



INFORMATION PAPER

# Taxeren Flexwoningen

December 2024

## Inhoudsopgave

Information paper.....	3
1. Inleiding .....	3
1.1 Belang van marktwaarde van Flexwoningen .....	4
2. Wat zijn Flexwoningen? .....	5
2.1. Kenmerken van Flexwoningen .....	5
2.2. Bouwsystemen.....	6
2.3 Flexwoningen; bouwnormen en types.....	7
3. Algemene waarderingsrichtlijnen .....	8
3.1 Waarderingsgrondslag (basis van waarde, VPS 4) .....	9
3.2 “Algemene uitgangspunten” (Redbook VPS 4.8) .....	10
3.3 “Bijzondere uitgangspunten” (Redbook VPS 4.8).. ..	12
4. Taxatieproces .....	14
4.1 Opdrachtverlening en afbakening.....	14
4.2 Onderzoek.....	16
4.3 Analyse.....	16
4.4. Waardering .....	17
4.5 Rapporten .....	20

5. Eindwaarde bepaling Flexwoningen.....	21
5.1 Scenario’s eindwaarde.....	21
5.2 Alternatieven voor het bepalen van de eindwaarde .....	26
6. Aandachtspunten en overwegingen bij het waarderen van Flexwoningen.....	28
6.1 Object specifieke afspraken .....	28
6.2 Taxatieparameters .....	32
7. Voorbeeld Case Studies .....	36

## 1. Inleiding

Dit Informationpaper heeft tot doel taxateurs en alle betrokken partijen te informeren over het taxeren van Flexwoningen. Ook biedt het informationpaper richtlijnen voor het vergroten van het begrip van de relevante kenmerken, uitgangspunten en aannames en geeft richting aan een meer eenduidige benadering bij het opstellen van waarderingen. Het initiatief voor dit informationpaper ligt bij verschillende marktpartijen als vastgoedadviseurs, grootbanken en taskforce versnelling woningbouw.

Dit paper richt zich specifiek op de taxatie van Flexwoningen die tijdelijk van aard zijn en nadrukkelijk (bij aanvang van de eerste exploitatie) niet bedoeld zijn om permanent te blijven staan. De tijdelijke aard of locatie van deze woningen is het grote verschil ten opzichte van permanente woningen. In het kader van waarderingen vraagt dit om verduidelijking en handvatten om de juiste afwegingen te maken in het taxatieproces. Wel moeten de Flexwoningen voldoen aan de eisen van bestaande bouw of van nieuwbouw in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

Daarnaast biedt dit paper een dieper inzicht in wat Flexwoningen precies zijn, met een focus op hun kenmerken, constructiemethoden, afsprakenkader en toegepaste

bouwmaterialen. Om zo de kennis en het begrip te vergroten en eventuele verschillen tussen projecten beter te kunnen duiden.

Gezien de toenemende relevantie van tijdelijke huisvesting en de rol van Flexwoningen in het terugdringen van het woningtekort, is het van essentieel belang dat taxateurs een uniforme aanpak hanteren.

Dit Informationpaper helpt de taxateur en opdrachtgever door de handreiking van definities, voorbeelden en duidelijkheid over de te hanteren uitgangspunten. Dit Informationpaper stelt in tegenstelling tot bijvoorbeeld het “handboek waardering woningcorporaties” geen parameters vast. Dit Informationpaper beperkt zich derhalve tot een technische uiteenzetting hoe de waardering eventueel op te zetten en te verantwoorden, maar laat de keuze voor de hoogte van de parameters en uitgangspunten uitdrukkelijk aan de taxateur. De taxateur wordt wel geacht de voorgeschreven benadering (methode en techniek) toe te passen zoals in deze richtlijn omschreven.

## 1.1 Belang van marktwaarde van Flexwoningen

Op veel verschillende plekken in Nederland wordt er door verschillende partijen gerekend aan projecten met Flexwoningen. Opvallend is de grote variëteit in afspraken, omvang, aanleiding, betrokken partijen en exploitatietermijnen. Hierdoor is het onderlinge vergelijk vaak lastig en is een vergelijk met reguliere woningcomplexen op onderdelen minder goed mogelijk. Het bepalen van de marktwaarde is voor alle betrokken partijen een essentieel onderdeel om de invloed van de afspraken inzichtelijk te maken, de haalbaarheid van een business case te bepalen, de mogelijkheid tot financiering te verkrijgen of voor de verantwoording in het kader van verslaglegging.

De waardering van Flexwoningen binnen de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT is een nieuw en actueel onderwerp, maar daardoor ook een proces dat continu aan verandering onderhevig is doordat er nieuwe kennis en inzichten ontstaan. Deze eerste versie richt zich vooralsnog op de Flexwoning als investering. Samen met onder andere NHG en NWWI zal op korte termijn een tweede versie worden opgesteld waarin ook de specifieke aandachtspunten voor de

waardering van een individuele Flexwoning voor eigen gebruik zal worden toegelicht.



