nederland

Tussen 2009 en 2018 steeg het aantal daklozen 18 tot 65 jarigen van 17,8 duizend naar 39,3 duizend. Omdat alleen mensen uit de Basisadministratie worden geteld, gaat Federatie Opvang uit van ruim 60 duizend mensen.

### Doorstromen daklozen stopt

- Uitstroom is vaak mogelijk, maar daklozen hebben geen toegang tot een betaalbare woning waardoor de doorstroom stopt.
- Mensen zitten vast in het zorgsysteem, terwijl wonen het probleem is. Een perspectief ontbreekt en zorgkosten blijven op deze manier onnodig hoog.

De Grondwet stelt dat de overheid zorg moet dragen voor voldoende woongelegenheden en is daarmee verantwoordelijk voor het bieden van betaalbare en gezonde huisvesting.

Staatssecretaris Blokhuis van Volksgezondheid, Welzijn en Sport: "Het aantal dak- en thuislozen in Nederland is onacceptabel hoog. We moeten dak- en thuislozen het liefst direct, maar in ieder geval zo snel mogelijk, weer aan een passende woonruimte helpen. Zodat zij daar, met de benodigde begeleiding, weer een zelfstandig bestaan kunnen opbouwen. Doel is dat niemand op straat hoeft te slapen of langer dan drie maanden in de opvang hoeft te verblijven."

## 2 Grondwet en overheid

## 3 Analyse (tijdelijke) huisvesting dak- en thuislozen

### Praktijkvoorbeelden gericht op tijdelijke opvang en aanpak dakloosheid

- Springplank
- Skills in de Stad
- Housing First
- Papageno
- Herontwikkeling gemeentelijk vastgoed
- Tijdelijk gebruik locaties Rijk

### Succesvoorwaarden

1. Bestendige samenwerkingspartners
2. Beschikbaarheid locatie op korte termijn
3. Financiering zonder (complexe) voorwaarden

### Belemmering voor opschaling

1. Beschikbaarheid locaties op korte termijn
2. De doelgroep is soms te (weinig) specifiek
3. Financiering/business case vaak (te) complex

### Actie voor opschaling

1. Focus op tijdelijke nieuwbouw voor snelle realisatie
2. Brede afspraken maken met gemeenten en Rijk over beschikbaarheid locaties
3. Sluiten van de business case met private partijen



## 4 Benodigde actie

Voor opschaling van de 10.000 benodigde woningen is extra publieke en private actie nodig

# Platform Woonplek

## Wat is Platform Woonplek?

In opdracht van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) hebben Deloitte en Society Impact een publiek-privaat platform opgericht. Platform Woonplek is een landelijk publiek-privaat platform om woonplekken voor dak- en thuislozen te realiseren.

