



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



RAPPORTAGE PROGRAMMA HUISVESTING DAK- EN THUISLOZE MENSEN

December 2021

Atelier Rijksbouwmeester & Rijksvastgoedbedrijf

Projectgroep huisvesting dak- en thuisloze mensen

Projectteam

Petra Meijboom
Iris Thewessen
Kees Meereboer
Hans ten Velden
Nicoline Lodeweegs
Elise Karremans

Ontwerpers

Gianna Bottema
Sacha van Eerten
Anna Golubovska
Jafeth Hagoort
Lena Knappers
Nynke Bellinga

Atelier Rijksbouwmeester
College van Rijksadviseurs
Postbus 16169, 2500 BD Den Haag
postbus.rijksbouwmeester@rijksoverheid.nl
www.rijksbouwmeester.nl
© December 2021

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	04
2. Inleiding	06
3. Aanpak, proces & planning	08
4. Bevindingen	12
5. Conclusies	20
6. Aanbevelingen	22
7. Bijlagen: kennisproducten	24
Handige websites/documenten	
Programma van eisen	
Geschiktheidscriteria	
(Model) uitwerking businesscase	

1. SAMENVATTING

Aanleiding

De problematiek van (dreigende) dak- en thuisloosheid is groot en neemt naar verwachting toe door de COVID-19 crisis. In reactie op de toenemende vraag heeft het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), de ambitie uitgesproken om in 2 jaar tijd 10.000 woonplekken te realiseren voor dak en thuisloze mensen. Als onderdeel van het brede plan van aanpak 'Een (t)huis, een toekomst' heeft het Rijksvastgoedbedrijf de inzet van leegstaand publiek en maatschappelijk vastgoed onderzocht. Centraal in het project staan de vragen:

- Hoe kan het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) met deze adviesopdracht bijdragen aan huisvesting voor (potentiële) dak en thuisloze mensen?
- Biedt het koppelen van de behoefte aan woonplekken voor dak- en thuisloze mensen aan leegstaand vastgoed een oplossing?

Resultaten

Met behulp van een inventarisatie van overtollig vastgoed (door Republiq) en de beoordeling daarvan op potentiële geschiktheid (door Republiq en gemeenten) is door de ruimtelijke adviseurs van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en het Atelier Rijksbouwmeester (ARBM) in overleg met de gemeenten onderzoek gedaan naar de transformatie mogelijkheden van de potentieel geschikte panden voor de huisvesting van dak- en thuisloze mensen.

- Van de 25 gemeenten hebben er 13 het gehele (inventarisatie) traject doorlopen. Er zijn 18.939 gebouwen beoordeeld waarvan 74 technisch potentieel geschikt.
- Bij de scan naar overtollig vastgoed van gemeenten zijn 74 panden en daarmee circa 56.785 m² BVO (in potentie ca. 600 woonruimtes van 40 m²) gevonden.
- Bij advisering over (belemmeringen bij) het geschikt maken van leegstaand vastgoed is gebleken dat slechts 2 gemeenten verder gaan met het traject, en er slechts 3 panden in aanmerking komen voor het daadwerkelijk geschikt maken voor de doelgroep.

- Het Rijksvastgoedbedrijf heeft voor de 2 gemeenten die daadwerkelijk huisvesting voor dak- en thuisloze mensen willen laten realiseren in leegstaand vastgoed, 2 businesscases opgesteld.
- Daarnaast zijn er 2 panden van het Rijksvastgoedbedrijf verkocht (1 geheel voor maatschappelijke opvang in Rotterdam, 1 in de verkoop in Utrecht waarbij deels ingezet wordt op maatschappelijke functies). Daarnaast heeft het Rijksvastgoedbedrijf 2 panden ingebracht voor het uitvoeren van Skillsprojecten in samenwerking met betrokken gemeenten, woningbouwcorporaties en sociale ondernemers. Deze projecten in Leeuwarden en Maastricht dragen in potentie bij aan de huisvesting van dak- en thuisloze mensen.

Terugblik

Terugblikkend op de aanpak van het project is de match tussen leegstaand vastgoed en huisvesting onvoldoende gelukt. Het inventarisatietraject is niet door alle gemeenten (succesvol) doorlopen omdat er onduidelijkheid bestond over de (te verwachten) resultaten, en er vaak onvoldoende tijd en/of de juiste expertise beschikbaar was. Ondanks dat een deel van de panden bij het ruimtelijke onderzoek (zie ook de kennisproducten in de bijlage) geschikt zijn bevonden, ontbrak het in de laatste fase echter aan draagvlak bij de verschillende gemeenten om tot realisatie over te gaan. Van de potentieel geschikt te maken panden waren er veel die door uiteenlopende belangen tussen het fysieke- en sociale domein niet meer in aanmerking kwamen.

Een veelvoorkomende reden is dat gemeenten vaak alsnog een andere bestemming toekennen aan leegstaand vastgoed. Doordat het voor gemeenten en omwonenden geen aantrekkelijke of (vanwege spreidingsbeleid of kwetsbare doelgroepen) wenselijke functie is, wordt vaak gekozen voor een andere bestemming.

Daarnaast blijkt de beschikbare data niet altijd actueel. In een aantal gevallen is er bij nader onderzoek geconstateerd dat het beoogde pand niet (meer) leeg stond of reeds verkocht was. Terwijl een aantal

gemeenten vastgoed en voorzieningen in kaart hebben gebracht, is de inzetbaarheid van vastgoed voor andere gemeenten niet altijd inzichtelijk.

In het verlengde hiervan ontbreekt op landelijk niveau een centraal overzicht van het beschikbare leegstaande vastgoed. Het dashboard zoals ontwikkeld door het RVB samen met Republiq zou hiervoor uitgebreid kunnen worden. De interbestuurlijke werkgroep onder voorzitterschap van Ter Haar constateert dat niet duidelijk is wie verantwoordelijk is voor het huisvesten van aandachtsgroepen.

Voor het RVB geldt dat het zich moet richten op de huisvesting van het Rijk als haar primaire taak. De bijbehorende kaders en regels stellen vooralsnog dat overtollig vastgoed verkocht moet worden. Veel van dat vastgoed is verkocht of reeds onderdeel van een verkoopprocedure. Een lopende verkoop stopzetten is lastig omdat het RVB geen onbetrouwbare vastgoedpartij wil zijn. Het RVB heeft meer dan nu de ambitie bij te dragen aan maatschappelijke opgaven. Op dit moment werken BZK en RVB aan het op orde brengen van juridische randvoorwaarden waarbinnen het RVB vastgoed kan aanwenden voor het huisvesten van vergunninghouders en andere aandachtsgroepen.

Conclusie

In het voorgaande is een aantal politiek-bestuurlijke en ook praktische knelpunten beschreven die de transformatie van leegstaand publiek en maatschappelijk vastgoed naar huisvesting voor dak- en thuisloze mensen belemmeren.

Technisch is transformatie wel degelijk mogelijk. Daarvoor is een aantal kennisproducten ontwikkeld.

Uit de businesscases komt naar voren dat het transformeren van vastgoed voor de huisvesting van dak- en thuisloze mensen een onrendabele top heeft. Financiële dekking hiervoor door middel van subsidies of bijdragen is nodig, om te komen tot een financieel haalbare transformatie. Zoals dat ook het geval is bij het laten realiseren van sociale woningbouw.

Het Rijksvastgoedbedrijf kan gemeenten ondersteunen en bij verruiming van haar taken een verdergaande bijdrage leveren.

Aanbevelingen

Wat is er nodig om er voor te zorgen dat leegstaand publiek en maatschappelijk vastgoed op een goede manier beschikbaar komt voor de huisvesting van dak- en thuisloze mensen?

Aan het Rijk/VWS:

- Een kennisbank met succesvolle voorbeelden op het gebied van huisvesting met begeleiding van dak- en thuisloze mensen

Aan BZK/RVB:

- Duidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor het huisvesten van dak- en thuisloze mensen
- Een up-to-date database van leegstaand vastgoed en beschikbare gronden
- Een scan op geschiktheid voor huisvesting aandachtsgroepen voorafgaand aan overtolligstelling van vastgoed
- Een Maatschappelijke Vastgoedtafel om domeinoverstijgend de spreiding van maatschappelijke voorzieningen en aankoop/afstoot van vastgoed af te wegen
- Een verruimde taak/beleidsopdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf waardoor meer financiële en juridische instrumenten beschikbaar zijn om vastgoed en gronden in te zetten voor maatschappelijke doelen (zoals actieve aankoop)

Aan gemeenten/VNG:

- Voldoende bestuurlijk draagvlak
- Borging van kennis en capaciteit
- Een mix van vragende en dragende bewoners
- Een programma van eisen dat voor verschillende doelgroepen werkt
- Zoveel mogelijk (voldoende ruime) zelfstandige woonruimtes
- Goed overleg tussen het sociale- en vastgoeddomein, maar ook andere belanghebbenden zoals de buurt (bijvoorbeeld middels een vastgoedtafel)
- Een integrale businesscase waarin ook de baten/lasten van overige domeinen (zoals het sociale) worden meegewogen

2. INLEIDING

De problematiek van (dreigend) dak- en thuisloosheid is groot. Op 1 januari 2020 telde Nederland volgens Centraal Bureau voor de Statistiek naar schatting ruim 36.000 dak- en thuisloze mensen; bijna een verdubbeling sinds 2009. Naar verwachting neemt dit aantal toe door de COVID-19 crisis.

Begin juni 2020 presenteerde staatssecretaris Blokhuis (VWS), samen met zijn collega bewindspersonen van SZW en M&W en namens het kabinet, het plan 'Een (t)huis, een toekomst' aan de Tweede Kamer. Centrumgemeenten zouden, samen met regiogemeenten en andere betrokken partijen, aan de slag gaan met o.a. het realiseren van extra tijdelijke en permanente woonplekken voor dak- en thuisloze mensen. Dit was een breed plan van aanpak dat zich richt op preventie, vernieuwing van de opvang en wonen met of zonder (ambulante) begeleiding.

De inzet van leegstaand (publiek en maatschappelijk) vastgoed was in dit kader een van de interessante mogelijkheden. Om deze reden verzocht het ministerie van VWS ook publiek- en maatschappelijk vastgoed van gemeenten bij de adviesopdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf te betrekken en de verbinding met de ministeries van JenV en OCW te leggen. De opdracht sloot aan op de missie en visie van het RVB die zich richt op bijdragen aan maatschappelijke opgaven. Dit programma richt zich onder meer op het aanwenden van Rijksvastgoed voor maatschappelijke meerwaarde. Het RVB heeft voor deze opdracht een projectteam opgericht dat regulier overleg voerde met VWS. Het ministerie van VWS heeft het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd hiervoor een drietal opdrachten uit te voeren tot en met december 2021:

- Het uitvoeren van een scan van overtollige Rijksgebouwen (waaronder ook de eigendommen van de Nationale Politie en Defensie) die in potentie (technisch) ingezet konden worden als tijdelijke of permanente woonruimte voor de doelgroep (dreigend) dak- en thuisloze mensen. De geschiktheidscriteria werden separaat opgesteld met advies van het atelier Rijksbouwmeester en met VWS besproken.
- Het (laten) uitvoeren van scans van ander overtollig publiek en maatschappelijk vastgoed dat in potentie (technisch) geschikt gemaakt kon worden als structurele woonruimte voor de doelgroep (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Dat gebeurde in centrumgemeenten die zelf hebben aangegeven prijs te stellen op een dergelijke scan.
- Het samen met een aantal centrumgemeenten en lokale partijen ontwikkelen van enkele voorbeeld businesscases voor de inzet van overtollig publiek of maatschappelijk vastgoed voor de preventie en aanpak van dak- en thuisloosheid, volgens gespecificeerde concepten zoals Skills in de Stad. Het verzoek was deze businesscases in afstemming met VWS breed te delen met alle gemeenten in Nederland.

In deze rapportage worden de uitkomsten van bovenstaande opdrachten beschreven en wordt verantwoording afgelegd aan de opdrachtgever het ministerie van VWS middels een managementsamenvatting, een omschrijving van het proces en analyse, een overzicht van knelpunten en kansen en tot slot worden conclusie en aanbevelingen gedeeld.

De adviesopdracht liep van 18 augustus 2020 t/m december 2021. Hierbij werd gebruik gemaakt van onderstaand stappenplan:

1. Inventarisatie leegstaand (overtollig) publiek en maatschappelijk vastgoed in centrumgemeenten (Rijksvastgoed en niet-Rijksvastgoed) door Rijksvastgoedbedrijf en Republiq
2. Geschiktheidseisen voor brede doelgroep(en)
3. Match doelgroepen en leegstaand beschikbaar vastgoed
4. Tussenpresentatie webinar Aedes/VNG 31-3-2021
5. Ontwikkeling voorbeeld businesscases
6. Opstellen eindrapportage

Rijksgebouwen huren

Wat kan een gemeente doen als de wens is dak- en thuisloze mensen en andere aandachtsgroepen te huisvesten in een leeg rijksgebouw?