## 2. Wat zijn Flexwoningen?

In de markt is (nog) geen eenduidige definitie beschikbaar voor Flexwoningen, echter kunnen Flexwoningen volgens het ministerie van BZK als volgt worden getypeerd:

*“Flexwoningen zijn stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen, waarbij de woning, de locatie of de bewoner een tijdelijk karakter heeft” (Ministerie van BZK, 2019).*

Flexwoningen zijn een vorm van modulaire en aanpasbare huisvesting die ontworpen zijn om snel en efficiënt gebouwd en gemakkelijk aangepast kunnen worden aan veranderende behoeften. Deze woningen zijn vaak compact, duurzaam en bieden flexibiliteit in termen van: indeling, locatie en gebruik. Ze worden gezien als een innovatieve oplossing voor verschillende uitdagingen op het gebied van huisvesting, zoals de vraag naar snel beschikbare woningen.

### 2.1 Kenmerken van Flexwoningen

Flexwoningen kunnen variëren in ontwerp en grootte, en ze worden gebruikt voor verschillende toepassingen, variërend van tijdelijke huisvesting tot permanente woningen. Flexwoningen kunnen voorzien in de groeiende vraag naar huisvesting op een efficiënte, duurzame en aanpasbare manier. De kenmerken van Flexwoningen zijn derhalve:

- **Modulair:** Flexwoningen zijn opgebouwd uit modules die in een fabriek worden vervaardigd en vervolgens op de bouwplaats worden geassembleerd. Dit modulaire ontwerp maakt een snelle bouw mogelijk en vergemakkelijkt aanpassingen aan de woning bij veranderende vraag vanuit de markt.
- **Verplaatsbaar:** Flexwoningen zijn verplaatsbaar. Deze woningen worden opgebouwd uit herbruikbare modules die elders kunnen worden hergebruikt.
- **Aanpasbaar:** Het ontwerp van Flexwoningen is vaak aanpasbaar. Dit kan betrekking hebben op het vergroten of verkleinen van de woning door het toevoegen of verwijderen van modules, het veranderen van de indeling of veranderen van het gebruik.
- **Duurzaam:** Veel Flexwoningen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen en zijn ontworpen om

energie-efficiënt te zijn. De bouw van Flexwoningen in een fabriek resulteert in minder transportbewegingen van en naar de bouwplaats en minder restafval. Dit draagt bij aan een verminderde ecologische voetafdruk.

- Snel: Door het gebruik van prefab onderdelen en gestandaardiseerde constructiemethoden kunnen Flexwoningen sneller worden gebouwd dan traditionele woningbouw.

## 2.2 Bouwsystemen

Flexwoningen zijn een innovatieve benadering van woningbouw die zich kenmerkt door het gebruik van flexibele en duurzame bouwsystemen.

In de markt zijn verschillende Flexwoning bouwsystemen beschikbaar, waaronder: staal-, houtskeletbouw en Cross Laminated Timber (CLT).

Staal is een veelgebruikt materiaal in de bouw van Flexwoningen vanwege zijn sterkte. Stalen frames bieden een solide structuur en kunnen snel worden geassembleerd, waardoor de bouwtijd aanzienlijk wordt verkort. De eerste vormen van Flexwoningen zijn voornamelijk opgetrokken uit staal.

Bij Houtskeletbouw wordt gebruik gemaakt van een skelet van houten balken, stijlen met een vloerplaat van beton en soms hout, waarbij de ruimten worden opgevuld met isolatiemateriaal en bedekt met een buitenafwerking. Houtskeletbouw biedt uitstekende isolatie-eigenschappen, waardoor energie-efficiëntie wordt bevorderd. Bovendien slaat hout CO2 op en is als hernieuwbaar materiaal milieuvriendelijk, mits het afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen.

Een alternatief voor traditionele bouwmaterialen is Cross Laminated Timber (CLT). CLT bestaat uit meerdere lagen houten panelen die kruislings op elkaar zijn gelijmd en geperst, wat resulteert in een sterk en stabiel bouw materiaal. Het gebruik van CLT in Flexwoningen biedt niet alleen duurzaamheid en stabiliteit, maar ook een esthetisch aantrekkelijke afwerking. Bovendien is CLT licht van gewicht, waardoor het transport en de installatie efficiënter worden.

Flexwoningen, gebaseerd op deze diverse bouwsystemen, bieden niet alleen snelheid in de bouw, maar ook flexibiliteit in ontwerp en aanpassingsvermogen aan verschillende behoeften en omgevingen. Door te kiezen voor duurzame bouwmaterialen en een efficiënte constructiemethoden, dragen Flexwoningen bij aan een meer duurzame en toekomstgerichte benadering van woningbouw.

