

**Voorbeeld business case:
Huisvesting van dak- en thuislozen in tijdelijke
woonunits op leegstaand terrein**

Platform Woonplek

Een (t)huis, een toekomst

Juli, 2021



Inhoud

1. Situatie: groeiende groep dak- en thuislozen
2. Wat is Platform Woonplek?
3. Waarom een voorbeeld business case?
4. Hoe kan ik bijdragen?
5. Voorbeeld business case: huisvesting in tijdelijke woonunits

Bijlagen (links)

- www.platformwoonplek.nl
- [Flyer Platform Woonplek](#)
- [Artikel in de Volkskrant](#)
- [Nieuwsfragment NH Nieuws](#)

Situatie: groeiende groep dak- en thuislozen



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
- 10% overige redenen/reden niet bekend

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.

Doorstroom daklozen stukt

- Uitstroom is vaak mogelijk, maar daklozen hebben geen toegang tot een betaalbare woning waardoor de doorstroom stukt.
- 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."



Grondwet en overheid



Analyse (tijdelijke) huisvesting dak- en thuislozen

Praktijkvoorbeelden gericht op tijdelijke opvang en aanpak dakloosheid

Springplank

Papageno

Skills in de Stad

Herontwikkeling gemeentelijk vastgoed

Housing First

Tijdelijk gebruik locaties Rijk

Succesvoorwaarden

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

Belemmering voor opschaling

1. Geen beschikbare 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



Benodigde actie

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

Wat is 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**

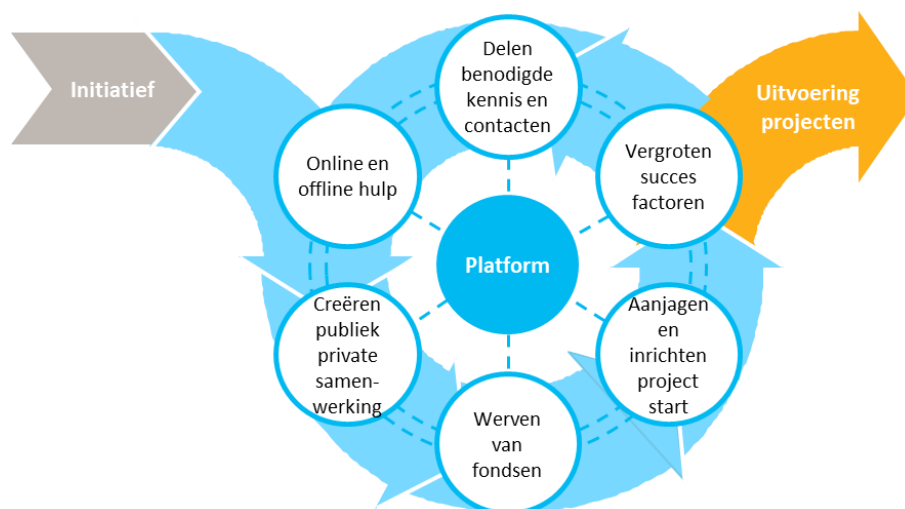


**Aanjagen
samenwerking**



**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

Waarom een voorbeeld business case?

Doel

Deze voorbeeld business case is opgesteld om kennis te delen en als voorbeeld te dienen voor tijdelijke huisvestingsprojecten voor kwetsbare doelgroepen zoals dak- en thuislozen in tijdelijke woonunits op leegstaand terrein.

Achtergrond

In dit document wordt een voorbeeld business case uiteengezet die is gebaseerd op de geleerde lessen uit een in een ontwikkeling zijnde project in Den Haag. Op een leegstaand terrein rondom een sportclub (in eigendom van de gemeente) worden voor een periode van 10 jaar verplaatsbare woonunits geplaatst voor de doelgroep dak- en thuislozen. Het initiatief komt vanuit een stichting die zich inzet voor het realiseren van woningen voor deze doelgroep. De stichting faciliteert een samenwerking tussen de uiteindelijke bewoners en de bouwer van de woonunits zodat de daklozen zelf een bijdrage leveren aan de bouw van de woonunits. Na de bouw zullen de bewoners van de woonunits zich committeren om op structurele basis vrijwilligerswerk te verrichten voor de betreffende sportvereniging. Met deze business case inspireren wij graag anderen voor het initiëren van soortgelijke huisvestingsprojecten voor kwetsbare doelgroepen.

Rol Platform Woonplek

Platform Woonplek heeft de initiatiefnemers van dit project en gemeente Den Haag begeleid tijdens de opstartfase van het project en overige betrokken partijen bijeengebracht. Daarnaast zal Platform Woonplek de stichting ondersteunen bij het vinden van een geschikte investeerder voor dit project. Platform Woonplek zal deze samenwerking begeleiden.