Wanneer een gemeente een overtollig gesteld Rijkspand zou willen huren voor het huisvesten van aandachtsgroepen, kan een gemeente [contact](#) opnemen met het Rijksvastgoedbedrijf. Door het Rijksvastgoedbedrijf wordt dan bezien of het betreffende Rijkspand beschikbaar is voor dat doel. Indien dat het geval is, worden er met de gemeente gesprekken opgestart over de voorwaarden waaronder de verhuur kan plaatsvinden.



Thuisblijven kan niet als je geen huis hebt (bron: Regenboog Groep).

3. AANPAK, PROCES & PLANNING

Inventarisatie en quick scan leegstaand vastgoed

Terugblik

Voorafgaand aan de inventarisatie is een aantal beslismomenten gedefinieerd en is het traject opgedeeld in verschillende onderdelen: (1) inventarisatie leegstaand publiek vastgoed & dashboard en rapportage, (2) definiëren programma van eisen & ruimtelijke scans transformatie mogelijkheden en geschiktheidscriteria (3) Opstellen businesscases van representatieve panden en (4) het delen van kennis en bevindingen.

Inventarisatie leegstaand publiek vastgoed

Republiq heeft in opdracht van het RVB een scan naar overtollig vastgoed uitgevoerd met gemeenten. Vanuit het plan van aanpak 'Een (t)huis, een toekomst' zijn door VWS 24 centrumgemeenten benaderd om deel te nemen aan dit traject. Het RVB heeft samen met Republiq in augustus 2020 een kick-off georganiseerd voor deze gemeenten om het traject (aanpak, doel, planning en verwachting) toe te lichten en onderstaande randvoorwaarden mee te geven:

- Aandacht voor samenbrengen van het fysieke en sociale domein
- Gebouwen hebben bij voorkeur de bestemming wonen
- Een gedeeltelijk of op termijn leegstaand pand kan ook geschikt zijn

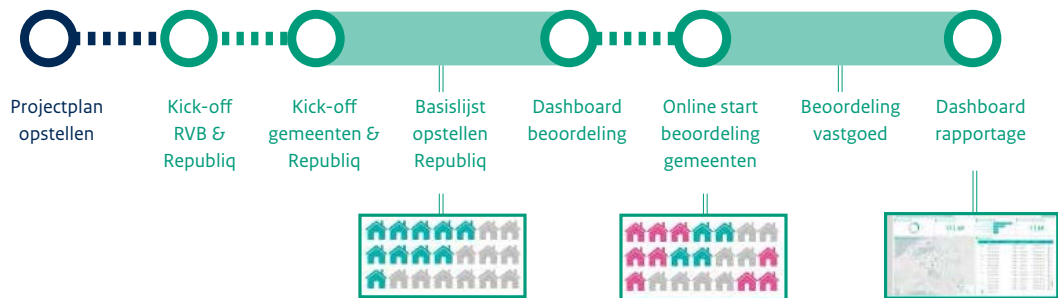
Tijdens een webinar in oktober hebben het RVB en ARBM een toelichting gegeven aan de ambassadeurs vertegenwoordigers van de deelnemende gemeenten, op de beoordelingsmethodiek van het beschikbare

vastgoed en de werking van de door Republiq ontworpen dashboards. Republiq heeft op basis van open data en data van Republiq al het publiek en maatschappelijk vastgoed van de deelnemende gemeenten in kaart gebracht. Het RVB heeft daarnaast een inventarisatie van haar eigen vastgoed gedaan. De inventarisatie heeft betrekking op Rijksvastgoed (RVB, Defensie, Nationale Politie), publiek en maatschappelijk vastgoed van gemeenten, provincies, waterschappen, woningcorporaties, zorginstellingen en kerkbesturen. Alhoewel de opdracht gericht is op leegstaand vastgoed zijn uit de inventarisatie ook leegstaande percelen naar voren gekomen. Het betreft vastgoed dat in potentie (ruimtelijk-functioneel) ingezet kan worden als tijdelijke, maar bij voorkeur permanente woonruimte voor de brede doelgroep (dreigend dak- en thuisloze mensen).

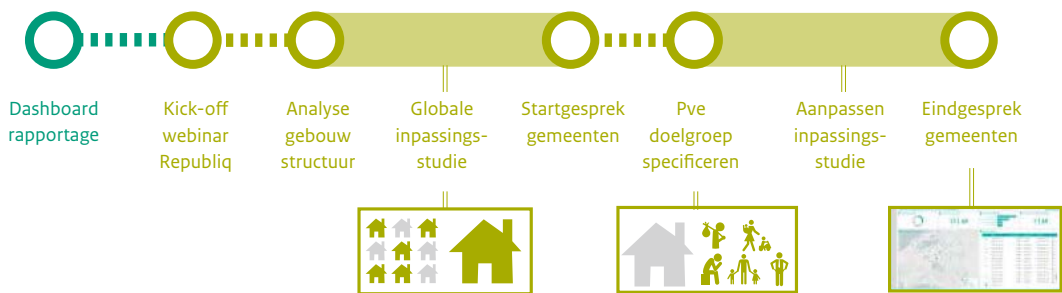
Dashboard

Republiq heeft op basis van deze inventarisatie dashboards ontwikkeld die de beoordeling op geschiktheid van de gebouwen ondersteunen. De gemeenten hebben de beoordeling van de gebouwen zelf ingevuld in deze dashboards en in december 2020 afgerond waarbij het beoordelingsproces bestond uit de volgende 4 stappen: 1. controleren verdeling gebouwen in categorie groen (geschikt), oranje (mogelijk geschikt), rood (niet geschikt), 2. het toevoegen van gebouwen uit de eigen database, 3. beoordeling van de groene gebouwen aan de hand van beoordelvragen 4. tekeningen toevoegen van de panden. In totaal zijn 713 gebouwen beoordeeld door de deelnemende gemeenten. Uit deze beoordeling zijn 74 gebouwen als potentieel geschikte locatie bestempeld.

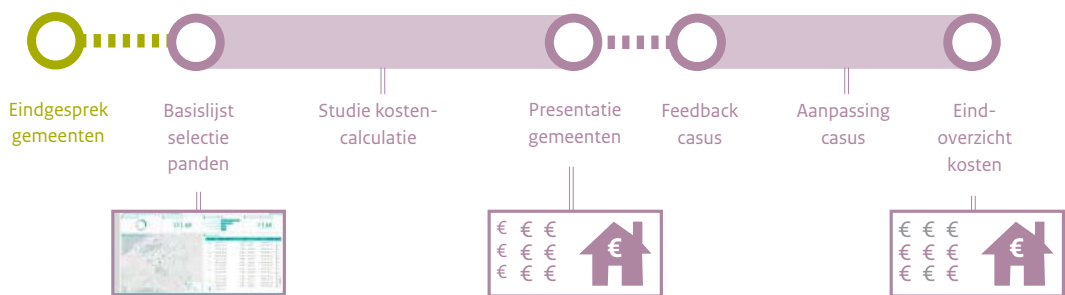
1. Inventarisatie & dashboard



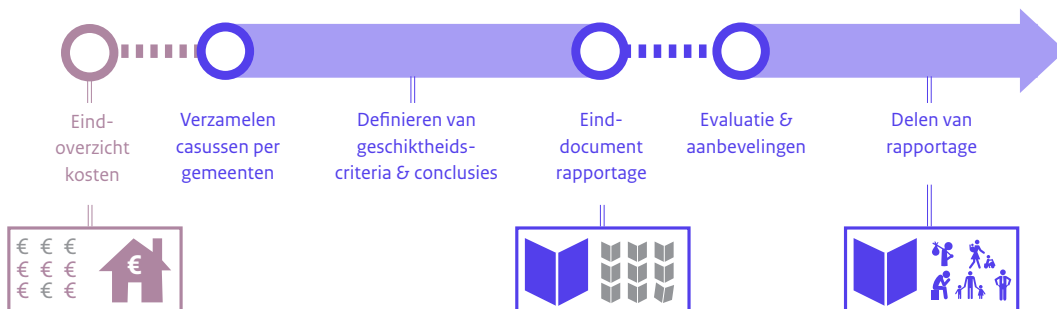
2. Quickscan ruimtelijke analyse



3. Businesscase



4. Communicatie



Definiëren programma van eisen

Door middel van literatuuronderzoek en diverse gesprekken met o.a. het jongerenpanel is een programma van eisen opgesteld voor verschillende groepen dak- en thuisloze mensen met behulp van een aantal ruimtecategorieën. Het eerste onderscheid tussen de doelgroepen kenmerkt zich in het verschil tussen begeleid of niet begeleid wonen.

Het verschil in begeleiding is zichtbaar in de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten, zoals gedeelde keukens en/of badkamers. Ook kan er een onderscheid worden gemaakt in het woonprogramma. Zo kan een locatie enkel het wonen faciliteren of kunnen er aanvullende faciliteiten aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld een plek om te leren (Skills in de Stad programma). Ook kan er onderscheid worden gemaakt tussen wonen in een woongemeenschap, woongroep of wonen in een zelfstandige woning.

Quick scan transformatie mogelijkheden locaties en geschiktheidscriteria

In het verlengde van het programma van eisen heeft het RVB door middel van ruimtelijke scans en gesprekken met de betrokken gemeenten de transformatie mogelijkheden onderzocht van de potentiële locaties. Naast een ruimtelijke analyse van de bouwstructuur, is ook gekeken naar beschikbaarheid, en of de geselecteerde panden geschikt zijn voor verschillende doelgroepen.

Tijdens de inventarisatie en ruimtelijke scans zijn de volgende aspecten van belang gebleken voor doorontwikkeling: de aansluiting op andere kwetsbare doelgroepen, locatie en positie van vastgoed in de wijk, aanwezigheid van collectieve (gedeelde) functies,

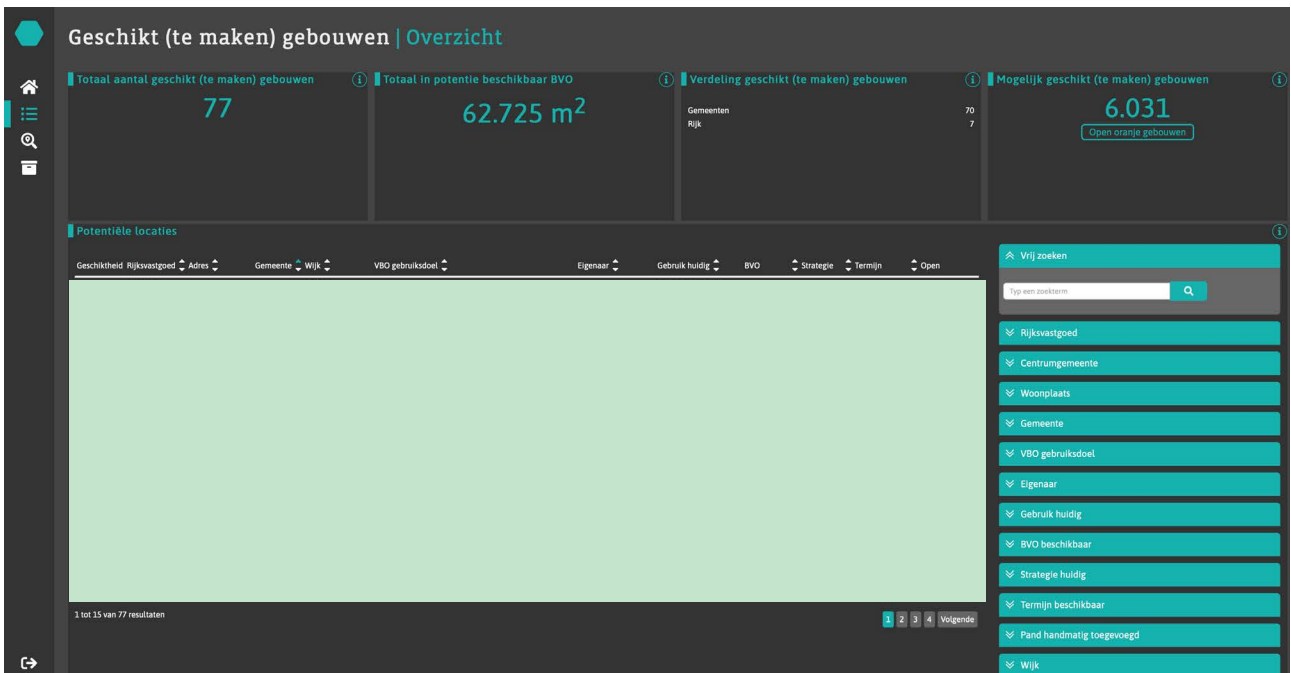
grootte & schaal van woonprogramma, factor tijd & mate van ingrijpen en de aanpasbaarheid & flexibiliteit inpassing zoals beschreven in het volgende hoofdstuk.