## 2.3 Flexwoningen; bouwnormen en types

Er zijn anno 2024 veel verschillende aanbieders van Flexwoningen met ieder zijn eigen variatie in type, kwaliteit, garanties afwerking en uitstraling. Het duidelijkste verschil zit echter tussen tijdelijke (verwachte levensduur circa 30 jaar) of permanente kwaliteit. Hiervoor dienen de Flexwoningen te voldoen aan respectievelijk het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)Tijdelijke bouw of Permanente bouw. Op basis van deze normen zal per project een inschatting gemaakt worden over de verwachte levensduur en onderhoudskosten.

In principe zijn er geen beperkingen in de uitvoering van de Flexwoning. Wel zijn er enkele gestandaardiseerde uitvoeringen die Product Markt Combinaties (PMC) worden genoemd. Deze woningen voldoen aan bepaalde vereisten met betrekking tot oppervlakte, indeling, voorzieningen, gebruik, etc. Deze PMC's komen veel voor binnen de corporatiesector.

### 3. Algemene waarderingsrichtlijnen

Het NRVT registreert alle erkende taxateurs in Nederland en heeft reglementen en richtlijnen opgesteld waaraan alle taxateurs moeten voldoen. Deze richtlijnen zijn ook onverkort van kracht op waarderingsrichtlijnen aangaande Flexwoningen.

Voor taxaties in Nederland zijn twee internationale standaarden richtinggevend. Dit zijn de International Valuation Standards (IVS), overgenomen in het zogenaamde 'Red Book' van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en de European Valuation Standards (EVS), die zijn vastgelegd in het zogenaamde 'Blue Book' van The European Group of Valuer Organisations (TEGoVA). Deze beide standaarden vormen ook het uitgangspunt voor de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). In dit Informationpaper is gekozen om de IVS en daarmee het Red Book van RICS te volgen. Dit is zichtbaar in de verwijzingen naar onderliggende normen en kaders. Een taxateur die verkiest om de EVS te volgen moet de verwijzingen transponeren naar de relevante bepalingen uit het Blue Book. Inhoudelijk leidt dit niet tot een ander taxatieproces en mag het zeker niet leiden tot een andere waardering.

Bij het vaststellen van de waarde is de eerste vraag die een taxateur stelt, wat het doel is van de taxatie. Het doel bepaalt

namelijk de standaard die van toepassing is en daaruit volgt vervolgens het toepasselijke waardebegrip. Bij het waarderen van het vastgoed van Flexwoningen zijn de volgende doelen de meest voorkomende:

- Voor het in-/desinvesteringsmodel
- Voor financiering
- Voor de jaarrekening

In al deze genoemde gevallen is de toepasselijke standaard de IVS (of EVS) en is het daarbij behorende waardebegrip "Marktwaarde".



### 3.1 Waarderingsgrondslag (basis van waarde, VPS 4)

Van het vastgoed wordt de marktwaarde/markthuur geschat per waardepeildatum.

#### **Definitie marktwaarde (market value)**

*“Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (zie IVS 104 paragraaf 30.1).”*

#### **Definitie markthuur: (market rent)**

*“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld (zie IVS 104 paragraaf 40.1).”*

Voor de waardering van Flexwoningen is de marktwaarde op de peildatum het uitgangspunt. Tot zo ver zijn er geen bijzonderheden ten opzichte van andere taxaties. De vraag is echter welke uitgangspunten en eventuele bijzondere

uitgangspunten vastgelegd moeten worden in het taxatieproces (opdracht en rapportage) die van invloed zijn op de waardering door de taxateur. Op het moment dat in dat proces de keuze wordt gemaakt voor bijzondere uitgangspunten dient de taxateur altijd ook de marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunten vast te stellen. Daarnaast moet in de rapportage worden toegelicht wat het effect is van de bijzondere uitgangspunten op de waardering. Bijzondere uitgangspunten mogen uitsluitend worden ingenomen indachtig het bepaalde in de IVS 104, sectie 200.

### 3.2 “Algemene uitgangspunten” (Redbook VPS 4.8)

Op taxaties in lijn met dit informationpaper zijn geen speciale, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing. Er is in dit informationpaper niet afgeweken van geldende taxatiestandaarden, richtlijnen, opdracht en/of dienstenovereenkomst tenzij dit expliciet staat aangegeven.