## Wat doet Platform Woonplek?



**Matchmaker  
initiatieven**

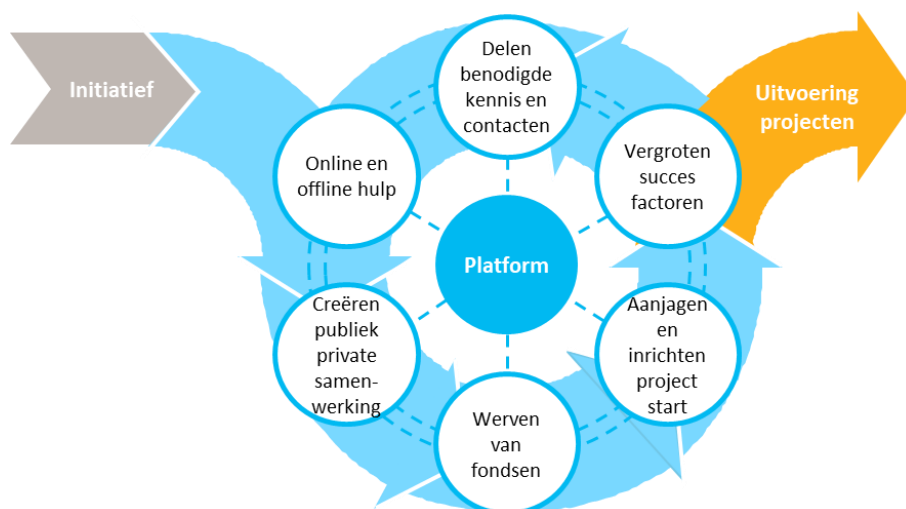


**Aanjagen  
samenwerking**



**Faciliteren  
kennisdeling**

Platform Woonplek vervult een matchmaker rol in het organiseren van samenwerkingen tussen publieke en private partijen en het bijeenbrengen van middelen voor het realiseren van huisvesting voor dak- en thuislozen. Daarnaast kan Platform Woonplek gemeenten ondersteunen bij het versnellen en opschalen van projecten door kennisuitwisseling en het delen van praktijkvoorbeelden met betrekking tot het huisvesten van dak- en thuislozen.



Figuur 1. Weergave activiteiten Platform Woonplek voor een dak- en thuislozen huisvestingsinitiatief

## Doelgroep

### Type dak- en thuislozen

Het aantal dak- en thuislozen is de afgelopen jaren toegenomen van 17,8 duizend in 2009 naar 39,3 duizend in 2018.<sup>1</sup> De groeiende doelgroep kent echter veel verschillen. Het Rijksvastgoedbedrijf maakt een onderscheid tussen zelfredzame en niet-zelfredzame dak- en thuislozen<sup>2</sup>:

- **Zelfredzaam:** ook wel economisch daklozen of spoedzoekers genoemd
- **Niet-zelfredzaam:** diverse groep meestal kwetsbare mensen.

### Behoefte van de doelgroep

Gegeven de hoeveelheid dak- en thuislozen zijn in principe alle (tijdelijke) woonvormen gewenst. De niet-zelfredzame daklozen hebben daarbij in de basis behoefte aan begeleid wonen. Dit kan in zelfstandige wooneenheden of in een woongroep al dan niet in combinatie met werken en leren. De zelfredzame daklozen hebben in de basis behoefte aan zelfstandiger wonen. Voor een overzicht van de type woningen en het programma van eisen per type doelgroep, zie bijlage 1.

### Vraag

- Huisvestingsmogelijkheden die direct (tijdelijk) beschikbaar zijn tegen een betaalbare prijs, meestal sociale huur.
- Alle type/vormen van huisvesting zijn gewenst. Dit hoeft niet altijd een volledige woning te zijn, soms is een kamer voldoende.



1 CBS

2 Presentatie Project RVB Dak- en thuisloosheid

## Bijdrage

Een bijdrage aan huisvesting voor dak- en thuislozen kan op verschillende manieren. Onderstaand worden de verschillende vormen van bijdragen toegelicht. In de bijlage zijn voorbeeldvragen voor projectinitiatief en uitwerking business case opgenomen.

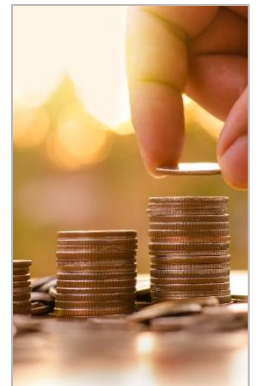
### In-kind

Bij een in-kind bijdrage kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het beschikbaar stellen van een grondlocatie of gebouw door een gemeente of een private vastgoedeigenaar.



### Investeren

Bij een bijdrage in de vorm van een investering is er (meestal) sprake van een eigendomssituatie voor de investeerder (ook wel: impactbelegger) ten aanzien van de aankoop en eventuele (ver)bouwkosten van de woonunits. De dak- en thuislozen zullen vervolgens huur betalen aan de eigenaar. Soms is er sprake van een 'operator' die al dan niet hoofdhuurder is en de maatschappelijke begeleiding verzorgt.