De opgestelde geschiktheidscriteria, gebaseerd op diverse programma's voor de brede doelgroep in relatie tot gebouweisen, zijn separaat opgesteld met advies van het Atelier Rijksbouwmeester en de afdeling architectuur en Techniek (A&T) van het RVB. Vervolgens zijn de criteria met o.a. het ministerie van VWS, Valente, de RVS en het jongerenpanel besproken voor feedback.

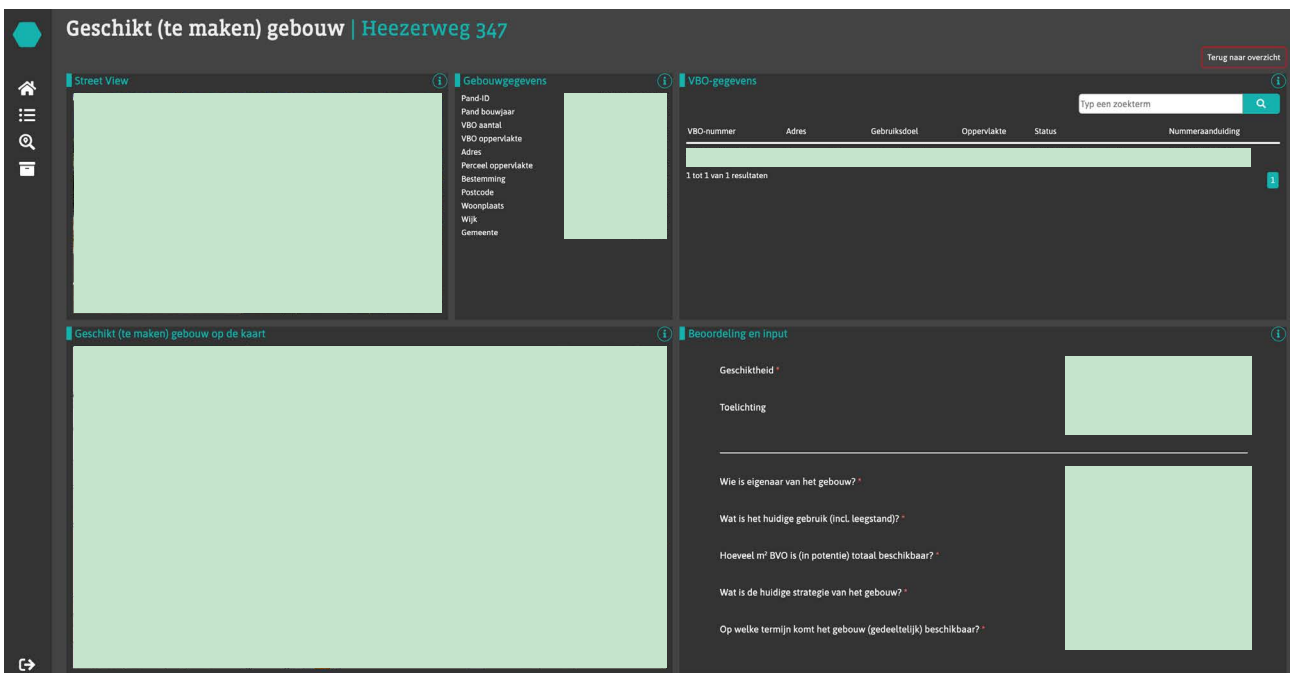
Businesscase

Voor het bepalen van de financiële haalbaarheid van het inzetten van het geschikte vastgoed, zijn twee formats ontwikkeld voor het opstellen van een businesscase; één voor de bouw van flexwoningen op beschikbare grond en één voor de transformatie van bestaand vastgoed. Op basis van het programma van eisen en de transformatiemogelijkheden, kunnen hiermee de kosten en opbrengsten per locatie in beeld gebracht worden.

De formats kunnen door een gemeente gebruikt worden om per casus (een locatie, perceel grond of bestaand gebouw) een financiële analyse te maken. Door een integrale businesscase op te stellen, wordt inzicht gekregen in de betrokken partijen en wat de rol van de partijen is: wie gaat investeren, wie doet de exploitatie en het beheer, wie levert de zorg en welke dekking staat daar tegenover. Als voorbeeld zijn twee businesscases uitgewerkt (zie bijlage 4), één voor een perceel grasland en één de transformatie van een voormalig schoolgebouw, hierdoor zijn kengetallen voor veelvoorkomende gevallen van potentieel geschikt te maken publiek vastgoed beschikbaar gekomen.



Dashboard van Republiq



Dashboard van Republiq - voorbeeld Heezerweg in Eindhoven

4. BEVINDINGEN

1. Inventarisatie & dashboard

Verwachtingsmanagement

Uiteindelijk hebben 17 van de 24 gemeenten deelgenomen aan de scans. Het inventarisatietraject is niet door alle gemeenten (succesvol) doorlopen omdat er onduidelijkheid bestond over de (te verwachten) resultaten, en er niet altijd genoeg tijd en/of de juiste expertise beschikbaar was. Van de potentieel geschikt te maken panden waren er veel die door uiteenlopende belangen tussen het vastgoed- en sociale domein niet meer in aanmerking kwamen. In een aantal gevallen is er bij nader onderzoek geconstateerd dat het beoogde pand niet (meer) leeg stond of reeds verkocht was.

In de communicatie bleek dat het soms niet duidelijk was wat er verwacht werd in het traject vanuit de gemeente en wat het uiteindelijke resultaat zou zijn. Ondanks meerdere digitale bijeenkomsten leert dit traject ons dat er voorafgaand duidelijk verwachtingsmanagement benodigd is om tot een uiteindelijk resultaat te komen. Met name het ontbreken van informatie als het inzetten van de juiste expertise bij gemeenten bleek een groot struikelblok. Vooraf commitment en zekerheid over de inzet van benodigde expertise bij de gemeenten had ons inziens kunnen leiden tot meer opbrengst van vastgoed.

Kennisdeling

Verschillende gemeenten hebben aangegeven graag inzicht te verkrijgen in de gehanteerde parameters van de gebouw inventarisatie door Republiq. Leerzaam zou zijn om in te zien waarom gemeenten panden uit de inventarisatie zelf niet in beeld hadden, maar net zozeer waarom panden die gemeenten zelf aandroegen niet geïnventariseerd waren. Zeker bij gemeenten die zelf actief bezig zijn met de koppeling tussen het ruimtelijk en sociale domein leidt dit tot onbegrip. Een goed voorbeeld is de gemeente Eindhoven die aan een maatschappelijke vastgoedtafel de in kaart gebrachte maatschappelijke voorzieningen per wijk bespreekt en afweegt waar vastgoed moet worden aangekocht,

gelet op spreiding in de stad. Concluderend, een meer open dialoog in de inventarisatie fase zou in potentie kunnen leiden tot meer kennisdeling en wellicht tot een betere samenwerking met een grotere bereidheid tot handelen.

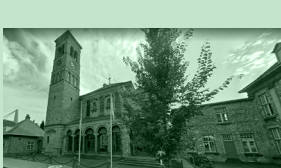
2. Quickscan ruimtelijke analyse

Het gescande vastgoed is divers en bestond onder andere uit scholen, buurthuizen, leegstaande percelen, een gevangenis, een kerk en kantoorpanden. Tijdens de analyse lag de nadruk op het in kaart brengen van de bestaande (bouwkundige) structuur, de aanwezige infrastructuur en de verbinding met de omgeving. De geselecteerde panden zijn door ontwerpers van RVB (A&T) en ARBM per gemeente gescand op de inpasbaarheid van het mogelijke programma en vertaald in voorbeeld plattegronden voor de verschillende doelgroepen.

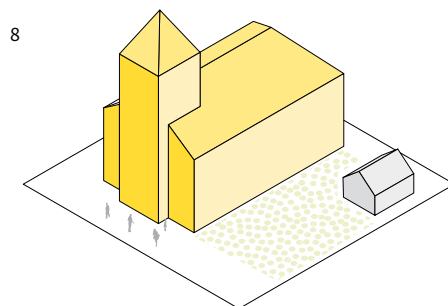
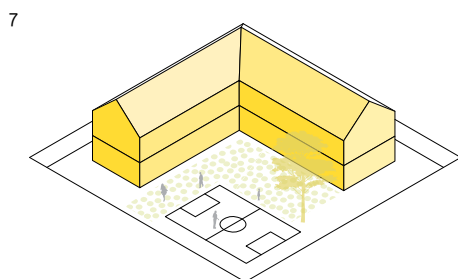
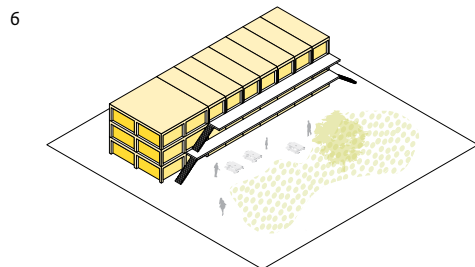
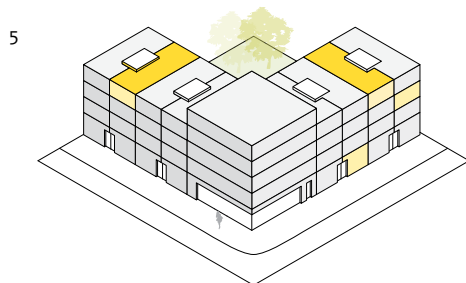
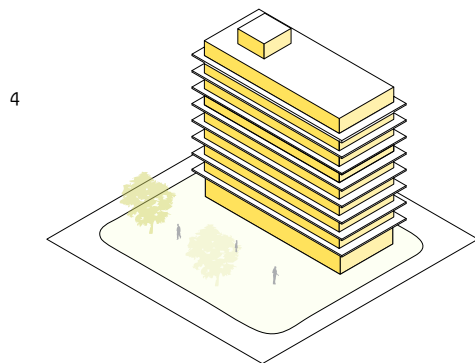
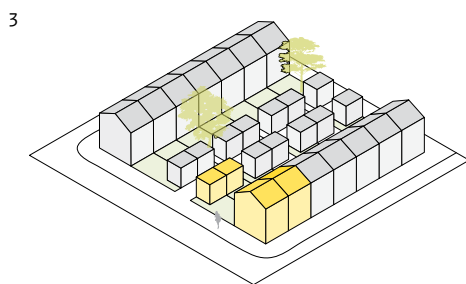
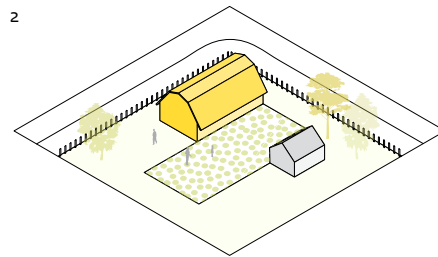
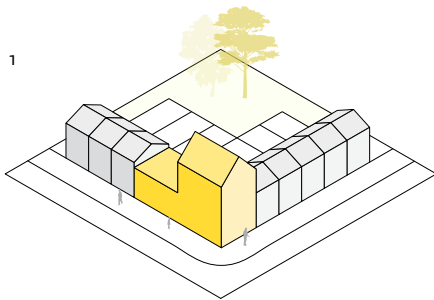
Aansluiting andere kwetsbare doelgroepen

Verschillende gemeenten hebben in reactie op de definitie van doelgroepen en het programma van eisen aangegeven dat de verschillende kwetsbare doelgroepen die op korte termijn huisvesting nodig hebben, met elkaar concurreren. Indien het huisvesten van dak- en thuisloze mensen op een bepaalde locatie minder gewenst is, kan worden onderzocht of het pand voor een andere doelgroep gebruikt kan worden zoals statushouders, asielzoekers, arbeidsmigranten, jongeren, etc. Voor al deze doelgroepen heerst er een groot tekort aan snel-toegankelijke en betaalbare huisvesting.

In een aantal gevallen is er onderzocht of er een 'magic mix' gecreëerd kon worden op een locatie. Dit houdt in dat verschillende doelgroepen gehuisvest worden in een pand en ruimte met elkaar delen. Uit praktijkvoorbeelden blijkt dat het lastig is om hier een integrale businesscase voor te maken en het beheer te organiseren omdat verschillende organisaties verantwoordelijk zijn voor de doelgroepen.



Voor verschillende soorten vastgoed is een ruimtelijke analyse gemaakt



Mogelijk invulling huisvesting dak en thuisloze jongeren in rijksvastgoed aan de hand van verschillende bouwtypen: (1) buurtgebouw/centrum centraal in de wijk (2) buitengebied voormalig agrarische bestemming (3) clusters begeleid wonen in de wijk (4) voormalig kantoorgebouw (5) gestippeld verspreid over diverse appartementen (6) tijdelijke woon units leegstaand gebied (7) voormalig schoolgebouw (8) voormalig religieus gebouw.

Locatie en de positie in de wijk

De locatie en positie van het vastgoed vormt een belangrijk criterium bij de geschiktheid voor huisvesting van de specifieke doelgroepen. Waar ligt het vastgoed, hoe is het bereikbaar en welke voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig? Voor panden of gronden buiten het bereik van sociale- en commerciële voorzieningen dient het programma eventueel te worden aangevuld.