Hoe kan ik bijdragen?

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 gedacht worden aan het beschikbaar stellen van een grondlocatie of vastgoedobject 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 een huur of gebruiksvergoeding 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.

* Een fonds opgezet door de overheid of goede doelen, dat geld leent aan of investeert in een bepaald type project of activiteiten. De opbrengsten mogen door de beheerder van het fonds opnieuw geïnvesteerd worden.

Hoe kan ik bijdragen?

Voorwaarden bijdragen

Projecten gaan over het algemeen gepaard met voorwaarden. Bijvoorbeeld:

- De bijdrage is gericht op realisatie van woonplekken voor de doelgroep dak- en thuislozen.
- De gemeente heeft (tijdelijke) huisvesting op de locatie goedgekeurd.
- Er is een totaalprijs voor de bouw en realisatie van de huisvesting op basis van een beschikbaar budget.
- Er is een operator (bijv. een leegstandbeheerder) waar afspraken mee worden gemaakt over het beheer en de huur- of gebruiksvergoeding.
- Er is een maatschappelijk zorgverlener beschikbaar die verantwoordelijkheid draagt voor de begeleiding en persoonlijke ontwikkeling van dak- en thuislozen.
- Er is sprake van een maatschappelijk rendement.

Business case huisvesting in tijdelijke woonunits

Project

Het project is gelegen op een leegstaand (sport)terrein wat deels gebruikt wordt voor de plaatsing van de tijdelijke woonunits.



Concept

- **Doelgroep:** zelfredzame dak- en thuislozen (volwassenen tussen de 23-55 jaar).
- **Type woning:** zelfstandige woonruimte in de vorm van flexibele woonunits.
- **Eigenaar terrein:** gemeente.
- **Gebruiker:** sportvereniging.
- **Eigenaar units:** investeerder.
- **Beheerder:** een stichting die zich inzet voor dak- en thuislozen.
- **Gemeente:** de gemeente stelt het terrein beschikbaar en financiert de begeleiding van daklozen uit lopende afspraken met een maatschappelijke organisatie en ondersteunt het initiatief richting de buurt.
- **Maatschappelijke begeleider:** voor de begeleiding van de daklozen is een maatschappelijke organisatie betrokken.

Maatschappelijke business case

- Door de plaatsing van de units op de sportvereniging, zal de bewoner op structurele basis vrijwilligerswerk verrichten voor de betreffende sportclub.
- Voor de begeleiding van de doelgroep wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van beschikbare middelen, budgetten en subsidies.
- Voor de gemeente en de gebruiker van het terrein draagt dit project bij aan het maatschappelijke imago en de maatschappelijke doelstellingen.
- De investeringen in dit voorbeeld zijn gericht op het realiseren van de flexibele woonunits (incl. transport, nutsaansluitingen, legeskosten en onvoorziene kosten e.d.).
- De eigenaar van de woonunits ontvangt een gebruiksvergoeding van de daklozen.

Business case huisvesting in tijdelijke woonunits

Financiële parameters*

Kosten investering – investering in woonunits, projectmanagement en onvoorzien

- De benodigde investering per woonunit bedraagt € 65.000 (incl. BTW)**.
- Dit betreft een projectinvestering gekoppeld aan het eigenaarschap van de woonunits.
- Dit is inclusief bijkomende projectkosten (nuts, projectadviseurs, onvoorzien).

Kosten overig – beheer

- Eigenaarslasten – belastingen/heffingen.
- Beheerkosten (uitgangspunt is 5% huur).

Opbrengsten – huur of gebruiksvergoeding

- De maandelijkse gebruiksvergoeding in dit voorbeeld is € 625 per woonplek excl. water, licht en aanvullende servicekosten (nader overeen te komen met gebruiker).

Rendement – (maatschappelijke) winst

- In deze business case (looptijd 10 jaar) is één jaarhuur ter dekking van risico's en rendement van de investeerder.

Overige parameters

- Zekerheid medewerking betrokken gemeente gedurende looptijd project.
- Gemeente is bereid om op de locatie tijdelijke bewoning te toe te staan.
- Gemeente is bereid om het terrein om niet beschikbaar te stellen.
- Gemeente bereid om begeleiding bewoners te financieren voor een nader te bepalen periode.
- Investeringskosten zijn inclusief een basis inrichting van de woonunits.
- Optie: verlengingsmogelijkheid bewoning op locatie na looptijd project.
- Optie: verleningsmogelijkheid project verplaatsing woonunits naar alternatieve locatie.

* Alle bedragen zijn op basis van de input afkomstig van de initiatiefnemer. De bedragen zijn prijspeil 2021.

** Op basis van de aankooprijks van de ingediende offerte van de leverancier van de woonunits, bouwkosten en bijkomende kosten.