### Financieren

In het geval van een bijdrage in de vorm van een financiering zal er sprake zijn van een lening. Hierbij is over het algemeen zekerheid benodigd over de terugbetaling. Dit kan projectmatig of in het geval van meerdere projecten bijvoorbeeld ook middels een op te richten fonds. Meestal is er sprake van een lening die na de looptijd moet worden terugbetaald. In het geval van een revolverend fonds worden de geleende middelen weer ingezet voor nieuwe projecten.



Projecten gaan over het algemeen gepaard met overige voorwaarden. Bijvoorbeeld:

- De bijdrage is gericht op realisatie van woonplekken voor de doelgroep dak- en thuislozen
- De gemeente heeft huisvesting op de locatie goedgekeurd
- Er is een totaalprijs voor de bouw van de huisvesting op basis van een beschikbaar budget
- Er is een operator waar afspraken mee worden gemaakt over begeleiding en huur
- Er is sprake van een maatschappelijk rendement

## Wat kunt u bijdragen?

De ambitie van Platform Woonplek is samen met zoveel mogelijk publieke- en private partners huisvesting voor dak- en thuislozen te realiseren, versnellen en op te schalen. Met de komst van het Platform Woonplek kunnen gemeenten of initiatiefnemers aan de juiste (private)partijen worden gekoppeld, met extra woonplekken voor dak- en thuislozen als resultaat. Iedereen kan bijdragen aan het realiseren van woonplekken voor dak- en thuislozen.

### Vastgoed-/impactbelegger

- Braakliggende gronden (sportvelden, toekomstige ontwikkellocaties, etc.)
- Leegstaande vastgoedobjecten (kantoren, sportzalen, scholen, woningen, etc.)
- Investing of financiering

### Gemeente

- Braakliggende gronden (sportvelden, toekomstige ontwikkellocaties, etc.)
- Leegstaande vastgoedobjecten (kantoren, sportzalen, scholen, woningen, etc.)
- Investing of financiering
- Delen van succesvolle huisvestingsinitiatieven voor dak- en thuislozen

### Initiatiefnemer

- Delen van succesvolle huisvestingsinitiatieven voor dak- en thuislozen

### Operator/exploitant

- Bijdragen aan het project vanuit ervaring hebben met de doelgroep zoals (zorg) instellingen en leegstandsbeheerders
- Delen van succesvolle huisvestingsinitiatieven voor dak- en thuislozen

## Praktijkvoorbeeld

### Project Amstelveen

Platform Woonplek ondersteunt momenteel een initiatief tussen:

- ✓ Vastgoedeigenaar en maatschappelijke impact belegger (in-kind bijdrage)
- ✓ Leegstandsbeheerder
- ✓ Zorgpartij/operator
- ✓ Gemeente Amstelveen



#### Doel

1. Creëren van ca. 5-10 opvangplaatsen voor dak- en thuislozen voor een periode van (minimaal) 12-18 maanden.
2. Opschalen door triggeren andere vastgoedeigenaren, beheerders en gemeenten om vergelijkbaar succesvol project op te starten.



#### Doelgroep

Dak- en thuislozen in de categorie spoedzoekers en economische daklozen. Denk aan 'bankslapers', 'pechvaders' en 18-jarigen die uit huis moeten, zonder een complexe, psychische of verslavings-zorgvraag.



#### Rol gemeente

Omarmen initiatief, meewerken aan draagvlak omgeving en eventuele vergunningen.



#### Resultaat

Herhaalbaar, succesvol initiatief/project waarbij tijdelijk leegstaand vastgoed getransformeerd wordt tot tijdelijke woonplekken voor dak- en thuislozen.