De panden die zijn voortgekomen uit de inventarisatie bevinden zich zowel in binnen- als buitenstedelijk gebied. Een centrale ligging van het vastgoed in de wijk vormt een kans en voorziet het programma in een aansluiting op bestaande infrastructuur en voorzieningen. Echter, in de uitwerking van het programma dient ook de sociaal-maatschappelijke rol van het vastgoed binnen de wijk te worden gespecificeerd, alsmede de aansluiting van het programma op de directe omgeving.

Voor vastgoed dat zich bevindt buiten de bebouwde kom, dient aandacht te worden besteed aan de geïsoleerde ligging, de aansluiting op het openbaar vervoer, en de toevoeging van eventuele voorzieningen op locatie. Anderzijds kan een prikkelarme omgeving in buitenstedelijk gebied ook een kans vormen voor het huisvesten van specifieke doelgroepen.

Collectieve functies

De geanalyseerde panden zijn context specifiek. Elke locatie biedt een ander perspectief met betrekking tot de aansluiting van het programma op het publieke domein. Bij schoolgebouwen, kantoren, religieuze voorzieningen en buurtcentra zijn vaak op de begane grond collectieve voorzieningen aanwezig, zoals ontvangstruimtes, toiletgroepen, fietsenstallingen of een eetruimte/cafeteria. Deze ontmoetingsruimtes zijn relatief eenvoudig in te zetten voor het gedeelde programma voor dak en thuisloze jongeren. Ook biedt de aangrenzende publieke ruimte rondom het pand, zoals een schoolplein, kerk- of buurtuin vaak een kans om aansluiting te vinden met omwonenden.

Een belangrijk criterium voor het programma zijn de aanvullende (zorg) functies. Uit de gesprekken met diverse partijen zoals het jongerenpanel en Stichting Zwerfjongeren Nederland, is naar voren gekomen dat de begeleiding en/of zorg bij dak- en thuisloze mensen voornamelijk centraal in een pand en vaak ambulante plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van overlegruimtes en spreekkamers, of in de vorm van een collectieve keuken of ontmoetingsruimte. Een belangrijk aandachtspunt voor de ruimtelijke vertaling van het programma is de culturele achtergrond van een specifieke doelgroep, en de positionering van collectieve functies ten behoeve van interactie tussen verschillende groepen (zoals onderling, maar ook met buurtbewoners). Door aandacht te besteden aan het ontwerp en de locatie van de gedeelde ruimte kan de zichtbaarheid, toegankelijkheid en de overgang tussen persoonlijke en de publieke ruimte worden gereguleerd. Daarnaast speelt de afsluitbaarheid van zorg gerelateerde programmaonderdelen een belangrijke rol bij de ruimtelijke indeling.

Grootte en schaal van woonprogramma

De inventarisatie toont aan dat de grootte van het betreffende pand bepalend is voor de ruimtelijke inpassing van het woonprogramma. Enerzijds zijn de kleinere panden (agrarische bedrijfswoning, (corporatie)woning of appartementen) meer geschikt voor zelfstandige woonunits. Anderzijds zijn er binnen de gebouwstructuur van grotere panden (schoolgebouwen, kantoren, buurtcentra) meer mogelijkheden voor begeleid wonen in verband met de reeds aanwezige voorzieningen (zoals ruimte voor activiteiten), de gebouworganisatie en de ruime beukmaat. Afhankelijk van de programmatische eis van de doelgroep (begeleid wonen, ambulante zorg, etc.) kunnen binnen een wooncluster functies (badkamers, keukens, spreekkamers) worden gedeeld.

Een belangrijk kenmerk is dat er in de grotere gebouwen vaak een zekere overmaat aanwezig is. Doordat de panden ooit een andere functie hebben

gehad, was er vaak extra ruimte aanwezig – denk aan hoge klaslokalen en gangen bij schoolgebouwen, de binnenplaats van een gevangenis of de hoge plint bij kantoorpanden – en potentie om met creatieve oplossingen te komen.

Een aansluitend ruimtelijk criterium voor het ontwerp van de woningen is de aanwezigheid van persoonlijke ruimte. Een eigen woonruimte kan een belangrijke bijdrage leveren aan het stimuleren van ontwikkeling en zelfstandigheid. De typologische organisatie – de positie, hiërarchie en de ordening- van de woonunits ten opzichte van elkaar en het gedeelde programma vormt een belangrijke voorwaarde bij het bevorderen van privacy en het mogelijk maken van toe-eigening. Een eigen ruimte – bij voorkeur zelfstandig – met afmetingen die afwisselend gebruik mogelijk maken is een cruciale voorwaarde, net zoals bijvoorbeeld de mogelijkheid om vanuit die ruimte aansluiting te kunnen vinden op de directe omgeving.

Factor tijd en mate van ingrijpen

Een ander belangrijk aspect dat een rol speelde bij de ruimtelijke scans is de factor tijd en de mate van ingrijpen/investeren in een pand. Er zijn in de scans verschillende scenario's ontwikkeld, waarbij er gekeken werd naar een minimale investering in een pand, zodat de doelgroep hier zo snel mogelijk en eventueel tijdelijk in gehuisvest zou kunnen worden. Het ging hier vaak om interne oplossingen in het pand zoals het plaatsen van tussenwanden of het toevoegen van een doucheruimte. Daarnaast werd een scenario onderzocht waarin het gebouw permanent getransformeerd zou worden. Hierbij werd gekeken naar meer kostbare en ingrijpende constructieve en structurele aanpassingen.

Aanpasbaarheid & flexibiliteit inpassing

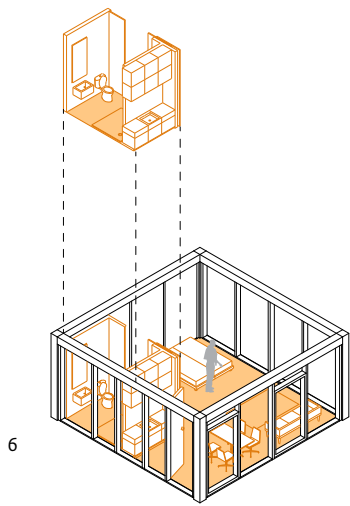
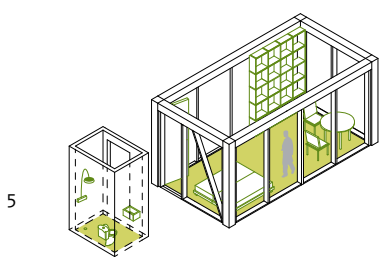
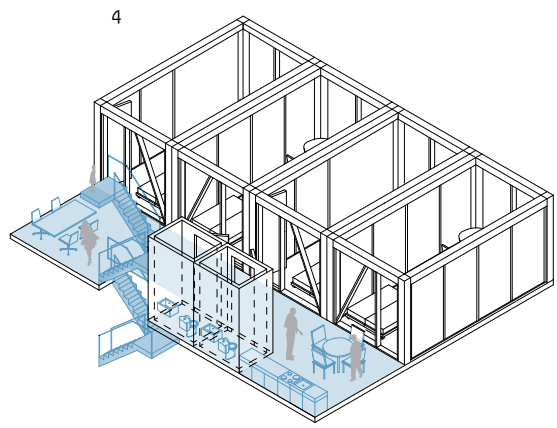
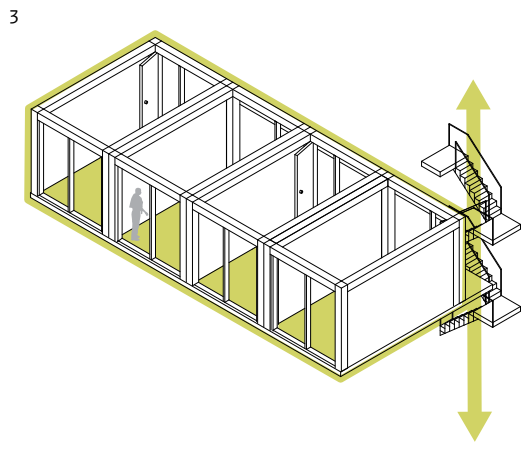
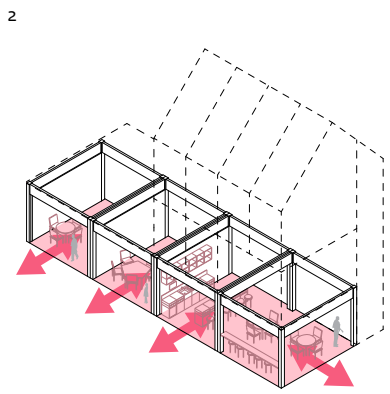
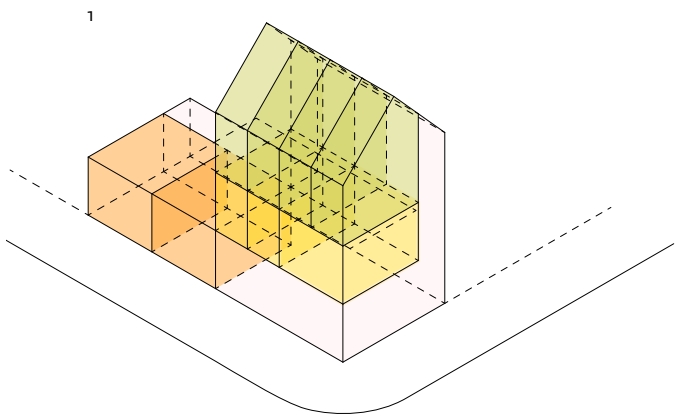
Aangezien de groep dak- en thuisloze jongeren, net als asielzoekers, statushouders en andere doelgroepen, sterk kan fluctueren in aantal door de jaren heen, is het interessant om te kijken naar de uitwisselbaarheid van programma's. De ruimtelijke strategie die we bij de

verschillende scans hebben gehanteerd, is gefocust op een differentiatie in woningtypes, variërend in de mate van zelfstandigheid.

Uit de verschillende gesprekken met gemeenten kwam naar voren dat er een grote behoefte is aan zowel begeleid als niet begeleid wonen van relatief klein formaat, tot circa vijftig vierkante meter. Belangrijk voor de uitwisselbaarheid is de beoogde locatie van de woonunits. Programma kan zowel verticaal als horizontaal worden opgesplitst, met behulp van trappenhuizen en logistieke stromen binnen het gebouw. Door een slimme inpassing, bijvoorbeeld clusteren/zoneren/koppelen, van de woningen in combinatie met de specifieke eisen van de doelgroep kan de toekomstige uitwisselbaarheid van programma (begeleid wonen, zelfstandig wonen, Skills programma) worden vergroot, en wordt doorgroei, sociaal eigenaarschap en zelfredzaamheid gestimuleerd.

Uit de inventarisatie van Republic kwamen ook een aantal lege percelen naar voren. Indien een bestemmingsplan wijziging plaats vindt, zouden prefab woonunits een oplossing kunnen zijn voor het tekort aan huisvesting. Deze prefab woningen kunnen op grote schaal worden geproduceerd en relatief eenvoudig worden gerealiseerd op locatie. Soms zijn deze woningen verplaatsbaar en kunnen deze ook worden ingezet als tijdelijke huisvesting (flex-wonen). Door deze units op een flexibele manier in te richten, en te ontwerpen voor verschillende doelgroepen, kan op een eenvoudige wijze de huisvesting worden op- of afgeschaald.

Een belangrijke criterium voor een succesvolle realisatie van prefab units is de kwalitatieve uitwerking van het ontwerp, het beoogde materiaalgebruik, de aansluiting op het openbaar vervoer, en de eventuele aanwezigheid van sociale voorzieningen. Als er met deze criteria geen rekening wordt gehouden, kan er een monocultuur ontstaan die een negatieve invloed heeft op de stedelijke ruimte en de leefbaarheid.



Ruimtelijke uitgangspunten op gebouwniveau : (1) diversiteit aan woningtypologieën variatie tussen zelfstandig en begeleid wonen (2) aandacht voor de plint en de relatie tussen collectieve voorzieningen, privé ruimtes en de straat (3) clusteren van onzelfstandige woon units per verdieping (4) gang en circulatieruimte als gedeelde verblijfsruimte (5) onzelfstandige woon unit (circa 28m²) 1 persoon met gedeelde badkamer (6) zelfstandige woonruimte (circa 55m²) met privé badkamer en keuken.

3. Businesscase

Er zijn twee voorbeeld businesscases gemaakt; één voor een te transformeren voormalig schoolgebouw en één voor een perceel grond voor de bouw van tijdelijke flexwoningen (zie bijlage 4). Voor beide businesscases geldt dat er sprake is van een onrendabele top. Dit houdt in dat de huuropbrengsten onvoldoende zijn om de investeringen af te dekken. In deze businesscases is nog geen rekening gehouden met een eventuele aankoopwaarde of boekwaarde van het in te zetten vastgoed. Voor de tijdelijk flexwoningen geldt dat een optimalisatie van het financiële resultaat mogelijk is door de huuropbrengsten die maximaal haalbaar zijn voor de doelgroep, maatgevend te laten zijn voor de kosten van aanschaf van de flexwoningen. De investeringsruimte bepaald dan de kwaliteit en omvang van de eenheden.