Business case huisvesting in tijdelijke woonunits

Onderstaande tabel geeft de verwachte exploitatie weer van de volgende scenario's:

- 'Worst case' waarbij in jaar 1 twee woonunits in gebruik worden genomen
- 'Start case' waarbij in jaar 1 zes woonunits in gebruik worden genomen
- 'Intended case in jaar 2' (groei-scenario) waarbij in jaar 2 in totaal dertig woonunits in gebruik worden genomen

Scenario's*		
'Worst case' (2 woonunits)	Verwachte exploitatiekosten per jaar	€ 750
	Verwachte gebruiksvergoeding per jaar	€ 15.000
	Verwachte totale gebruiksvergoeding (10 jaar)	€ 150.000
	Verwachte investeringskosten (eenmalig)	€ 130.000
'Base case' (6 woonunits)	Verwachte exploitatiekosten per jaar	€ 2.250
	Verwachte gebruiksvergoeding per jaar	€ 45.000
	Verwachte totale gebruiksvergoeding (10 jaar)	€ 450.000
	Verwachte investeringskosten (eenmalig)	€ 390.000
'Intended case' (30 woonunits)	Verwachte exploitatiekosten per jaar	€ 11.250
	Verwachte gebruiksvergoeding per jaar	€ 225.000
	Verwachte totale gebruiksvergoeding (10 jaar)	€ 2.250.000
	Verwachte investeringskosten (eenmalig)	€ 1.950.000

Toelichting:

- De gebruiksvergoeding komt voort uit een puntentelling (op basis van het type woning) in het puntensysteem (maximale kale huurprijs per 1 juli 2020)
- De investeringskosten zijn gebaseerd op:
 - *Bouwkosten*: aankoopprijs woonunits** + een inschatting voor transportkosten, locatie en fundering, nutsaansluitingen, afronding en inrichting
 - *Bijkomende kosten*: legeskosten gemeente + een inschatting voor projectadviseurs (10%) en onvoorziene kosten (10%)
- De exploitatiekosten zijn geschat op 5% van de gebruiksvergoeding

* Initiële bedragen zijn op basis van input afkomstig van de initiatiefnemer. De bedragen zijn prijspeil juli 2021.

** Op basis van de aankoopprijs van de ingediende offerte van de leverancier van de woonunits.

Business case huisvesting in tijdelijke woonunits

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de jaarlijkse kosten, opbrengsten en de projectinzet in scenario 2 (start case – 6 woonunits met een looptijd van 10 jaar)*. Op pagina 12 staat een grafische weergave hiervan.

Opbrengsten		
Opbrengsten	Gebruiksvergoeding woonunits per jaar	€ 45.000
	Aanvullende bijdrage servicekosten	€ N.T.B
	Totale opbrengsten (10 jaar)	€ 450.000 + servicekosten

Kosten		
Kosten investering	Bouwkosten woonunits**	€ 315.000
(eenmalig)	Bijkomende kosten	€ 75.000
	Totaal	€ 390.000
Kosten overig (per jaar)	Exploitatiekosten (5%)	€ 2.250