**Bent u een vastgoed-/impact belegger en wenst u een maatschappelijk bijdrage te leveren en een maatschappelijk rendement te behalen? Of bent u werkzaam bij een gemeente, een initiatiefnemer of operator en wilt u een huisvestingsproject versnellen of opschalen? Of heeft u een ander idee? Kijk wat samenwerking met Platform Woonplek voor u kan betekenen op [www.platformwoonplek.nl](http://www.platformwoonplek.nl) of neem contact met ons op via [info@platformwoonplek.nl](mailto:info@platformwoonplek.nl).**



Ministerie van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport

**Deloitte.**





## Bijlage 1 - Programma van Eisen\*

<b>Niet-zelfredzaam (dak-thuisloze jongeren, jonge moeders en kwetsbare mensen)</b>			
<b>Categorie</b>	<b>Categorie 1 – begeleid wonen zelfstandig</b>	<b>Categorie 2 – begeleid wonen woongroep</b>	<b>Categorie 3 – werken en leren zelfstandig/woongroep</b>
Kamertype	Woonunits met eigen natte cel (ca. 18m <sup>2</sup> – 24m <sup>2</sup> )	Kamers (ca. 15m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kamers (ca. 24m<sup>2</sup>)</li> <li>Studio (ca. 30m<sup>2</sup>)</li> </ul>
Gemeenschappelijke ruimte	Gewenst (ca. 75m <sup>2</sup> )	Gewenst (ca. 100m <sup>2</sup> )	
Werkplekken	Gewenst (ca. 8m <sup>2</sup> )		
Spreekkamer	Gewenst (ca. 15m <sup>2</sup> )		
Overige ruimtes	Balie, opslag (ca. 70m <sup>2</sup> )	Balie, opslag (ca. 50m <sup>2</sup> )	
Beschermde buitenruimte	Gewenst		Optioneel

<b>Zelfredzaam (economische daklozen, spoedzoekers, ouder(s) met kinderen)</b>		
<b>Categorie</b>	<b>Categorie 4 – (tijdelijk) zelfstandig wonen</b>	<b>Categorie 5 – (tijdelijk) zelfstandig wonen woongroep</b>
Kamertype	Studio 1 á 2 personen (ca. 30 – 35m <sup>2</sup> )	Studio (ca. 20m <sup>2</sup> )
Gemeenschappelijke ruimte	Woning gezin (ca. 60 – 75m <sup>2</sup> )	Multifunctionele ruimte
Werkplek/ spreekkamer	Gewenst	Gewenst
Overige ruimtes	Balie, berging (ca. 80m <sup>2</sup> )	Balie, opslag (ca. 150m <sup>2</sup> )
Beschermde buitenruimte	Optioneel	Optioneel

\* Zoals gecategoriseerd door het Rijksvastgoedbedrijf

## Bijlage 2 - Voorbeeld business case (1/3)

### Voorbeeld locatie

Het project is gelegen op een sportterrein waarbij de ruimte rondom sportvelden gebruikt wordt voor de plaatsing van de woonunits.



*Foto: illustratieve weergave type woonunits*

### Voorbeeld programma

- Doelgroep: zelfredzame dak- en thuislozen (volwassenen tussen de 23-55 jaar).
- Type woning: zelfstandige woonruimte in de vorm van een studio, tiny house.
- De indicatieve maandelijkse huurprijs bedraagt € X op basis van X.

### Voorbeeld concept

- Door de plaatsing van de units op sportterrein, zal de gebruiker (dakloze) zich committeren om op structurele basis vrijwilligerswerk te verrichten voor de betreffende sportvereniging.
- De benodigde investering per woonunit bedraagt circa € X. Op basis van het programma en de geprognostiseerde huur kent het vastgoed een maatschappelijke rendement.
- Een aantal benodigdheden voor dit project worden mogelijk door de gemeente gefinancierd (legeskosten en aansluiten nutsvoorzieningen). Daarmee bedraagt de resterend gevraagde vastgoedbelegging per woonunit € X.
- In de basis is het zowel mogelijk te *financieren* als te *investeren in het eigenaarschap* van de woonunits op het terrein.