Voor het transformeren van bestaand vastgoed is de hoogte van de investeringen afhankelijk van de volgende factoren en omstandigheden:

- de staat van onderhoud van het vastgoed, met name dak, gevel en kozijnen

- de mate waarin ingrepen in het casco nodig zijn om wooneenheden te realiseren
- de eisen die gesteld worden aan de transformatie, gelden de eisen voor bestaande bouw of moet worden voldaan aan de eisen voor nieuwbouw
- verhouding van verhuurbaar oppervlak ten opzichte van het totale oppervlak
- de periode waarin de investeringen terugverdiend moeten worden

Optimalisaties van het financiële resultaat zijn mogelijk door de plattegronden zo efficiënt mogelijk in te delen, de verhuurbare meters binnen het gebouw te maximaliseren en de bouwkundige ingrepen zo veel mogelijk te beperken.

Als bij de huisvesting van deze aandachtsgroep, wonen met zorg wordt gecombineerd, dan moeten het fysieke en sociale domein samenwerken om tot een financieel haalbare vastgoedexploitatie en businesscase te komen.



Voorbeeld GUWA containerwoningen: bouwkosten van € 1.000 tot € 1.600 per m² (bron: flexibelewoonoplossingen.nl)



Voorbeeld Finch: bouwkosten van € 1.400 tot € 1.900 per m² (bron: flexibelewoonoplossingen.nl)

5. CONCLUSIES

Omdat mogelijk is de uiteenlopende belangen van publieke gebouweigenaren te verenigen is het reëel om te veronderstellen dat het aanwenden van leegstaand vastgoed kan bijdragen aan het huisvestingstekort voor dak- en thuisloze mensen.

Succesfactoren

Het structureel huisvesten van dak- en thuisloze mensen is geen eenvoudige opgave. De huidige druk op de woningmarkt en een veelvoud aan prioriteiten zorgt er voor dat veel gemeenten worstelen met de opgave. Dat het een uitdagend traject zou worden wisten we dan ook op voorhand. In de praktijk is dit ook gebleken. Bij twee gemeenten heeft de inventarisatie van te transformeren leegstaand publiek en maatschappelijk vastgoed geresulteerd in daadwerkelijk potentiële ontwikkellocaties. Leegstaand publiek en maatschappelijk vastgoed kan wel degelijk bijdragen aan het huisvesten van (dreigende) dak- en thuisloze mensen en andere aandachtsgroepen. Er is volop leegstaand vastgoed beschikbaar dat op een passende locatie staat en technisch geschikt is. Om daadwerkelijk te komen tot transformatie, zijn 3 succesfactoren randvoorwaardelijk:

1. Een goede samenwerking tussen het fysieke en sociale domein van een gemeente is van belang om te komen tot structurele oplossingen voor de huisvestingsopgave van (dreigend) dak- en thuisloze mensen. De vastgoedafdeling heeft een bedrijfsmatige opgave: het zo efficiënt en effectief mogelijk beheren van de vastgoedportefeuille. Die doelstelling kan conflicteren met de doelstellingen vanuit het sociale domein. Zo is het inzetten van vastgoed voor invulling van een verkoopopgave (bijvoorbeeld ten behoeve van een taakstelling) voor de vastgoedafdeling interessanter dan het gebouw ter beschikking stellen voor de huisvesting van dak- en thuisloze mensen. De afdeling vastgoed moet werk verzetten voor een opgave die niet direct behoort tot hun takenpakket. Dat vereist inzicht in de doelstellingen van het sociaal domein

en wederzijds begrip. Dat begint vaak simpelweg met de vraag of de betrokken collega's elkaar wel kennen. We fungeerden bij een aantal gemeenten als tussenpersoon om collega's uit de verschillende domeinen direct met elkaar in contact te brengen.

2. Voldoende capaciteit en kennis bij gemeenten is een tweede belangrijke succesfactor. De lijst met de te inventariseren gebouwen was in veel gevallen omvangrijk. Lang niet alle gebouwen stonden ook daadwerkelijk leeg. Ondanks herhaaldelijke verzoeken aan het begin van het traject bleek een aantal gemeenten niet voldoende tijd en medewerkers beschikbaar te hebben om de inventarisatie binnen de gestelde periode uit te voeren. Vandaar dat de planning en deadline gedurende de uitvoering van de opdracht verschoven is.
3. financiële dekking van de onrendabele top waarbij een integrale businesscase (bundeling budgetten van verschillende domeinen) kan helpen.

Agenderen maatschappelijk vraagstuk & rol van ontwerpkracht

De projectgroep dak- en thuisloosheid heeft een belangrijke rol gespeeld bij het agenderen van het urgente vraagstuk. Gemeenten zagen het belang van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen op kansrijke locaties en waren hier vaak zelf al mee bezig. Een aantal gemeentes gaf aan dat de meerwaarde van deelname aan de taskforce was dat ontwerpers in een vroeg stadium betrokken werden bij de verkenning naar mogelijkheden voor huisvesting van dak- en thuisloze mensen en andere kwetsbare doelgroepen. De ruimtelijke scans brachten gemeenten vaak op nieuwe ideeën en toonden een breed scala aan mogelijkheden die vaak nog niet in het vizier van de ambtenaren lagen. Omgekeerd heeft het projectteam van de taskforce veel geleerd van de kennis en kunde die er bij gemeenten aanwezig is. Een aantal gemeenten toonde hoe het ruimtelijk en sociaal domein aan elkaar gekoppeld werd op innovatieve wijze en hoe dit tot zeer relevante en interessante projecten kan leiden.

Nieuwe woonconcepten voor dak- en thuisloze jongeren met het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie

Vanuit het programma is ook samengewerkt met het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie en de Open Oproep *Nieuwe woonconcepten voor dak- en thuisloze jongeren*. Begin februari 2021 schoven Floris Alkemade (Rijksbouwmeester) en Petra Meijboom (programmamanager van deze taskforce) in Pakhuis de Zwijger aan tafel om de bevindingen en conclusies van zowel de projectgroep als de open oproep te bespreken.

In het verlengde van de projectgroep is ook het doel van de open oproep om samenwerkingen in stand te brengen tussen ontwerpteams, gemeenten en hun lokale partners waardoor zij samen kunnen werken aan integrale oplossingen voor de problematiek waarmee dak- en thuisloze jongeren kampen.

Met behulp van ontwerpend onderzoek hebben vijf multidisciplinaire ontwerpteams een voorstel gedaan voor structurele ontwerp oplossingen voor het huisvesten van dak en thuisloze jongeren. De publicatie van de vijf plannen zijn [hier](#) te vinden.

[Terug naar eigenwaarde](#) - Garage2020, Askan Hashemkhani en Patrick Roegiers, Gemeente Rotterdam, Gemeente Leiden, Gemeente Utrecht.

[Huishonger](#) - Joes + Manon, Regenboog groep, Rochdale, Gemeente Amsterdam.

[Volwaardige participatie](#) - Stichting TAAK, Straat Consulaat, Gemeente Den Haag.

[Woontuinen](#) - Makkink & Bey, Le Far West, Site Practice

[Een nieuw fundament](#) - Being A Designer, Personal Architecture, Gemeente Enschede.



Foto van bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger, februari 2021 (bron: website Stimuleringsfonds Creatieve Industrie).

6. AANBEVELINGEN

De bevindingen van deze adviesopdracht kunnen ook worden gebruikt voor het huisvesten van andere aandachtsgroepen. Daarom hier enkele aanbevelingen voor vervolgotrajecten:

Aanbevelingen voor het Rijk/VWS:

- Richt een kennisbank/database in met succesvolle voorbeelden waar gemeenten uit kunnen putten koppel hier ook direct contactpersonen aan waar gemeenten met hun vragen terecht kunnen. Benadruk een open en integrale aanpak en zorg dat er ruimte is voor lessen uit voorgaande en/of vergelijkbare trajecten. Het [Platform Woonplek](#) is daarvoor geschikt

Aanbevelingen voor het ministerie van BZK/RVB

- Maak duidelijkheid wie verantwoordelijk is voor het huisvesten van dak- en thuisloze mensen. In 'Een thuis voor iedereen' constateert Ter Haar dat gemeenten weliswaar verantwoordelijk zijn voor wonen, maar dat de taak van huisvesting dak- en thuislozen niet wettelijk is belegd;
- Zorg dat er een database komt die up-to-date is van al het leegstaand vastgoed en beschikbare gronden met informatie over de eigendomssituatie (met bijv. doorontwikkeling van het dashboard);
- Maak voor overtoelichting van vastgoed een scan om te bekijken of object geschikt is voor huisvesting van doelgroepen;
- Gemeenten helpen om domeinoverstijgend te werken door koppeling fysiek en sociaal domein. Een voorzieningenkaart (zoals ook onderdeel van de quickscans in de bijlage) en vastgoedtafel zijn een belangrijke basis waarmee verschillende factoren gelijktijdig in beeld gebracht kunnen worden. Op basis van onder andere zo'n kaart kan om tafel in overleg tussen verschillende betrokkenen een 'match' gezocht worden. Het ontwikkelen, actualiseren en beheren is voor gemeentes een (te) grote investering;
- Een maatschappelijke vastgoedtafel zou ook op landelijk niveau georganiseerd kunnen

worden voor het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen op landelijk niveau. Het Rijk zou daarbij actief gronden en vastgoed moeten kunnen aankopen;

- Verruim de taak/beleidsopdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf waardoor meer financiële en juridische instrumenten beschikbaar zijn om vastgoed en gronden in te zetten voor maatschappelijke doelen waaronder het huisvesten van (dreigende) dak- en thuisloze mensen en andere aandachtsgroepen.

Aanbevelingen voor gemeenten/VNG:

- Voor het verwerven van draagvlak voor het huisvesten van dak- en thuisloze mensen, is aan te raden huisvesting te laten realiseren voor een mix van doelgroepen. Zoek daarbij naar een samengaan van vragende en dragende bewoners en de mogelijkheid om voorzieningen te delen met de buurt. Realiseer niet te grote aantallen (30-50 bewoners) en zoveel mogelijk woonruimte die voor verschillende doelgroepen kan werken. Zie voor meer informatie het onderzoek 'Magic Mix' van Platform 31;
- Betrek een beheerorganisatie bij het realiseren van grootschaligere projecten (die financieel aantrekkelijker kunnen zijn);
- Het realiseren van zelfstandige units is een wens vanuit de doelgroep. Bewoners hebben rust en een eigen plek nodig (bewaak hierbij een 'ruimtelijk bestaansminimum');
- Werk domeinoverstijgend en organiseer een vastgoedtafel (naar voorbeeld van de gemeente Eindhoven) waar maatschappelijke voorzieningen per wijk worden besproken en afgewogen wordt waar vastgoed moet worden aangekocht en gelet wordt op spreiding in de stad;
- Vastgoed heeft een bepaalde boekwaarde op de begroting van een gemeente waardoor het lastig is dit aan te wenden voor een maatschappelijk doel. Met een integrale businesscase worden ook de baten/lasten en kostenbesparing in (bijvoorbeeld) het sociaal domein inzichtelijk.

Tussenvoorzieningen

Parallel aan het uitvoeren van de adviesopdracht Dak- en thuisloze mensen, heeft het RVB een opdracht gekregen van BZK om gemeenten te ondersteunen met het laten realiseren van tijdelijke woningen voor statushouders op (rijks)grond of in (rijks)gebouwen. Aanleiding zijn het grote aantal vergunninghouders in de asielzoekerscentra waardoor er onvoldoende ruimte is voor de opvang van vluchtelingen. Om snel en goed invulling te geven aan deze opdracht heeft BZK in overleg met het RVB een juridische analyse uitgevoerd naar welke juridische randvoorwaarden het

RVB nodig heeft om de (kostendeckende) opdracht te kunnen uitvoeren. Op korte termijn vindt daar besluitvorming over plaats. Na besluitvorming zal het RVB meer mogelijkheden hebben om in samenwerking met gemeenten opdrachten van departementen uit te voeren gericht op het laten realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen. In het geval van het aanwenden van rijksvastgoed voor het huisvesten van aandachtsgroepen, waaronder dak- en thuisloze mensen, heeft het verhuren aan gemeenten de voorkeur.