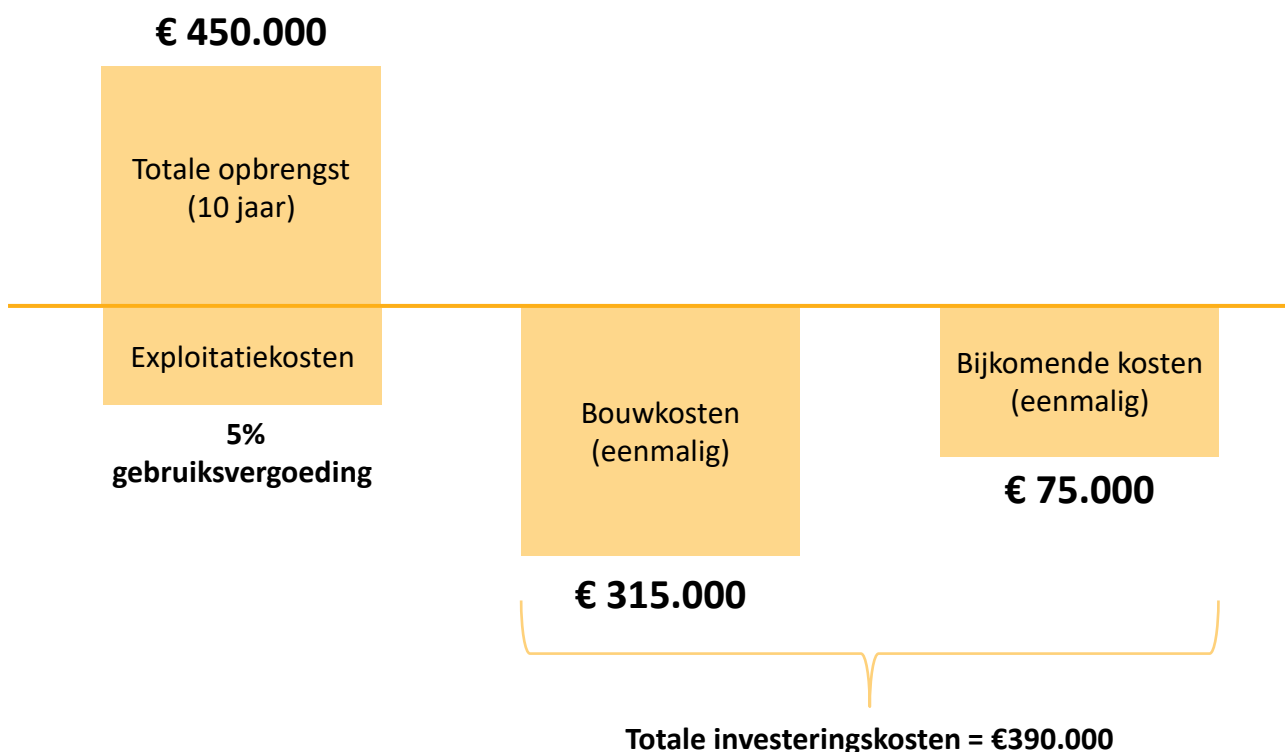
Projectinzet		
Circa aantal uren (niet opgenomen in kosten)	Additionele werkuren initiatiefnemer (per jaar)	100 uur
	Werkuren initiatiefnemer (eenmalig)	2.000 uur
	Werkuren bouwen woonunits door bewoner (eenmalig)	80 uur
	Werkuren gemeente (eenmalig)	50 uur
	Werkuren Platform Woonplek (eenmalig)	50 uur

* Initiële bedragen zijn op basis van input afkomstig van de initiatiefnemer. De bedragen zijn prijspeil juli 2021.

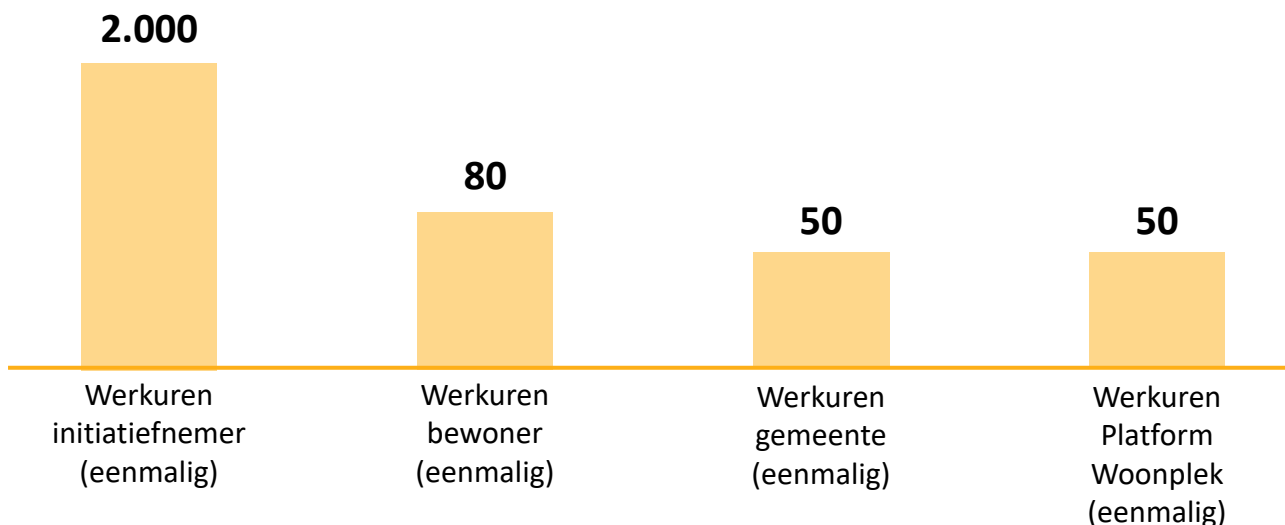
** Op basis van de ingediende offerte van de leverancier. De selectie van de leverancier van de woonunits heeft plaats gevonden op basis van het voorkeursaanbod van de ingediende offertes van drie leveranciers.

Business case huisvesting in tijdelijke woonunits

Figuur 1. Grafische weergave opbrengsten en kosten voor 6 tijdelijke woonunits op leegstaand terrein



Figuur 2. Grafische weergave eenmalige projectinzet in uren (circa)



* Initiële bedragen zijn op basis van aannamen. De bedragen zijn prijspeil 2021.

www.platformwoonplek.nl