## Bijlage 2 - Voorbeeld business case (2/3)

### Exploitatie

- Momenteel zijn er afspraken gemaakt met de gemeente om X woonunits te realiseren op gemeenteterrein voor een periode van minimaal X jaar. Er lopen gesprekken met de gemeente en andere gemeenten om totaal X woonunits te realiseren.
- De investering betreft een *financiering* met een verwacht bruto aanvangsrendement (BAR) van X%.
- Onderstaande tabel geeft de verwachte exploitatie weer en gaat uit van de volgende scenario's:
  - ‘Worst case’ waarbij in jaar 1 X huisjes in gebruik worden genomen;
  - ‘Start case’ waarbij in jaar 1 X huisjes in gebruik worden genomen;
  - ‘Intended case in jaar 2’ (groeiscenario) waarbij in jaar 2 in totaal X huisjes in gebruik zijn genomen.

Scenario	‘Worst case’ (X huisjes)	‘Start case’ (X huisjes)	‘Intended case’ jaar 2 (X huisjes)
Verwachte huuropbrengst per jaar	€ X	€ X	€ X
Verwachte kosten	€ X	€ X	€ X
Aantal woonunits	X	X	X
X			

## Bijlage 2 - Voorbeeld business case (3/3)

### Financiële parameters

#### **Investing**

- Bouwkosten (unit, transport, plaatsing, fundering, nuts, plankosten, grond)
- Plankosten (Projectmanagement onderdeel van plankosten)
- Inrichting
- Onvoorzien

#### **Opbrengsten**

- Huursom
- Eigenaarlasten (-)
- Verhuurmanagement (-) 0.5 – 1% huuropbrengst per jaar

#### **Rendement**

- Restwaarde
- Financieringslasten
- Indexatie
- Bruto rendement

#### **Overige parameters**

- 10 jaar zekerheid gemeente voor grondpositie start case;
- Grond wordt om niet beschikbaar gesteld;
- Gemeente is bereid om nutsaansluitingen te financieren (of verleggen);
- Bouwkosten units gebaseerd op all-in prijzen inclusief transport leverancier;
- Vaste prijsafspraken van transportkosten tussentijdse verplaatsing;
- Terugkoopmogelijkheid van units door leverancier;
- Garantie leverancier op units;
- Begeleiding bewoners is indien gewenst voorzien;
- Onderpand investering vreemd vermogen;
- X.

## Bijlage 3 - Voorbeeldvragen business case

Locatie	Eigenaar	Bestemming	Opp. vastgoed (m2 GBO)	Opp. terrein (m2)	Koop/huur/gebruik	Beschikbaarheidsduur en startdatum	Aantal wooneenheden (schatting)	Wijze beschikbaar stelling (as is/aangepast)
[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]	[x]

<b>Adres</b>	[x]
<b>Plaats</b>	[x]
<b>Gemeente</b>	[x]

<b>Oppervlakte terrein (in m2)</b>	[x]
<b>Oppervlakte vastgoed (BVO in m2)</b>	[x]
<b>Oppervlakte vastgoed (GBO in m2)</b>	[x]
<b>Huidige bestemming terrein/vastgoed</b>	[x]
<b>Type terrein/gebouw</b>	[x]
<b>Huur/koop</b>	[x]
<b>Beschrijving omgeving</b>	[x]
<b>Beschikbaarheidsduur en startdatum</b>	[x]

<b>Doelgroep</b>	[x]
<b>Woonvorm</b>	[x]
<b>Aantal wooneenheden</b>	[x]
<b>Aantal woonplekken (personen)</b>	[x]
<b>Indicatieve huurprijs per woonplek</b>	[x]
<b>Zorgbehoevend</b>	[x]
<b>Type zorg</b>	[x]
<b>Zorgpartij</b>	[x]
<b>Naam zorgpartij</b>	[x]
<b>Betrokken investeerder/financier</b>	[x]

<b>Verwachte investeringen</b>	[x]
<b>Pand</b>	[x]
<b>Verbouwing/transformatiekosten</b>	[x]
<b>Exploitatie</b>	[x]
<b>...</b>	[x]

## Bijlage 4 - Voorbeeldvragen beginfase initiatief

Woonvorm en doelgroep
Wat voor soort woonvorm wordt aangeboden?
<input checked="" type="checkbox"/>
Wat is de doelgroep?
<input checked="" type="checkbox"/>
Wie levert doelgroep (huurders) aan?
<input checked="" type="checkbox"/>
Is de doelgroep zorgbehoevend? Zo ja, zijn er reeds afspraken gemaakt zorgaanbieder(s)?
<input checked="" type="checkbox"/>
Speelt de gemeente een rol in deze woonvorm en zo ja, welke?
<input checked="" type="checkbox"/>
Indicatie huurprijs per woonplek
Wat is de indicatieve huurprijs per unit/woonplek?
<input checked="" type="checkbox"/>
Wie draagt de kosten van de huur?
<input checked="" type="checkbox"/>
Hoe is de huur opgebouwd?
<input checked="" type="checkbox"/>
Hoe bekostigt de bewoner de huur (basishuur, huurtoeslag, kwaliteitskortingsgrens, leeftijd, etc.)?
<input checked="" type="checkbox"/>
Meetstaat pand
Hoe groot is de locatie? (BVO/VVO)
<input checked="" type="checkbox"/>
Hoeveel woonlagen zijn er aanwezig op de locatie?
<input checked="" type="checkbox"/>
Betreft de locatie een zelfstandig terrein?
<input checked="" type="checkbox"/>
Vind de propositie (tijdelijk) plaats op de grond van een derde?
<input checked="" type="checkbox"/>
Adres
Zijn er reeds locaties in beeld voor de propositie?
<input checked="" type="checkbox"/>
Aantal wooneenheden
Om hoeveel wooneenheden gaat de propositie?
<input checked="" type="checkbox"/>
Betreffen de woonheden zelfstandige of onzelfstandige eenheden?
<input checked="" type="checkbox"/>
Hoeveel huurders kunnen met deze wooneenheden worden gehuisvest?
<input checked="" type="checkbox"/>
Bestemming
Zijn er reeds locaties in beeld voor de propositie?
<input checked="" type="checkbox"/>
Wat is de huidige bestemming van de locatie (cf. bestemmingsplan)?
<input checked="" type="checkbox"/>
Dient de huidige bestemming te worden gewijzigd om de propositie te realiseren voor de doelgroep?
<input checked="" type="checkbox"/>
Zijn er reeds gesprekken gevoerd met de gemeente?
<input checked="" type="checkbox"/>
Verwachte investeringssom
Is er sprake van een verbouwing of transformatie op de locatie?
<input checked="" type="checkbox"/>
Welke investeringssom is minimaal benodigd? En zijn hier all-in offertes van vanuit leverancier(s)?
<input checked="" type="checkbox"/>
Wat is de investeringssom in totaal? Is dit te onderbouwen met bijvoorbeeld een offerte van een leverancier?
<input checked="" type="checkbox"/>
Wordt een beoogd investeerder eigenaar van de huisjes? Zo ja, is er dan sprake van een hoofdhuurder of hebben individuele huurafspraken de voorkeur?
<input checked="" type="checkbox"/>
Welke huuropbrengsten zijn voor de doelgroep reëel?
<input checked="" type="checkbox"/>
Wie draagt het leegstandrisico?
<input checked="" type="checkbox"/>
Zit op deze investering/exploitatie een looptijd?
<input checked="" type="checkbox"/>
Zijn er aanvullende kosten en zo ja welke kosten zijn dit en hoe hoog zijn deze?
<input checked="" type="checkbox"/>