7. BIJLAGEN

Kennisproducten:

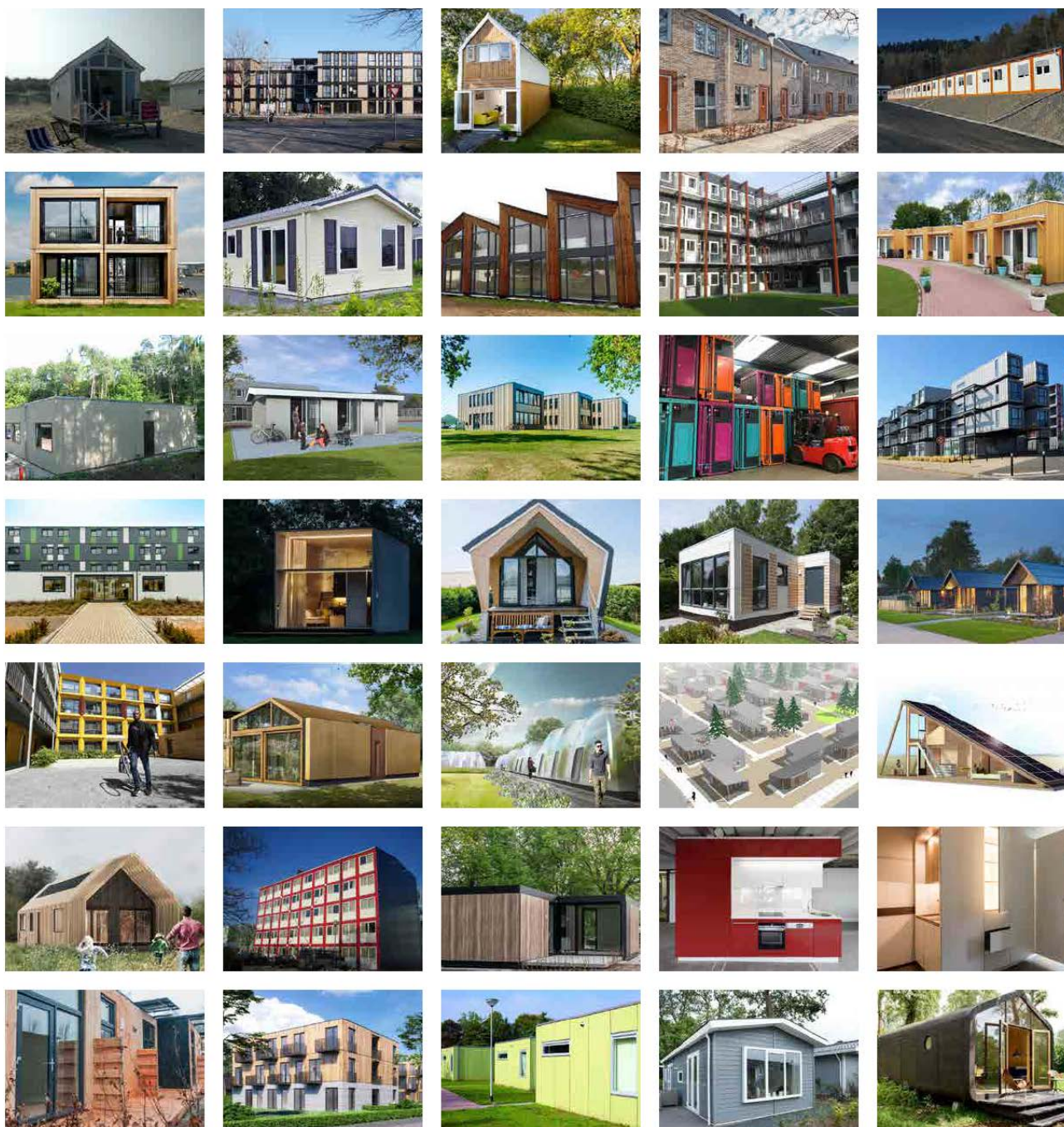
Bijlage 1. Handige websites en documenten

Bijlage 2. Programma van eisen

Bijlage 3. Geschiktheidscriteria, overzicht kansen en aandachtspunten

Bijlage 4. (Model) uitwerking businesscase

BIJLAGE 1. WEBSITES EN DOCUMENTEN



Kijk op <https://flexibelewoonoplossingen.nl/database/> voor een [overzicht van flexibele units](#) die momenteel op de markt zijn.



Een thuis voor iedereen



Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren 2019-2021



Meer dan een dak boven je hoofd



10 Spoedzoekers aan het woord



Magic Mix



Aan de slag met flexwonen
of bekijk [Handreiking Flexwonen](#)

BIJLAGE 2. PROGRAMMA VAN EISEN

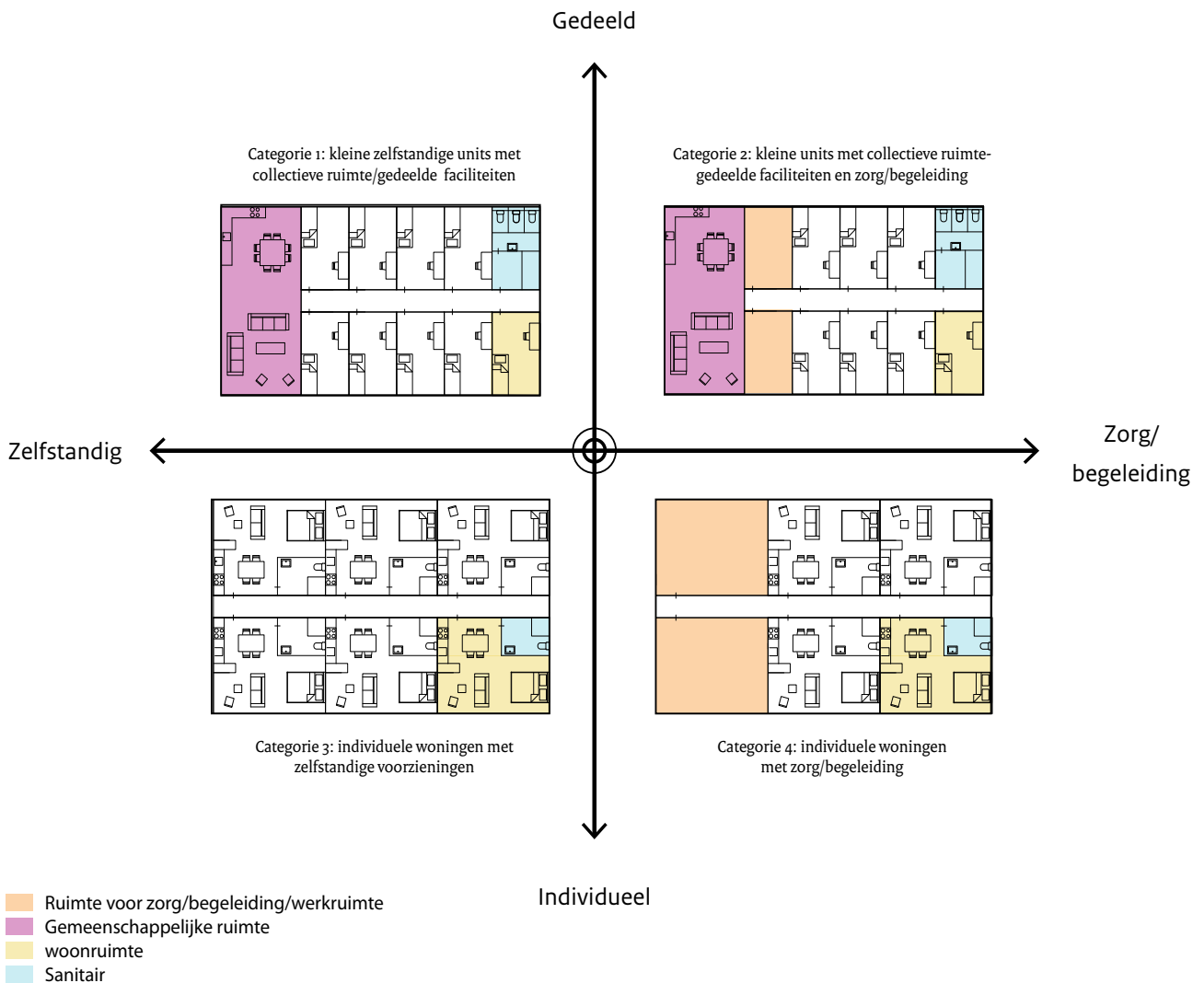


Diagram van de ruimtecategorieën in relatie tot de overwogen aspecten:

Ruimtecategorieën

Door middel van literatuuronderzoek en gesprekken met o.a. het jongerenpanel is een programma van eisen opgesteld voor verschillende doelgroepen met behulp van een aantal ruimtecategorieën. Het eerste onderscheid tussen de doelgroepen kenmerkt zich in het verschil tussen begeleid of niet begeleid wonen.

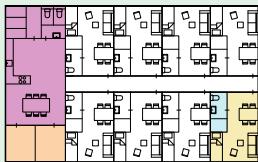
Het verschil in begeleiding is zichtbaar in de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten, zoals gedeelde keukens en/of badkamers. Ook kan er een onderscheid worden gemaakt in het woonprogramma. Zo kan een locatie enkel het wonen faciliteren of

kunnen er aanvullende faciliteiten aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld een plek om te leren (Skills in de Stad programma). Ook kan er onderscheid worden gemaakt tussen wonen in een woongemeenschap, woongroep of wonen in een zelfstandige woning.


Per locatie dient de specifieke ruimtevraag - de mate van begeleiding en zelfstandigheid - te worden afgestemd met de doelgroep en de bestaande bouwstructuur.

Begeleid wonen zelfstandig

-  DAK- THUSLOZE JONGEREN
-  ALEENSTAANDE OUDER
-  KWETSBARE MENSEN






Begeleid wonen woongroep

-  DAK- THUSLOZE JONGEREN
-  ALEENSTAANDE OUDER
-  KWETSBARE MENSEN



Werken & leren zelfstandig/woongroep

-  DAK- THUSLOZE JONGEREN
-  ALEENSTAANDE OUDER
-  ECONOMISCHE DAKLOZEN




(Tijdelijk) zelfstandig wonen

-  DAK- THUSLOZE JONGEREN
-  ALEENSTAANDE OUDER
-  ECONOMISCHE DAKLOZEN
-  OUDER(S) MET KINDEREN
-  SPOEDZOEKERS



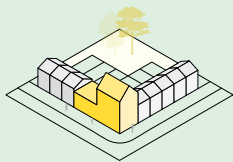
(Tijdelijke) zelfstandig wonen woongroep

-  DAK- THUSLOZE JONGEREN
-  ALEENSTAANDE OUDER
-  ECONOMISCHE DAKLOZEN
-  OUDER(S) MET KINDEREN
-  SPOEDZOEKERS

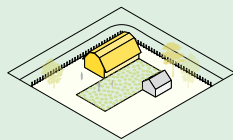


BIJLAGE 3. GESCHIKTHEIDSCRITERIA

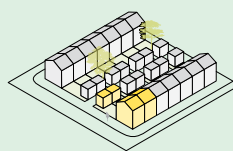
Overzicht kansen & aandachtspunten



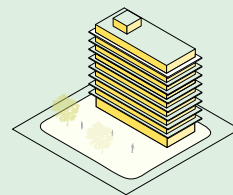
WIJK/BUURTCENTRUM



AGRARISCHE BEDRIJFSWONING



CORPORATIEWONING



KANTOORGEBOUW

LOCATIE

Het wijkcentrum heeft vaak een centrale ligging in de buurt dichtbij bestaande sociale voorzieningen. Als alzijdig gebouw of hoekpand is het vastgoed ruimtelijk onderscheidend ten opzichte van zijn omgeving.

Prikkelarme en geïsoleerde omgeving in agrarisch gebied. Veel ruimte aanwezig rondom de bedrijfswooning. Aandacht besteden aan aansluiting op stedelijk netwerk, openbaar vervoer en sociale voorzieningen.

Een corporatiewoning bevindt zich vaak in een woonwijk als onderdeel van een woonblok. De locatie varieert van stadsrand tot stadscentrum, aandacht besteden aan specifieke eisen doelgroep en aansluiting op de wijk.

Kantoorfuncties bevinden zich vaak aan de stadsrand. Aandacht besteden aan de aansluiting met stedelijk netwerk, openbaar vervoer en sociale voorzieningen.

VOORZIENINGEN

Collectieve ruimte, voorzieningen en toiletgroepen zijn vaak reeds aanwezig in het gebouw. Aandachtspunt is de aansluiting van de plint met het maaiveld en de inrichting van de openbare ruimte rondom het pand.

Extra aandacht besteden aan mogelijkheid gedeelde ruimtes op maaiveld en ontmoetingsplekken in omliggende buitenruimte.

Eventueel meerdere woningen clusteren en gedeeld gebruik van collectieve voorzieningen.

Voorzieningen en toiletgroepen zijn vaak reeds aanwezig in het gebouw, maar badkamers niet. Aandacht besteden aan de invulling van de plint en de inpassing van gedeelde ruimtes en collectieve voorzieningen.

WOONPROGRAMMA

De grote van het pand is bepalend voor de ruimtelijke inpassing van het programma. Bestaande toiletgroepen en voorzieningen sluiten aan op begeleide woonvormen waarbij voorzieningen (keukens, badkamers en toiletten) worden gedeeld.

Bestaande woonfunctie boerderij biedt de mogelijkheid om een cluster begeleid wonen te realiseren, afhankelijk van de grote van het pand zijn ook zelfstandige woningen mogelijk. Prikkelarme omgeving biedt mogelijkheid voor specifieke doelgroep.

Een corporatiewoning kan dienen als zelfstandige woning of worden opgesplitst in een beneden en bovenwoning. Ook kunnen nabijgelegen woningen worden gecombineerd tot een cluster begeleid wonen.

Afhankelijk van de beukmaat kunnen verschillende woningtypes worden gerealiseerd. Gebouwstructuur is vaak gebaseerd op een centrale middengang met toegang tot kantoorruimtes, mogelijk te transformeren naar begeleid wonen.

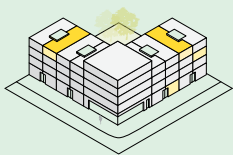
AANPASBAARHEID

Bestemmingsplanwijziging benodigd, toevoegen van gevelopeningen voor daglichttoetreding. Extra aandacht woningscheidende wanden, geluidsisolatie/brandveiligheid.

Transformeren van agrarische functie vraagt om bestemmingsplan wijziging. Wel mogelijk gebruik van bestaande woonfunctie boerderij. Grond eventueel bouwklaar maken. Mogelijkheid voor het plaatsen van zelfstandige units voor tijdelijk gebruik.

Eenvoudig te transformeren. Bij de aanpassing van een zelfstandige woning naar een cluster begeleid wonen dient de woning opgesplitst te worden in kleinere studio's. Bestemmingsplanwijziging vaak niet nodig.

Bestemmingsplanwijziging benodigd. Extra aandacht besteden aan woningscheidende wanden, geluidsisolatie, vluchtroutes, akoestiek en brandveiligheid. De minimale verdiepingshoogte is vaak een struikelblok voor transformatie.



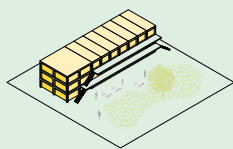
APPARTEMENT

Centrale ligging in de stad, dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer. Appartement bevindt zich nabij andere bewoners waarbij entreehal en fietsenstalling soms wordt gedeeld. Aandacht moet worden besteed aan specifieke eisen doelgroep.

In het appartement is vaak een natte cel aanwezig. Collectieve ruimtes bevinden zich rondom de entreehal van het gebouw. Aandacht besteden aan toevoegen functies begeleid wonen.

Appartement kan dienen als zelfstandige woning. Ook kunnen nabijgelegen appartementen worden gecombineerd tot een cluster begeleid wonen.

Een bestemmingsplanwijziging is vaak niet nodig. Extra aandacht besteden aan mogelijkheden voor het splitsen en clusteren van woningen.



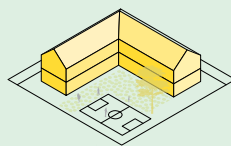
LEEG PERCEEL

In geval van braakliggend terrein buiten de stad moet aandacht worden besteed aan toevoegen voorzieningen op locatie, anderzijds vormt prikkelarme omgeving een kans. Lege kavels in de stad bieden mogelijkheid voor aansluiting met specifieke doelgroep.

Leeg terrein biedt mogelijkheid voor flexibele woonunits. Openbare ruimte moet worden ontwikkeld (sanitair/riolering) en eventueel terrein bouwklaar maken. Aandacht voor lange termijnontwikkelingen.

Flexibele woonunits kunnen worden gerealiseerd als lange of korte termijns oplossing. Afhankelijk van de locatie zijn er verschillende woonvormen mogelijk variërend in zelfstandigheid.

Vaak bestemmingsplanwijziging nodig.



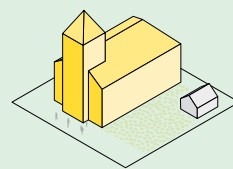
SCHOOLGEBOUW

Centrale ligging in de wijk, dichtbij bestaande voorzieningen. Schoolgebouwen worden gekenmerkt door een overmaat in dimensionering, alzijdige oriëntatie en een relatief lage bebouwing. Een speelplein biedt kansen voor verdichting.

Collectieve ruimten, voorzieningen en toiletgroepen zijn vaak aanwezig per verdieping. De aanwezigheid van een schoolplein en sportvoorzieningen vormen een kans voor ontmoeting tussen de verschillende doelgroepen zoals wijkbewoners.

De overmaat van de bouwstructuur biedt mogelijkheid voor verschillende woonvormen. Toiletgroepen per verdieping maken clusters begeleid wonen per verdieping mogelijk en zelfstandige woonunits op de begane grond.

Bestemmingsplanwijziging benodigd, toevoegen van gevelopeningen voor daglichttoetreding in bv. zolderverdieping of gymzaal. Extra aandacht woningscheidende wanden, geluidsisolatie, brandveiligheid.



RELIGIEUS GEBOUW

Centrale ligging in de wijk, dichtbij bestaande voorzieningen. Ook symbolisch een oriëntatiepunt in de wijk.

Collectieve ruimten, voorzieningen en toiletgroepen zijn reeds aanwezig in gebouw, natte cellen niet. Aandacht besteden aan afsluitbaarheid, daglichttoetreding en toegankelijkheid van betreffende ruimtes.

In verband met beperkte daglichttoetreding is het realiseren van zelfstandige woningen minder vanzelfsprekend.

Bestemmingsplanwijziging benodigd, toevoegen van gevelopeningen voor daglichttoetreding. Extra aandacht woningscheidende wanden, geluidsisolatie/brandveiligheid. Cultuurhistorische waarde en/of monumentale status is aandachtspunt.

BIJLAGE 4. (MODEL) BUSINESSCASES

Voor de (tijdelijke) huisvesting van dak- en thuisloze mensen zijn twee formats ontwikkeld voor het opstellen van een businesscase; één voor de bouw van flexwoningen en één voor de transformatie van bestaand vastgoed. Met deze formats kan een gemeente op een eenduidige manier de financiële haalbaarheid van het inzetten van beschikbaar en geschikt bestaand vastgoed of locaties voor flexwoningen bepalen.

In deze bijlage worden beide formats toegelicht: per onderdeel wordt in een kader de in de businesscase op te nemen informatie weergegeven met daaronder een toelichting.

Format voorbeeld businesscase flexwoningen

1 Inleiding

Hierin wordt de opgave beschreven waarvoor de businesscase wordt opgesteld.

2 beschrijving locatie

Hierin wordt de opgave beschreven waarvoor de businesscase wordt opgesteld.

- Kadastraal, perceeloppervlak
- Ligging
- Huidige bestemming (www.ruimtelijkeplannen.nl) en gebruik
- Huidige staat van het perceel: aanwezige bebouwing, opstallen en/of verharding

Nadere beschrijving van de kenmerken van de locatie, met gebruik van kaartmateriaal en foto's

3 Programma van eisen

- Voor welke doelgroep(en) wordt de locatie ingezet
- Wat is de behoefte van de doelgroep(en)
- Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte
- Andere voorzieningen
- Periode waarin de locatie ingezet kan worden

Bepalen voor welke doelgroep(en) de locatie geschikt is:

- Soort woningzoekende:
 - o Reguliere woningzoekende
 - o Spoedzoekers met weinig mogelijkheden
 - o Spoedzoekers overig
- Doelgroepen: wordt de locatie ingezet voor één doelgroep of meerdere (de zogenaamde magic mix)
- Doelgroepen: gaat het om de huisvesting van éénpersoons- of tweepersoonshuishoudens of om gezinnen
- Wel of niet zelfredzaam: als de doelgroep wel of niet zelfredzaam is, bepaald dat de eisen die aan de huisvesting gesteld worden. Voor degenen die niet zelfredzaam zijn zal (on)zelfstandig wonen gecombineerd moeten worden met zorg en /

of begeleiding.

- Hoe lang is de locatie beschikbaar voor de huisvesting van de doelgroep: is de locatie tijdelijk beschikbaar of permanent. In dat laatste geval kan het plaatsen van flexwoning een tijdelijk oplossing zijn om snel woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep en op een later moment te vervangen door permanente woningen.

Hieruit volgt een programma van eisen voor de flexwoningen.

Het programma van eisen kan ook leiden tot meerdere scenario's voor de invulling van de locatie. In dat geval kan de businesscase gebruikt worden om de verschillende scenario's financieel tegen elkaar af te wegen en tot een voorkeursscenario te komen.

[Zie kader voor voorbeelduitwerkingen scenario's]

4 Kostenraming

- Gebouwbonden kosten flexwoningen: dat zijn de eenmalige investeringen om een tijdelijke woonvoorziening te plaatsen en na afloop van de exploitatieperiode weer weg te halen
- Locatiegebonden kosten: dat zijn de kosten die nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor wonen
- Plankosten: dat zijn de kosten die nodig zijn om het project uit te kunnen voeren, zoals de kosten van het wijzigen van het bestemmingsplan en projectmanagementkosten
- Overige kosten

Kosten flexwoningen:

Steeds meer partijen bouwen tijdelijke flexibele woonoplossingen aan (zie: [database flexibelewoonoplossingen.nl](http://database.flexibelewoonoplossingen.nl)). Deze oplossingen verschillen in kwaliteit en daarmee ook in de kosten per wooneenheid.

programma	small			large		
zelfstandig	gbo	factor	bvo	gbo	factor	bvo
woonunit	28	0,8	35,00	35	0,8	43,75
aantal eenheden			38			38
totaal per gebouw			1330			1662,5
aantal lagen			2			2

Voorbeelduitwerking voor twee scenario's voor het programma:

1. zelfstandige wooneenheden met een klein of groot oppervlak:

programma	small			large		
zelfstandig	gbo	factor	bvo	gbo	factor	bvo
woonunit	18	0,8	22,50	28	0,8	35,00
aantal eenheden			28			28
<i>subtotaal</i>			630			980
huiskamer	25	4	100	25	4	100
keuken	25	2	50	25	2	50
douche/toilet	15	4	60	15	4	60
			840			1190
aantal lagen			2			2

2. onzelfstandige wooneenheden met een klein of een groot oppervlak en met gezamenlijke voorzieningen



Voorbeeld containerwoningen: bouwkosten van € 1.000 tot € 1.600 per m2



Voorbeeld Finch: bouwkosten van € 1.400 tot € 1.900 per m2

	small				large		
stichtingskosten	aantal m2 BVO	per m2 BVO		totaal	aantal m2 BVO	per m2 BVO	totaal
excl. BTW	35	1.500		€ 52.500	44	1.500	€ 65.625
bijkomende kosten			20%	€ 10.500			20% € 13.125
totale kosten				€ 63.000			€ 78.750

Voorbeelduitwerking voor zelfstandige wooneenheden groot en klein: bouwkosten gemiddeld €1.500 excl. BTW per m2 BVO. Afhankelijk van het type flexwoningen en de periode van tijdelijk gebruik, kan er sprake zijn van een restwaarde.

Locatiegebonden kosten zijn maatwerk per locatie en onder meer afhankelijk van:

- de ligging: kan er direct aangesloten worden op bestaande (nuts)voorzieningen en wegen
- staat van het perceel: is er bestaande bebouwing, verharding en groen die geamoveerd moet worden
- nieuwe terreininrichting: moeten er op het perceel parkeervoorzieningen aangelegd worden of nieuwe groenvoorzieningen

[Zie kader voor voorbeelduitwerkingen inrichtingskosten]

Plankosten:

Als om de locatie in te kunnen zetten voor de tijdelijke huisvesting van dak- en thuisloze mensen een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, dan zal de gemeente hiervoor kosten maken. Deze kosten worden geraamd op € 50.000 tot € 100.000.

Overige kosten:

Indien de gemeente het perceel heeft aangekocht of een boekwaarde danwel inbrengwaarde heeft, dan kunnen die kosten hier opgenomen worden.

5 opbrengsten

- De (jaarlijkse) netto huuropbrengsten
- Restwaarde van de woonunits

De huuropbrengsten zijn afhankelijk van de woonruimte die wordt verhuurd en de huur die volgens het puntensysteem toegepast mag worden. Daarnaast is de maximale huur ook afhankelijk van de draagkracht van de huurder, is deze in staat om de huurprijs te bepalen?

Bij een mix van doelgroepen kan de lokale woningmarkt ook een rol spelen: is er sprake van grote druk op de sociale huurwoningen dan zijn huurders eerder bereid een maximale huurprijs te betalen.

Op de huuropbrengsten worden de exploitatielasten (zoals belastingen, onderhoud, etc.) in mindering gebracht.

Bij de tijdelijke huisvesting is verder van belang hoe lang de flexwoningen op de locatie verhuurd kunnen worden en welk percentage van de huuropbrengst nodig is voor het (leegstand)risico's.

