

Bij welke exploitatietermijn is de huisvesting van arbeidsmigranten rendabel?

16 maart 2026

 (RVO-expertteam woningbouw en IJKX / Watkostdebouwvaneenhuurwoning)

Montferland verkent de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren op de Immenhorst. Hierbij is in eerste instantie uitgegaan van een exploitatietermijn van 10 jaar.

Bij de marktconsultatie hebben partijen aangegeven dat zij geen interesse hebben in een project met een exploitatietermijn van 10 jaar. Partijen geven aan dat de termijn minimaal 20 jaar dient te zijn.

VNG Rekenmodel voor de businesscase van huisvesting arbeidsmigranten

De VNG heeft een rekenmodel laten ontwikkelen dat snel inzicht geeft in de businesscase van huisvestingsprojecten voor arbeidsmigranten. Dit model is afgeleid van het [rekenmodel voor de businesscase van verplaatsbare woning](#) van het ministerie van VRO. De basis is een standaard DCF-berekening (Discounted Cash Flow-berekening oftewel contantwaardeberekening van toekomstige kasstromen) en gevuld met kengetallen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee kan het model snel een beeld geven van de businesscase en het effect van het draaien aan de belangrijkste knoppen.

Voor deze analyse is de 1.0 versie van het model gebruikt, met geactualiseerde kengetallen op prijspeil 1-1-2026. De kasstromen zijn contant gemaakt met een disconteringsvoet van 5,7% om een indicatie te geven van het resultaat op prijspeil.

Plan

Het plan bestaat uit 50 appartementen met 1 slaapkamer, waar twee personen kunnen slapen (bijvoorbeeld stellen) en 75 woningen met 4 slaapkamers. Bij elkaar 400 bedden. Bij een exploitatietermijn van 20 jaar moeten de woningen voldoen aan de eisen voor permanente bouw. Dit levert een hogere woonkwaliteit dan containerwoningen.

De locatie heeft geen grootverbruikaansluiting. In de berekening is meegenomen dat een apart energieconcept moet worden gerealiseerd omdat er geen grootverbruikaansluiting is op de locatie. Ook is een extra investering nodig voor geluidwerende maatregelen.

De businesscase bij 10 jaar exploiteren

De opbrengst voor de verhuurder is € 145 per bed per week.¹ Daar moeten de kosten voor onderhoud en beheer vanaf. De contante waarde van deze exploitatiekasstroom is € 18,0 mln bij een exploitatie van 10 jaar. Het rendement voor de verhuurder is dan 2,4%.

De businesscase bij 20 jaar exploiteren

De contante waarde van de netto exploitatiekasstroom is €30,5 mln bij een exploitatietermijn van 20 jaar. Dit levert een rendement op van 8,5%. Dit is nog steeds een rendement waarbij het niet zeker is dat marktpartijen in zullen stappen.

Het effect van sociaal beheer

Een locatie met 400 bedden heeft een beheerconcept nodig. Hiervoor is rekening gehouden met 3 fte's. Deze drukken stevig op de exploitatie. De contante waarde van dit sociaal beheer is circa €4 mln.

Twee personen op een kamer

¹ 25% van het minimumloon in 2026

De Roemernorm zegt dat elke arbeidsmigrant een eigen slaapkamer krijgt. De opbrengsten per woning zijn daardoor flink lager dan wanneer twee personen per slaapkamer toegestaan zouden worden, omdat de opbrengst van de woningen met vier slaapkamers zouden verdubbelen, terwijl de kosten nagenoeg gelijk zouden blijven. De contante waarde van de extra opbrengsten is €25 mln.

Het rendement voor de belegger bij verschillende uitgangspunten

Hieronder de businesscase bij een exploitatietermijn van 20 jaar en de effecten van een kortere exploitatietermijn, het beheerconcept en de optie om twee personen op een slaapkamer toe te staan. Er is geen eenduidige rendementsnorm voor een marktpartijen die risicodragend instappen in huisvestingsprojecten voor arbeidsmigranten. Ter indicatie, momenteel wordt voor sociale huur een rendement aangehouden van 5,8% voor reguliere woningbouw en 7,6% voor studentenwoningen.²

Businesscase bij 20 jaar exploitatie

Opbrengst (exploitatiewaarde)	32,4 mln
Investering vastgoed	-23,7 mln
Grondkosten	-2,0 mln
Resultaat	6,7 mln
Rendement	8,5%

Effecten 10 jaar extra exploitatietermijn, beheerconcept en Twee op een kamer

Effecten	
10 jaar exploitatie	18,0 mln
Beheerconcept	4 mln
Twee op een kamer	25 mln

De analyse laat zien dat het rendement bij een exploitatietermijn van 20 jaar redelijk is. Dit sluit aan op de informatie uit de marktconsultatie. Ook elders in het land is 20 jaar een gangbare exploitatietermijn voor huisvestingsprojecten van arbeidsmigranten. Kortere exploitatietermijnen komen voor, maar vaak is dan sprake van twee arbeidsmigranten per kamer of een lager kwaliteitsniveau van de woningen.

Het beheerconcept drukt flink op de businesscase. Het afwijken van de Roemernorm door twee arbeidsmigranten op een kamer toe te staan heeft potentieel veel effect op het rendement. Twee personen op een kamer is echter slecht voor de woonkwaliteit en leefbaarheid van de woningen en is daarom geen optie in Montferland.

Erfpacht

In de businesscase van de vastgoedexploitant is uitgegaan van grondkosten van €2 mln voor de aankoop van bouwrijpe grond. De gemeente kan de grond ook uitgeven in erfpacht. De vastgoedexploitant heeft de grond dan niet in eigendom na 20 jaar.

In dit scenario vervalt de restwaarde van de grond. Bij een erfpacht van €96 duizend per jaar behaalt de vastgoedexploitant hetzelfde rendement (8,5%) op de vastgoedexploitatie dan in de situatie waarin hij de grond koopt voor €2,0 mln.

² Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, Fakton in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties, versie maart 2025

Disclaimer

Voor deze analyse is het VNG-rekenmodel gebruikt. Dit model werkt met kengetallen en is niet locatiespecifiek. Met het model kunnen indicatieve ramingen worden gemaakt in een vroeg planstadium, als veel locatiespecifieke factoren nog ingevuld moeten worden. Het model geeft inzicht in het effect van de belangrijkste knoppen voor de businesscase.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen