

Huisvesting arbeidsmigranten

exploitatiemodel voor verplaatsbare woningen

toelichting bij rekenmodel

mei 2026



**Wat kost de bouw
van een huurwoning**

rekenenrondom**wonen**

CONCEPT

DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten aan de informatie in het rekenmodel worden ontleend.

Hoewel het zorgvuldig is opgebouwd en er gebruik is gemaakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kan zij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie.

Gebruik van het model is daarom volledig voor eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker.

Inhoud

1.	Aanleiding	3
2.	Gebruik rekenmodel	5
3.	Beschrijving rekenmodel	9

CONCEPT

1. Aanleiding

De exploitatie van verplaatsbare woningen leidt tot structureel andere kasstromen dan bij reguliere huurwoningen. De businesscase van projecten met verplaatsbare woningen of flexwoningen ziet er daarom anders uit dan die bij reguliere nieuwbouwprojecten. En bij flexwoningen voor arbeidsmigranten is die door een andere bekostiging weer anders. Zowel bij gemeenten als investeerders in vastgoed speelt de vraag hoe deze businesscase uitpakt.

Een gestandaardiseerd rekenmodel kan de betrokken partijen inzicht geven in de financiële effecten van de exploitatie van verplaatsbare woningen voor arbeidsmigranten in verschillende scenario's voor verplaatsing. Het rekenmodel waarvoor deze toelichting is geschreven kan dit inzicht bieden.

In opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is het rekenmodel¹ voor de exploitatie van reguliere verplaatsbare woningen in 2024 aangepast zodat het bruikbaar is voor toepassing van huisvesting van arbeidsmigranten. Het is bruikbaar voor alle partijen die bij de bouw en exploitatie van verplaatsbare woningen voor arbeidsmigranten zijn betrokken. Deze nieuwste versie is een actualisatie van dit rekenmodel waarin onder andere het prijspeil naar begin 2026 is aangepast en waarin voor de tweede en derde exploitatieperioden aparte kengetallen gebruikt kunnen worden.

Businesscase voor gemeente en belegger

Het rekenmodel biedt zowel inzicht in de financiële gevolgen voor de gemeente (grondexploitatie) als de belegger. De belegger in het model is zowel de eigenaar van het pand als de exploitant die de bijdrage voor huisvesting int. Er dus geen onderscheid tussen de belegger en de werkgever of het arbeidsbureau die de huisvesting regelt voor de arbeidsmigranten, zoals dat in de praktijk wel vaak voorkomt.

Voor de gemeente is een (platte) grondexploitatie opgenomen waarin uitgegaan kan worden bouwrijpe grond of waarin de kosten voor bouw- en woonrijp maken kunnen worden ingevoerd. Voor de belegger wordt een zoveel mogelijk gestandaardiseerde waarderingsmethode gehanteerd. De basis is een contante waarde berekening zoals deze ook gebruikt wordt voor vastgoedtaxatie en bij het bepalen van de marktwaarde van sociale huurwoningen. Een belangrijk verschil is dat de gebruikelijke termijn van 15 jaar voor de kasstromen is vervangen door de mogelijkheid om een meerjarige kasstroom in te rekenen, afhankelijk van de afgesproken termijnen. Dit past beter bij het verplaatsbare karakter van de gebouwen.

In het rekenmodel is geen onderscheid gemaakt tussen investeerder/eigenaar vastgoed en verhuurder/exploitant/arbeitsbureau/werkgever. De gepresenteerde resultaten betreffen de totale exploitatie.

¹ Te downloaden: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/rekenmodel-flexwonen>.

Het model is bedoeld om de discussies over vervolglocaties tussen gemeenten en investeerders/verhuurders te ondersteunen. Met name twee aspecten zijn relevant voor de businesscase:

- het aantal verplaatsingen (0, 1 of 2) en
- de exploitatieperiode per periode

Het model maakt het effect inzichtelijk als aan deze twee knoppen gedraaid wordt.

Voor huisvesters kan het model een bruikbaar instrument zijn om de effecten van de investering in verplaatsbare woningen mee door te rekenen. Het model biedt voldoende verfijning om dit op een betrouwbare manier te doen. Zo kunnen de gehanteerde kengetallen voor het investeringsniveau en de exploitatielasten handmatig aangepast worden.

Het model biedt de mogelijkheid om vier ingevoerde varianten op te slaan en met elkaar te vergelijken.

Prognose kasstromen, dcf-methode

Het model prognosticeert de kasstromen tijdens de exploitatie en zet deze af tegen de initiële investering die de realisatie van de verplaatsbare woning vraagt.

Uiteraard zijn er door het specifieke karakter van verplaatsbare woningen voor arbeidsmigranten ook verschillen aangebracht:

- De manier waarop de arbeidsmigranten voor hun huisvesting betalen wijkt af van de manier waarop dat in de sociale huur gebeurt: de werkgever van de arbeidsmigranten houdt elke week een deel van het loon in als tegemoetkoming in de huisvesting (logies). Hierin zit ook een component voor gas, water en licht en eventuele andere servicekosten van de woning. In het rekenmodel wordt daarom gerekend met een bedrag voor de totale huisvesting per bed per week.
- De normen voor het instandhoudingsonderhoud zijn aangepast. Zie hiervoor de toelichtende tekst bij dit onderdeel.
 - Aan de beheerkosten is een extra post voor sociaal beheer toegevoegd.
- De berekening gaat uit van het doorexploiteerscenario uit het Handboek - het uitpondscenario is voor verplaatsbare woningen niet realistisch.
- Omdat het gaat om verplaatsbare woningen is niet gerekend met een eeuwigdurende exploitatie zoals bij reguliere woningen het geval is, maar met een zelf in te voeren exploitatieduur. Voorzichtigheidshalve is gekozen voor een maximale totale exploitatieduur van 60 jaar.

2. Gebruik rekenmodel

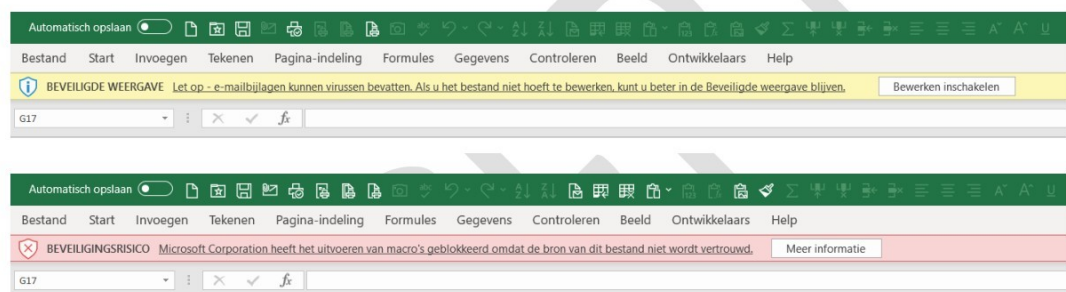
WINDOWS

Het rekenmodel is ontwikkeld in Excel voor Windows. Het openen van het model in een iOS-omgeving kan tot fouten leiden en is daarom af te raden.

INSTALLATIE EXCEL BESTAND

Sinds 1 juni 2022 worden macro's in Microsoft Office bestanden die via het internet zijn verkregen standaard geblokkeerd. Macro's kunnen namelijk misbruikt worden voor malware en ransomware.

Na downloaden en openen van het bestand kunt u achtereenvolgens onderstaande standaard meldingen krijgen.



Als u deze meldingen op het scherm krijgt, volg dan de volgende procedure:

1. Open het bestand
2. Sla het bestand (onder een andere naam) op op uw pc/laptop/netwerk
3. Sluit het bestand
4. Open de opgeslagen versie van het bestand

MACRO'S

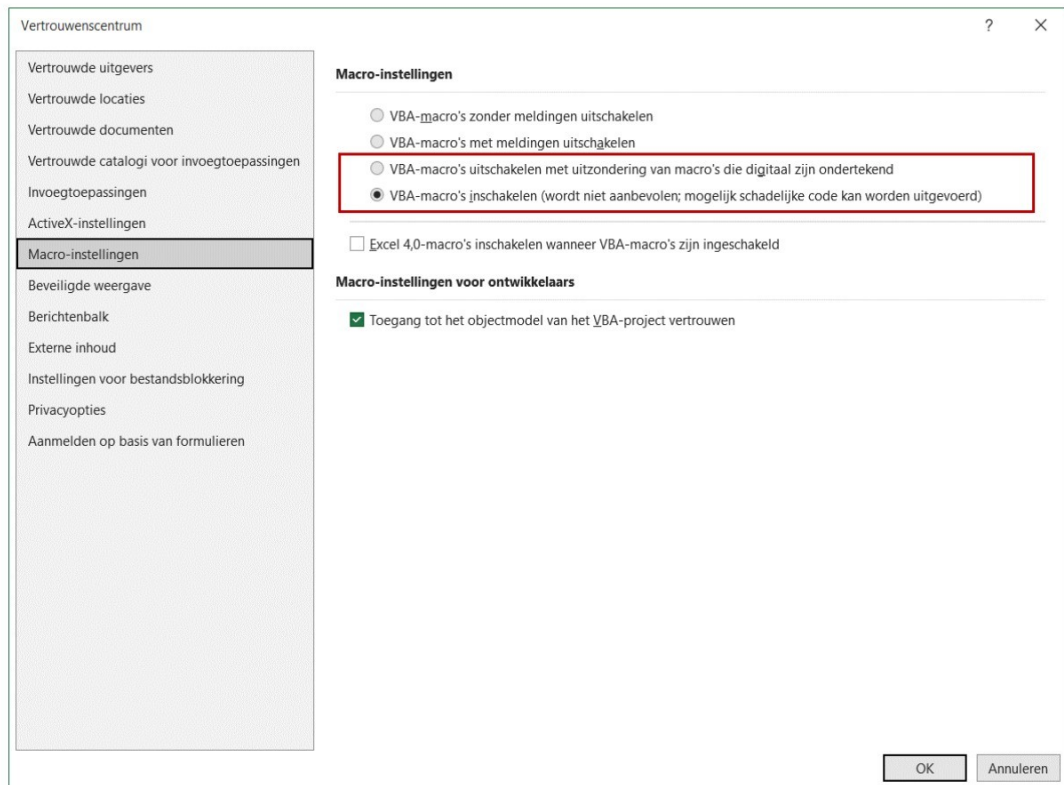
Voor het goed functioneren van het model zijn macro's opgenomen. Sta daarom het gebruik van macro's toe.

Deze toestemming kunt u geven via:

- » Bestand
- » Opties
- » Vertrouwenscentrum
- » Instellingen voor vertrouwenscentrum

En kies vervolgens voor een van de laatste twee opties:

- » VBA-macro's uitschakelen met uitzondering van macro's die digitaal zijn ondertekend
- » VBA-macro's inschakelen



VHA - LINT

Er is een aparte taakbalk gemaakt met functies specifiek voor het model.

Deze bevinden zich onder de **VHA** - knop, helemaal rechts.



NAVIGATIE

- » Home
- » Invoer en resultaten
- » Kasstromen en uitgangspunten
- » Vergelijking varianten
- » Kladblok

INVOERBLAD

- » Kengetallen
- » Verdieping

toont deel van het invoerblad met de kengetallen
toont deel van het invoerblad met de opbouw van de exploitatiewaarde en de parameters

ACTIES

- | | |
|-------------------------|--|
| » Overnemen kengetallen | neemt alle/enkele indicatieve normen over |
| » Leegmaken invoerblad | verwijdert alle ingevulde gegevens op het blad 'Invoer' |
| » Opslaan variant | bewaart alle invoergegevens van de actieve variant in een interne database |
| » Openen variant | laadt alle invoergegevens van één van de opgeslagen varianten; via een pop-up menu kunt u een variant kiezen |
| » Verwijder varianten | verwijdert alle projectgegevens van de opgeslagen varianten uit het bestand |
| » Koppelklad blok | maakt koppeling tussen de actieve cel en een te kiezen cel uit het blad 'kladblok' |

OVERIG

- | | |
|----------------|---|
| » Pdf | maakt van actieve blad een pdf en slaat deze op in een door u te kiezen map |
| » Export Excel | exporteert alle gegevens uit het blad 'Kasstromen en uitgangspunten' en naar een nieuw Excelbestand |
| » Zoom in/uit | past de zoom-instelling aan uw beeldscherm aan |
| » Stuur Email | stel uw vraag over het rekenmodel via de mail aan de ontwikkelaars |
| » Disclaimer | |

VERGELIJKING VARIANTEN

Binnen het model kunt u maximaal vier varianten met elkaar vergelijken. Dit werkt als volgt:

1. Vul alle gegevens in de onderdelen Planbeschrijving en Scenario op het blad 'Invoer'
2. Vergeet niet het volgnummer ('code huidige variant:')
3. Activeer de knop 'Opslaan variant'
4. Vul een nieuwe variant in en pas de 'code huidige variant' aan
5. Bewaar ook deze nieuwe variant met de knop 'Opslaan variant'
6. Herhaal actie 4 en 5 eventueel nog tweemaal (er kunnen maximaal vier varianten worden vergeleken)
7. Activeer de knop 'Vergelijking' (NAVIGATIE)
8. Op dat blad 'Vergelijking' ziet u zowel de ingevulde gegevens als de resultaten en indicatieve normen van de varianten.

OVERIG

Bij het gebruik van het model en het invoeren van gegevens zijn de volgende aspecten nog van belang:

In het onderdeel 'uitgangspunten/normen' verschijnt een blauwe streep naast het invoerveld als de waarde afwijkt van de norm.

i voorbereiding bouw (grond in eigendom verhuurder)

€ 2.200

€ 2.400

NORMEN / UITGANGSPUNTEN

Een aantal indicatieve normen en uitgangspunten is afhankelijk van het gekozen woningprogramma. Dit zijn:

1. Bouwkosten
2. Bijkomende kosten
3. Instandhoudingskosten
4. Belastingen, verzekeringen en gemeentelijke ozb
5. Planmatig onderhoud per verplaatsing
6. WOZ-waarde
7. Oppervlakte in m2 GBO

Belangrijk:

Deze normen passen zich niet automatisch aan als u het woningprogramma wijzigt!

Dit moet u desgewenst zelf doen met de knop in het lint 'Overnemen indicatieve normen'.

The screenshot shows an Excel spreadsheet titled 'VERPLAATSBARE HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN' (version 2026). The main content area has a large blue button labeled 'start rekenmodel'. The 'OVERNEMEN' ribbon tab is active, showing options like 'Overnemen', 'Leegmaken', 'Opslaan', 'Openen', 'Verwijder', 'Koppel', 'Kladblok', 'Pdf', 'Export', 'Zoom', 'Stuur', and 'Disclaimer'. The right sidebar contains sections: 'IN HET KORT', 'GEBRUIK INSTRUMENT', and 'DISCLAIMER'. The 'GEBRUIK INSTRUMENT' section includes instructions on using macros and buttons, and a link to 'hier' for more information. The 'DISCLAIMER' section states that the model is for informational purposes only and does not constitute a guarantee.

3. Beschrijving rekenmodel

Algemene plangegevens

<i>i</i> gemeente	Beuningen
<i>i</i> woningtype	Appartementen
<i>i</i> besluit bouwwerken leefomgeving 'logies'	Permanente bouw
<i>i</i> aantal verplaatsingen (max. 2)	2

CODE VARIANT

U kunt maximaal vier varianten met elkaar vergelijken.

Geef hier het volgnummer voor de actieve variant.

Op het blad 'Vergelijking' ziet u de ingevoerde gegevens en de resultaten van de maximaal vier varianten.

GEMEENTE

Vul hier de gemeentenaam in.

WONINGTYPE

U kunt kiezen uit twee woningtypen:

- grondgebonden woningen (eengezinswoningen)
- appartementen (meergezinswoningen)

Deze keuze heeft alleen effect op de onderhoudslasten

BOUWBESLUIT LOGIES

U kunt de keuze maken uit twee varianten:

- Permanente bouwwoningen of
- Tijdelijke bouw, duurzaamheid permanent

Verplaatsbare woningen zijn woningen die relatief eenvoudig verplaatst kunnen worden. De woningen worden vaak op locaties geplaatst waar (nog) geen bestemming wonen op rust. De woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen voor tijdelijke gebouwen in het bouwbesluit. Deze liggen lager dan de eisen voor permanente woningen. De woningen die getoetst worden aan de eisen voor tijdelijke gebouwen voldoen in de meeste gevallen wel aan extra eisen, met name op het gebied van duurzaamheid. Dit is de variant die meegenomen is. Het model bevat geen kengetallen voor tijdelijke woningen die niet voldoen aan de BENG-normen.

AANTAL VERPLAATSTINGEN EN DUUR EXPLOITATIEPERIODEN

Binnen het model is ruimte voor maximaal twee verplaatsingen.

Programma

Programma			1 ^e periode	2e periode	3e periode
<i>i</i>	aantal woningen	type 1 ~35 m2	1		
		type 2 ~70 m2	1		
		type 3 ~ overig	4		
<i>i</i>	aantal bedden per woning	type 1 ~35 m2	1	1	1
		type 2 ~70 m2	2	2	2
		type 3 ~ overig	3	4	4
<i>i</i>	opbrengst per bed per week	type 1 ~35 m2	€ 100	€ 100	€ 100
		type 2 ~70 m2	€ 100	€ 100	€ 100
		type 3 ~ overig	€ 100	€ 100	€ 100
<i>i</i>	aantal bedden		15	19	19
<i>i</i>	aantal overnachtingen per jaar		5.420	6.866	6.866

In het model zijn drie typen opgenomen. Dit zijn

- kleine woning met één slaapkamer, woninggrootte ca. 35 m2 GBO
- grotere woning met vier slaapkamers, woninggrootte ca. 70 m2 GBO.
- overig type, niet nader gedefinieerd. Als u dit type kiest, moet u hiermee i de kengetallen (bouw- en bijkomende kosten) rekening houden!

Van deze typen wordt u gevraagd naar:

- aantal woningen
- aantal bedden per woning
- vergoeding huisvesting per bed per week

Arbeidsmigranten betalen (ingehouden van hun salaris) een wekelijkse vergoeding voor hun huisvesting (logies) inclusief gas, water, licht en eventuele andere servicekosten.

In het rekenmodel is geen rekening gehouden met overeenkomsten tussen verhuurder/investeerder en arbeidsbemiddelingsbureau waardoor BTW een kostenpost voor de vastgoedexploitatie kan worden.

De ABU (Algemene Bond Uitzendondernemingen) heeft samen met de vakbonden en de NBBU een rekenmodel ontwikkeld voor het Prijs-kwaliteitsysteem (PKS). Dit "is een nieuw systeem dat per 1 januari 2025 in werking is getreden. Het biedt transparantie als

het gaat om het bij de internationale medewerker in rekening brengen van huisvestingskosten."

"Dit rekenmodel is namens alle cao-partijen openbaar bekend gemaakt. In het rekenmodel staat ook een uitleg. De normen die worden gehanteerd zijn terug te herleiden naar SNF. Het rekenmodel is aangepast naar de situatie zoals die op 1 januari 2026 van toepassing is." (<https://www.abu.nl/kennisbank/arbeidsmigratie/prijs-kwaliteitsysteem-pks/>)

<https://www.abu.nl/kennisbank/arbeidsmigratie/prijs-kwaliteitsysteem-pks/>

Scenario

Scenario	1 ^e periode	2e periode	3e periode
<i>i</i> duur exploitatie (aantal jaar)	15	10	10
<i>i</i> erfpacht per woning per maand (verhuurder > gem.)	€ 100	€ 20	€ 20
<i>i</i> grondkosten per woning (verhuurder > gemeente)			
<i>i</i> restwaarde vastgoed per woning (verhuurder)			€ 12.500
<i>i</i> restwaarde grond per woning (verhuurder/gem.)	€ 10.000		

DUUR EXPLOITATIE

Geef voor elk van de gekozen exploitatieperiode de duur in aantallen jaren aan. De totale exploitatietermijn mag niet langer dan 60 zijn.

ERFPACHT PER WONING PER MAAND

In die gevallen dat er sprake is van erfpacht, vul dan het maandelijkse bedrag aan erfpacht per woning in.

GRONDKOSTEN PER WONING

De grondkosten die de gemeente vraagt voor de grond per woning.

RESTWAARDE VASTGOED

In de laatste exploitatietermijn kunt u een bedrag invullen voor de restwaarde van de opstal. Dit kan bijvoorbeeld de waarde van de materialen zijn, maar ook de terugkoopwaarde van de woning die is afgesproken met de bouwer van de woningen.

De restwaarde wordt geïndexeerd met de inflatie. Geef dus de waarde aan in huidige prijzen. Houd daarbij wel rekening met de veroudering van de woning(en) tijdens de totale exploitatieperiode.

RESTWAARDE GROND

Vul hier de waarde van de grond in ná einde van de exploitatieperioden. Doe dit in huidige prijzen. Omdat in de regel niet op de grond wordt afgeschreven, zal dit bedrag meestal gelijk zijn aan de grondwaarde/grondkosten.

De grondwaarde wordt geïndexeerd met de parameter voor inflatie.

Een eventuele verrekening van grondkosten bij tussentijdse verplaatsingen van de woningen is in de berekening buiten beschouwing gelaten.

Als de grond in eigendom blijft van de gemeente en de verhuurder bijvoorbeeld erfpacht betaalt, blijft de restwaarde van de grond buiten beschouwing in dit rekenmodel.

Indicatief resultaat

Vastgoedexploitatie (verhuurder/exploitant)		<i>totaal</i>	<i>per woning</i>
<i>i</i>	exploitatiewaarde (incl. erfpacht)	€ 1.531.700	€ 255.288
<i>i</i>	restwaarde grond + opstal	€ 49.119	€ 8.187
<i>i</i>	investeringen vastgoed (incl. subsidie)	-€ 1.371.000	-€ 228.500
<i>i</i>	grondkosten	€ 0	€ 0
<i>i</i>	resultaat vastgoedexploitatie	€ 209.819	€ 34.974
<i>i</i>	IRR		4,02%

Gemeentelijke kosten en baten		<i>totaal</i>	<i>per woning</i>
<i>i</i>	grondopbrengst incl. restwaarde grond	€ 51.086	€ 8.514
<i>i</i>	erfpacht	€ 10.542	€ 1.757
<i>i</i>	plankosten en grondproductiekosten	-€ 36.253	-€ 6.042
<i>i</i>	resultaat gemeente	€ 25.374	€ 4.229

FASTGOEDEXPLOITATIE VERHUURDER/EXPLOITANT

Het resultaat van de vastgoedexploitatie is opgebouwd uit:

- Exploitatiewaarde
- Restwaarde grond + opstal
- Investerings vastgoed (incl. subsidies)
- Grondkosten

De Internal Rate of Return (IRR) is het te verwachten rendement op een investering, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van de kasstromen voor opbrengsten en uitgaven (verdiscontering) ten aanzien van de investering.

In de berekening van de IRR zijn opgenomen:

- netto investeringskosten verhuurder (grondkosten, bouwkosten, bijkomende kosten en subsidie)
- netto kasstromen per jaar gedurende de gehele exploitatieperiode
- restwaarde in het laatste jaar van de exploitatie

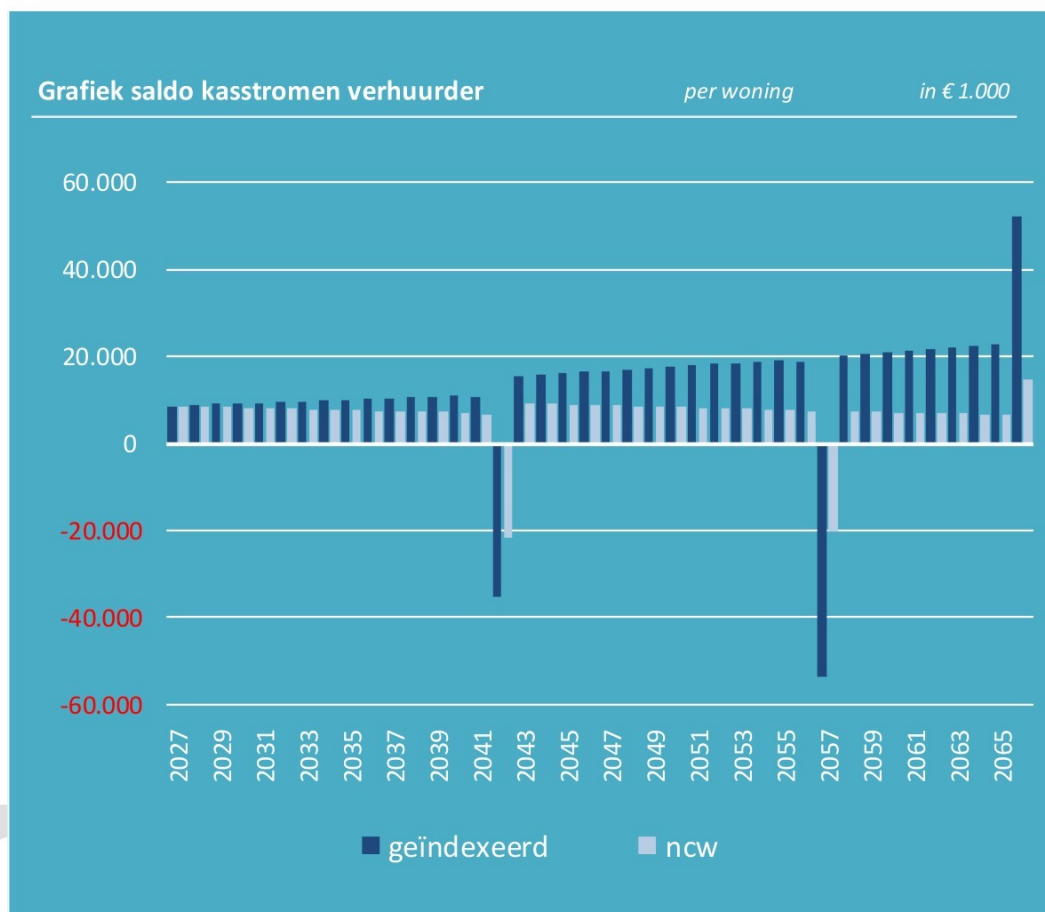
Het rendement (IRR) is bepaald ongeacht de manier waarop de financiering is geregeld. Er wordt dan ook geen afschrijving in beeld gebracht.

GEMEENTELIJKE KOSTEN EN BATEN

De kosten en baten voor de gemeente zijn opgebouwd uit:

- Grondopbrengst incl. restwaarde (+)
- Erfpacht (+)
- Plankosten en grondproductiekosten (-)

In grafiekvorm ziet het kasstroomoverzicht voor de verhuurder er zo uit:



U kunt ervoor kiezen om de resultaten per woning of per bed te tonen.

INDICATIEF RESULTAAT

☒ Per woning ☐ Per bed

NB: De resultaten per bed worden gerelateerd aan het aantal bedden in de eerste exploitatieperiode.

Verdieping

VERDIEPING

Opbouw exploitatiewaarde (indicatief, ncw)

	<i>totaal</i>	<i>per woning</i>	<i>per bed</i>
<i>aantal</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>15</i>
inkomsten logies	€ 2.930.400	€ 488.398	€ 195.359
derving lagere bezettingsgraad	€ -29.300	€ -4.884	€ -1.954
derving logies algemeen	€ 0	€ 0	€ 0
instandhoudingsonderhoud	€ -212.900	€ -35.479	€ -14.192
beheerkosten	€ -118.800	€ -19.797	€ -7.919
belastingen en verzekeringen	€ -84.100	€ -14.022	€ -5.609
gemeentelijke ozb	€ -591.400	€ -98.570	€ -39.428
erfpacht	€ -10.500	€ -1.757	€ -703
subtotaal	€ 1.883.300	€ 313.889	€ 125.555
verplaatsingskosten	€ -228.900	€ -38.142	€ -15.257
planmatig onderhoud verplaatsing	€ -122.700	€ -20.458	€ -8.183
totaal	€ 1.531.700	€ 255.288	€ 102.115

Onder de knop 'Verdieping' in het Lint (VHA) treft u bovenstaand overzicht met de opbouw van de exploitatiewaarde.

Kengetallen

	kengetal	1e periode	2e/3e periode
Investeringskosten verhuurder/investeerder			
<i>i</i> bouwkosten <u>per woning</u>	€ 203.900	€ 203.900	
<i>i</i> bijkomende kosten/plankosten <u>per woning</u>	€ 22.400	€ 22.400	€ 16.800
<i>i</i> voorbereiding bouw (grond in eigendom verhuurder)	€ 2.200	€ 2.200	€ 2.200
<i>i</i> extra investering (<u>totaal project</u>)	€ 0	€ 0	€ 0
<i>i</i> subsidie (<u>totaal project</u>)	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten gemeente			
<i>i</i> bouw- en woonrijp maken, kosten <u>per woning</u>	€ 2.200	€ 2.200	€ 2.200
<i>i</i> plankosten (<u>totaal project</u>)	€ 0	€ 0	€ 0
Onderhouds- en verplaatsingskosten			
<i>i</i> instandhoudingskosten per jaar <u>per woning</u>	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
<i>i</i> verplaatsingskosten <u>per woning</u>	€ 22.000	€ 22.000	€ 22.000
<i>i</i> planmatig onderhoud per verplaatsing <u>per woning</u>	€ 11.800	€ 11.800	€ 11.800
Overige exploitatiekaststromen			
<i>i</i> beheerkosten per jaar <u>per woning</u>	€ 558	€ 558	€ 558
<i>i</i> sociaal beheer, kosten per jaar <u>per bed</u>	€ 0	€ 0	€ 0
<i>i</i> belastingen, verzekeringen, ozb (per jaar <u>per woning</u>)	€ 436	€ 436	€ 436
<i>i</i> gas, water, licht per woning (per maand <u>per bed</u>)	€ 80	€ 80	€ 80
Bezetting & Overig			
<i>i</i> bezettingsgraad (%)	99%	99%	99%
<i>i</i> derving inkomsten logies (%)	0%	0%	0%
<i>i</i> disconteringsvoet (%)	5,2%	3,25%	
<i>i</i> woz-waarde (<u>per woning</u>)	€ 222.700	€ 222.700	
<i>Prijspeil: 1-1-2026 - Alle prijzen incl. BTW</i>			

Prijspeil 1-1-2026**Alle bedragen incl. BTW.**

In het rekenmodel is geen rekening gehouden met overeenkomsten tussen verhuurder/investeerder en arbeidsbemiddelingsbureau waardoor BTW een kostenpost voor de vastgoedexploitatie kan worden.

De gehanteerde normen en uitgangspunten zijn indicatief, en de beste inschatting die op dit moment gemaakt kan worden. Gebruik bij voorkeur en indien mogelijk de eigen projectgegevens.

Het rekenmodel bevat kengetallen voor verplaatsbare woningen die voldoen aan het bouwbesluit. Voor huisvesting met logies-functies gelden andere voorschriften, maar voor dit type huisvesting ontbreken voorschriften nog de kengetallen.

U kunt onderscheid in de kengetallen maken tussen de eerste en de tweede/derde exploitatieperiode. Dit kan bijvoorbeeld nuttig zijn als de verplaatsbare woningen een andere bestemming krijgen.

INVESTERINGSKOSTEN VERHUURDER/INVESTEERDER**Bouwkosten per woning**

De bouwkosten zijn de kosten die gemaakt moeten worden voor de bouw van de woning, de aanneemsom. Het model gaat uit van bedragen inclusief btw, omdat dit een kostenpost is bij (btw onbelaste) verhuur/logies.

INDICATIEVE NORMEN

Kleine woning (35 m ²)	€ 124.000
Grotere woning (70 m ²)	€ 190.100
Overige woning	€ 227.300

Aftrek voor kwaliteit tijdelijke gebouwen plus BENG en mpg<0,65: **6%**

Dit zijn indicatieve bedragen die aansluiten bij de bouwkosten voor verplaatsbare woningen in Watkostdebouwvaneenhuurwoning, de informatie die is verzameld in het kader van de Stimuleringsregeling tijdelijke huisvesting en de Aanbesteding van tweeduizend flexwoningen door het RvB.

Hier kunnen eventuele extra investeringen ondergebracht worden die bij de realisatie van specifieke projecten gemaakt moeten worden. De voorgestelde normen/uitgangspunten kunt u overschrijven met de voor het project geldende bedragen.

Bijkomende kosten per woning

De bijkomende kosten zijn de overige kosten die de investeerder maakt om een plan te ontwikkelen. Dit omvat de kosten voor adviseurs, leges en de interne kosten (uren en rente).

INDICATIEVE NORMEN

Kleine woning (35 m ²)	€ 14.500
Grotere woning (70 m ²)	€ 20.700
Overige woning	€ 24.800

Bron: zie 'Bouwkosten'

Vorbereiding bouw (grond in eigendom verhuurder)

Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, zoals infrastructuur, nutsvoorzieningen en terreinverharding, per woning. In de regel worden deze kosten door de gemeente gedragen, maar het kan - als de grond in eigendom is van de investeerder/verhuurder - ook voor rekening komen van de investeerder/verhuurder.

Vul hier dus alleen een bedrag in als deze kosten (deels) voor rekening van de investeerder/verhuurder komen en niet door de gemeente worden gedragen!

INDICATIEVE NORMEN

Grondgebonden	€ 4.400
Appartementen	€ 2.200

Bron: Dit zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken, dus infra, nuts en inrichting openbare ruimte; exclusief verwerving. De uitgangssituatie van locaties varieert sterk. Daardoor variëren ook de grondproductiekosten sterk tussen locaties.

Extra investering

Overige projectgebonden investeringen die niet in bovenstaande posten zijn opgenomen, zoals gemeenschappelijke voorzieningen of inrichtingskosten. Hiervoor zijn geen kengetallen in het rekenmodel opgenomen.

Subsidie

Verwachte bijdrage van overheid of derden die de investeringslast van het project verlaagt.

KOSTEN GEMEENTE**Bouw- en woonrijp maken (grond in eigendom verhuurder)**

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor de verplaatsbare woningen. Deze kosten worden (gecorrigeerd voor inflatie) ook bij verplaatsing in rekening gebracht.

Uitgangspunt is dat deze kosten indien van toepassing onderdeel uitmaken van de GREX (met de aanname dat terugplaatsen in dezelfde gemeente gebeurt).

INDICATIEVE NORMEN

Grondgebonden	€ 4.400
Appartementen	€ 2.200

Bron: Dit zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken, dus infra, nuts en inrichting openbare ruimte; exclusief verwerving. De uitgangssituatie van locaties varieert sterk. Daardoor variëren ook de grondproductiekosten sterk tussen locaties.

Plankosten

Gemeentelijke kosten voor planvorming, procedures, begeleiding en toezicht op het project.

Omdat de kosten per locatie sterk van elkaar kunnen verschillen, is hier geen kengetal voor gegeven.

ONDERHOUDS- EN VERPLAATSINGSKOSTEN**Instandhoudingskosten**

In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt voor de onderhoudskosten één bedrag per woning opgevoerd, waarin planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatieonderhoud zijn samengevoegd: de instandhoudingskosten

Voor de instandhoudingskosten is in een bijlage bij het Handboek ('Kengetallen voor onderhoudskosten 2022') door Brink een aparte analyse gemaakt voor recent gebouwde woningen. Deze bedragen voor de categorie 'gebouwd ná 2015' zijn in dit model aangehouden als normbedrag en geïndexeerd met 14%.

Eventuele onderhoudskosten bij verplaatsing kunt u opnemen in de volgende post: 'Planmatig onderhoud bij verplaatsing'.

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/10/31/kengetallen-voor-onderhoudskosten>

INDICATIEVE NORMEN INSTANDHOUDINGSKOSTEN (per woning per jaar)

	Grondgebonden	Appartementen
0 - 40 m²	€ 811	€ 822
40 - 60 m ²	€ 896	€ 879
60 - 80 m²	€ 950	€ 956
80 - 100 m ²	€ 1.007	€ 1.051
100 - 120 m ²	€ 1.031	€ 1.141
120 - 999 m ²	€ 1.054	€ 1.210

Bron: Brink, Kengetallen voor onderhoudskosten 2022, kengetallen voor jonge woningen
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/10/31/kengetallen-voor-onderhoudskosten>

Verplaatsingskosten

Onder de verplaatsingskosten worden de kosten voor het verplaatsen van de woningen van de ene locatie naar de andere verstaan.

Meer specifiek: de verplaatsingskosten beslaan het verwijderen, transport, eventueel opslaan en herplaatsen inclusief de aansluitkosten op de nieuwe locatie.

Eventuele extra onderhoudsuitgaven die bij verplaatsing nodig worden geacht kunt u beter invullen in de post 'Planmatig onderhoud bij verplaatsing'.

INDICATIEVE NORMEN VERPLAATSINGSKOSTEN (per verplaatsing per woning)

grondgebonden woning	€ 15.000
Appartement	€ 22.000

Bron: Analyse ingediende projecten voor de Stimuleringsregeling, Taskforce realisatie tijdelijke huisvesting, januari 2023

Planmatig onderhoud bij verplaatsing

Het ligt voor de hand (extra) planmatig onderhoud samen te laten vallen met het verplaatsen van de woningen. Bijvoorbeeld voor het vervangen van badkamer, keuken en/of toilet.

De kosten voor dit onderhoud kunt u hier opnemen.

Het getoonde normbedrag in het model is het gewogen gemiddelde van deze bedragen en het gekozen woningprogramma.

INDICATIEVE NORMEN PLANMATIG ONDERHOUD BIJ VERPLAATSING (per verplaatsing)

Kleine woning (35 m ²)	€ 8.600
Grotere woning (70 m ²)	€ 18.000
Overige woning	€ 12.900

Bron: Ervaringsgetallen gebaseerd op recente opgave kosten voor onder andere vervangen BKT's voor reguliere sociale huurwoningen.

OVERIGE EXPLOITATIEKASSTROMEN

Beheerkosten (per woning)

Beheerkosten zijn volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten. De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor de

beheerkosten zijn ontleend in het handboek aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per verhuureenheid, per jaar, inclusief 21% BTW.

- EGW € 569,07
- MGW € 558,41

Bij verplaatsbare woningen wordt aan het beheer vaak extra belang toegekend. Dit kan een reden zijn om af te wijken van de genoemde normbedragen.

Sociaal beheer (per bed)

Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' kent geen aparte kostenpost voor sociaal beheer. Door de aard van verplaatsbare woningen kan het wenselijk zijn deze kasstroom apart inzichtelijk te maken.

Belastingen, verzekeringen, ozb (per woning)

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen.

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde (invulveld bij normen/uitgangspunten). Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie. Inclusief 21% BTW.

Gas, water, licht (per bed)

Vul hier de kosten in die de verhuurder van de woningen verschuldigd is aan de energie- en watermaatschappij voor het verbruik door de arbeidsmigranten van gas, elektriciteit en water. Indien de verhuurder ook andere servicekosten heeft, kunt u die hierin onderbrengen.

Vul het bedrag in per maand per bed.

BEZETTING & OVERIG

Bezettingsgraad (%)

Als de bezettingsgraad lager is dan 100% zal dat leiden tot derving van inkomsten. Voor de bezettingsgraad wordt standaard 99% aangehouden.

Derving inkomsten logies (%)

Percentage omzetverlies door leegstand, wanbetaling, wisselingen of tijdelijke onbruikbaarheid.

Disconteringsvoet (%)

De norm voor de disconteringsvoet is volgens het Handboek marktwaardering bepaald, volgens het doorexpluiten-scenario van woongelegenheden. Woningtype, bouwjaar en locatie zijn van invloed op de disconteringsvoet. Er is dus geen toeslag gerekend voor het feit dat het gaat om tijdelijke, verplaatsbare woningen.

Bij een hogere disconteringsvoet dan de norm is er sprake van een groter exploitatierisico; bij een lagere waarde een kleiner exploitatierisico.

WOZ-Waarde (per woning)

De voorgestelde WOZ-waarde is gelijkgesteld aan de som van de bouwkosten en de bijkomende kosten.

De WOZ-waarde is in deze exploitatieberekening van invloed op de volgende kasstromen:

1. Belasting & Verzekeringen
2. Gemeentelijke OZB

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