[Zie kader voor voorbeelduitwerking huuropbrengsten]

6 financieel resultaat

- Overzichtstabel kosten, opbrengsten en resultaat
- Mogelijkheden voor optimalisatie

De in de hoofdstukken 4 en 5 uitgewerkt investeringen, kosten en opbrengsten worden samengevat en het resultaat wordt weergegeven.

Als de kosten hoger zijn dan de opbrengsten, dan zullen de mogelijkheden voor het optimaliseren van het resultaat onderzocht kunnen worden:

- Kosten: kunnen investeringen of kosten omlaag?
- Opbrengsten: zijn er andere opbrengsten, zoals subsidies of bijdragen die ingezet kunnen worden?

7 risico's

Om de risico's van het project te kunnen beheersen, wordt geadviseerd deze als onderdeel van de businesscase in beeld te brengen.

8 integrale businesscase

Bij de integrale businesscase worden de kosten en opbrengsten gecombineerd met de betrokken partijen:

- Gemeente: maakt kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan, participatie.
- Eigenaar van de locatie: op welke wijze wil een eigenaar, als dat niet de gemeente zelf is, meewerken aan de tijdelijke huisvesting? Kan de gemeente het perceel aankopen of (tijdelijk) huren. Of is het een eigenaar die zelf bereid en in staat is om hierin te investeren?
- Investeerder/financier: welke partij gaat welke kosten dragen en loopt het investeringsrisico's
- Exploitant: wie gaat het vastgoed exploiteren en loopt het exploitatierisico? is dat bijvoorbeeld een zorginstelling, een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) of een vastgoedbelegger (commercieel of maatschappelijk).

	opper vlak	norm per eenheid	per eenheid	aantal	totaal
footprint gebouw					530
buitenruimte			5		150
buitenberging	2,2	1	2,2	30	66
parkeren	30	0,5	15	30	450
					1.200

Voorbeelduitwerking inrichtingskosten voor een perceel van 1.200 m² met 30 kleine wooneenheden in twee bouwlagen: Indeling van het perceel.

aanleg buitenruimte	opp.	prijs per eenheid	totaal
inrichtingskosten	200 m ²	30 €	6.000
buitenberging	66 m ²	800 €	52.800
parkeren	450 m ²	60 €	27.000
		totaal	€ 85.800

Voorbeelduitwerking inrichtingskosten voor een perceel van 1.200 m² met 30 kleine wooneenheden in twee bouwlagen: Investerings in nieuwe inrichting.

totaal	aantal m ² gbo	markthuur waarde per m ² gbo	totaal per maand	totaal per jaar
bruto huuropbrengst	28	12,50 €	350 €	4.200
aantal eenheden			1 €	4.200
lasten			30% €	-1.260
frictieleegstand			5% €	-210
netto huuropbrengst				€ 2.730
exploitatie	15 jaar			
gekapitaliseerde huurwaarde				€ 40.950

Voorbeelduitwerking huuropbrengsten 15 jaar, € 12,50 per m²

Format voorbeeld businesscase transformatie

1 Inleiding

Hierin wordt de opgave beschreven waarvoor de businesscase wordt opgesteld.

Voor de voorbeeld businesscase is uitgegaan van een transformatie van een schoolgebouw.

2 beschrijving locatie en vastgoed

- Kadastraal, perceeloppervlak
- Ligging
- Huidige bestemming (www.ruimtelijkeplannen.nl) en gebruik
- Huidige staat van het perceel: aanwezige bebouwing, opstallen en/of verharding

Nadere beschrijving van de kenmerken van de locatie, met gebruik van kaartmateriaal en foto's.

3 Programma van eisen

- Voor welke doelgroep(en) wordt de locatie ingezet
- Wat is de behoefte van de doelgroep(en)
- Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte
- Andere voorzieningen
- Periode waarin de locatie ingezet kan worden

Bepalen voor welke doelgroep(en) de locatie geschikt is:

- Soort woningzoekende:
 - o Reguliere woningzoekende
 - o Spoedzoekers met weinig mogelijkheden
 - o Spoedzoekers overig
- Doelgroepen: wordt de locatie ingezet voor één doelgroep of meerdere (de zogenaamde magic mix)

- Wel of niet zelfredzaam: als de doelgroep wel of niet zelfredzaam is, bepaald dat de eisen die aan de huisvesting gesteld worden. Voor degenen die niet zelfredzaam zijn zal (on)zelfstandig wonen gecombineerd moeten worden met zorg en / of begeleiding.
- Hoe lang is de locatie beschikbaar voor de huisvesting van de doelgroep: is de locatie tijdelijk beschikbaar of permanent. In dat laatste geval kan het plaatsen van flexwoning een tijdelijk oplossing zijn om snel woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep en op een later moment te vervangen door permanente woningen.

Om tot een programma van eisen te komen dient bij transformatie nadrukkelijk gekeken te worden naar de (technische) mogelijkheden die het gebouw biedt om doelgroepen te huisvesten. Leent het gebouw zich om te transformeren voor meerdere doelgroepen: (on)zelfstandige eenheden voor de huisvesting van éénpersoons- of tweepersoonshuishoudens of gezinnen.

Hieruit volgt een programma van eisen voor de transformatie.

Er kunnen eventueel eerdere scenario's voor de transformatie opgesteld worden. In dat geval kan de businesscase gebruikt worden om de verschillende scenario's financieel tegen elkaar af te wegen en tot een voorkeursscenario te komen.

[Zie kader voor voorbeelduitwerkingen scenario's]



Voorbeeld schoolgebouw

zelfstandig	gbo	bvo	aantal	totaal m2bvo
woonunit	55	79	16	1257

Voorbeelduitwerking voor twee scenario's voor het programma:

1. de schoollokalen met een oppervlak van 55 m² worden getransformeerd tot zelfstandige woonruimten

zelfstandig	gbo	bvo	aantal	totaal m2bvo
woonunit	28	40	28	1120

2. per schoollokaal worden twee zelfstandige eenheden gerealiseerd

4 Kostenraming

- Gebouwgebonden kosten van de transformatie: dat zijn de eenmalige investeringen om een gebouw geschikt te maken voor bewoning door de doelgroep
- Locatiegebonden kosten: dat zijn de kosten die nodig zijn om de buitenruimte in te richten
- Plankosten: dat zijn de kosten die nodig zijn om het project uit te kunnen voeren, zoals de kosten van het wijzigen van het bestemmingsplan en projectmanagementkosten
- Overige kosten

Gebouwgebonden kosten transformatie:

Bij bestaand vastgoed zijn de kosten afhankelijk van de staat van onderhoud en dan met name van het dak, de gevels en de kozijnen en de bouwkundige ingrepen in het gebouw die nodig zijn om wooneenheden te realiseren. Als een gebouw in goede staat is en met eenvoudige aanpassingen, zoals het plaatsen van tussenwanden en een standaard unit met keuken/douche/toilet wooneenheden kunnen worden gecreëerd, dan zijn de investeringen lager dan bij achterstallig onderhoud en een gebouw nagenoeg geheel gestript en opnieuw ingedeeld moet worden.

Bij hogere investeringen is de terugverdientijd van de investeringen langer. Op basis daarvan kan een keuze gemaakt worden of een gebouw tijdelijk (tot maximaal 15 jaar) ingezet gaat worden voor de huisvesting van de doelgroep of een definitieve woonbestemming krijgt.

[Zie kader voor voorbeelduitwerkingen bouwkosten]

Locatiegebonden kosten:

De buitenruimte bij het te transformeren gebouw zal opnieuw ingericht worden als het gebouw een woonfunctie krijgt, bijvoorbeeld:

- Het slopen van bestaande bijgebouwen en verharding
- de aanleg van buitenbergingen of een fietsenstalling
- parkeerplaatsen
- aanleg groenvoorzieningen

[Zie kader voor voorbeelduitwerking inrichtingskosten]

Plankosten:

Als voor de transformatie van een gebouw naar de (tijdelijke) huisvesting van dak- en thuislozen een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, dan zal de gemeente hiervoor kosten maken. Deze kosten worden geraamd op € 50.000 tot € 100.000.

Overige kosten:

Indien de gemeente het gebouw heeft aangekocht of het een boekwaarde danwel inbrengwaarde heeft, dan kunnen die kosten hier opgenomen worden.

5 opbrengsten

- De (jaarlijkse) netto huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn afhankelijk van de woonruimte die wordt verhuurd en de huur die volgens het puntensysteem toegepast mag worden. Daarnaast is de maximale huur ook afhankelijk van de draagkracht van de huurder, is deze in staat om de huurprijs te bepalen?

stichtingskosten	eenheid	aantal	per eenheid	totaal
excl. BTW	m2 BVO	1693	600	€ 1.015.714
keuken / toilet / douche	woningen	16	7.000	€ 112.000
bijkomende kosten			20%	€ 225.543
totale kosten				€ 1.353.257

Voorbeelduitwerking voor optie 1 met 16 zelfstandige wooneenheden:

bouwkosten gemiddeld € 600 excl. BTW per m2 BVO

stichtingskosten	eenheid	aantal	per eenheid	totaal
excl. BTW	m2 BVO	1693	1.200	€ 2.031.429
keuken / toilet / douche	woningen	16	7.000	€ 112.000
bijkomende kosten			20%	€ 428.686
totale kosten				€ 2.572.114

Voorbeelduitwerking voor optie 1 met 16 zelfstandige wooneenheden:

bouwkosten gemiddeld € 1.200 per m2 BVO

	opp.	prijs per eenheid	totaal
sloopkosten bijgebouwen	100 m ²	50	€ 5.000
inrichtingskosten buitenruimte			
sloop bestaande verharding	500 m ²	20	€ 10.000
parkeren	480 m ²	60	€ 28.800
buitenberging	35 m ²	800	€ 28.000
inrichtingskosten	200 m ²	30	€ 6.000
		subtotaal	€ 72.800
totaal			€ 77.800

Voorbeelduitwerking inrichtingskosten

Bij een mix van doelgroepen kan de lokale woningmarkt ook een rol spelen: is er sprake van grote druk op de sociale huurwoningen dan zijn huurders eerder bereid een maximale huurprijs te betalen.

Op de huuropbrengsten worden de exploitatielasten (zoals belastingen, onderhoud, etc.) in mindering gebracht.

Bij tijdelijke huisvesting is verder van belang hoe lang de woningen verhuurd kunnen worden en welk percentage van de huuropbrengst nodig is voor het (leegstand)risico's.

[Zie kader voor voorbeelduitwerking huuropbrengsten]

6 financieel resultaat

- Overzichtstabel kosten, opbrengsten en resultaat
- Mogelijkheden voor optimalisatie

De in de hoofdstukken 4 en 5 uitgewerkt investeringen, kosten en opbrengsten worden samengevat en het resultaat wordt weergegeven.

Als de kosten hoger zijn dan de opbrengsten, dan zullen de mogelijkheden voor het optimaliseren van het resultaat onderzocht kunnen worden:

- Kosten: kunnen investeringen of kosten omlaag?
- Opbrengsten: zijn er andere opbrengsten, zoals subsidies of bijdragen die ingezet kunnen worden?
- Kan de exploitatietermijn aangepast worden?

7 risico's

Om de risico's van het project te kunnen beheersen, wordt geadviseerd deze als onderdeel van de businesscase in beeld te brengen.

8 integrale businesscase

Bij de integrale businesscase worden de kosten en opbrengsten gecombineerd met de betrokken partijen:

- Gemeente: maakt kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan, participatie.
- Eigenaar van de locatie: op welke wijze wil een eigenaar, als dat niet de gemeente zelf is, meewerken aan de tijdelijke huisvesting? Kan de gemeente het perceel aankopen of (tijdelijk) huren. Of is het een eigenaar die zelf bereid en in staat is om hierin te investeren?
- Investeerder/financier: welke partij gaat welke kosten dragen en loopt het investeringsrisico's.
- Exploitant: wie gaat het vastgoed exploiteren en loopt het exploitatierisico? is dat bijvoorbeeld een zorginstelling, een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) of een vastgoedbelegger (commercieel of maatschappelijk).

totaal	aantal m2 gbo	markthuur waarde per m2 gbo	totaal per maand	totaal per jaar
bruto huuropbrengst	55	12,50	€ 688	€ 8.250
lasten			30%	€ -2.475
frictieleeftand			5%	€ -413
netto huuropbrengst				€ 5.363
exploitatie	15 jaar			
gekapitaliseerde huurwaarde				€ 80.438

Voorbeelduitwerking tijdelijke huur: opbrengsten 15 jaar, € 12,50 per m2, per woning

totaal	aantal m2 gbo	markthuur waarde per m2 gbo	totaal per maand	totaal per jaar
bruto huuropbrengst	55	12,50	€ 688	€ 8.250
lasten			30%	€ -2.475
frictieleeftand			5%	€ -413
netto huuropbrengst				€ 5.363
BAR	5,00%			
gekapitaliseerde huurwaarde				€ 107.250

Voorbeelduitwerking definitieve woonbestemming, huuropbrengst € 12,50 per m2, per woning, Bruto Aanvangs Rendement (BAR) 5%