Bij het vaststellen van de marktwaarde hanteert een taxateur een aantal veronderstellingen of aannames. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de waarde en die voor waar zullen worden aangenomen. De volgende uitgangspunten dienen bij het waarderen van Flexwoningen in ieder geval te worden gehanteerd:

- a. Er wordt geen bodem-, explosieven-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en dus geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- b. Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur wordt aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen

bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom of zoals benoemd bij de bijzondere uitgangspunten.

- c. Er wordt een beperkt bestemmingsplan onderzoek verricht en de taxateur gaat ervan uit dat het huidige beschreven gebruik voor een Flexwoning is toegestaan en alle benodigde vergunningen door de bevoegde instanties zijn afgegeven en nog geldig op de waardepeildatum.

- d. Er wordt vanuit gegaan dat er geen bouwkundige gebreken aanwezig zijn en dat de aanwezige installaties en voorzieningen naar behoren functioneren, tenzij anders vermeld in het taxatierapport.

- e. De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateur zal de door de opdrachtgever verstrekte gegevens steekproefsgewijs controleren. De taxateur gaat er van uit dat de aangeleverde informatie juist en volledig is.

- f. In het taxatierapport wordt een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er wordt geen exacte telling of controle uitgevoerd;

g. Bij de waardering wordt rekening gehouden met het feit dat de rechthebbende in de basis **geen** btw kan verrekenen, tenzij tevens sprake is van verhuur van bedrijfsmatig vastgoed waar is geopteerd voor belaste verhuur.

De taxateur beoordeelt of de gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend zijn in het licht van het doel van de taxatie. Het vastgoed wordt gewaardeerd op basis van de huidige staat en de huidige of beoogde exploitatie oftewel op basis van de vigerende bestemming en het huidige gebruik (as is). Wanneer de bestemming geen “Wonen” toestaat dan kan dit met een gebruiksvergunning gedurende de exploitatieperiode wel mogelijk zijn gemaakt.

Indien er bijzondere uitgangspunten worden ingenomen moeten deze expliciet worden overeengekomen en vastgelegd in zowel de opdracht als het rapport. Zie hiervoor ook de toelichting in de volgende paragraaf.

Daar waar sprake is van zaken als erfpacht, verkoopbeperkende dan wel verkoop regulerende bepalingen of bijvoorbeeld een verplicht voorgeschreven huurbeleid, dienen deze te worden meegenomen (en benoemd) in de uitgangspunten en niet te worden beschouwd als bijzondere uitgangspunten op het moment indien deze op de waardepeildatum al van kracht zijn. Op het moment dat deze bepalingen pas van kracht worden na

de waardepeildatum dienen ze juist wel als bijzonder uitgangspunt te worden opgenomen. Taxateur dient bij de waardering “as is” uit te gaan van de feitelijke omstandigheden en de vigerende privaot- en publiekrechtelijke kaders. Op het moment dat deze voorwaarden van toepassing worden verklaard bij de uitgifte van grond, de verhuur van een gebouw of de realisatie van nieuw vastgoed ten behoeve van een eigenaar, moeten deze derhalve als bijzonder uitgangspunt worden benoemd en gewaardeerd.

Kort samengevat gaat een “uitgangspunt” om een situatie die al bestaat op de waarde peildatum, terwijl een bijzonder uitgangspunt juist gaat over iets dat niet meer of nog niet bestaat op de waarde peildatum, maar waar de taxateur wel van uitgaat. Het waarde-effect van een bijzonder uitgangspunt moet in het kader van deze richtlijn altijd kwantitatief inzichtelijk worden gemaakt.

Uitgangspunten moeten overigens niet worden verward met aandachtspunten. Bij elke taxatie zullen er (bijzondere) aandachtspunten zijn. Dit zijn zaken waar de taxateur (extra) aandacht aan dient te besteden in zijn analyse en verantwoording maar welke er feitelijk wel of niet zijn. Denk bijvoorbeeld aan de constatering dat er sprake is van bodemverontreiniging of bijzondere juridische bepalingen. In

een van de volgende hoofdstukken worden enkele van de meest voorkomende aandachtspunten nader toegelicht.

### 3.3 “Bijzondere uitgangspunten” (Redbook VPS 4.8)

Een bijzonder uitgangspunt gaat over een situatie waarbij bijzondere bepalingen van kracht worden of juist worden opgeheven dan wel een situatie wordt gewaardeerd die nog niet of niet meer bestaat. Het heeft dus niets te maken met het al dan niet verlenen van subsidies of kortingen. Door het inzichtelijk maken van uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten wordt juist geborgd dat de waardering marktconform is en er geen oneigenlijk beeld kan ontstaan door subject gebonden kasstromen.

De volgende bijzondere uitgangspunten zouden onder andere van toepassing kunnen zijn, zonder hiermee een uitputtende dan wel uitsluitende opsomming te geven:

- De marktwaarde dient te worden vastgesteld als ware het gehele complex opgeleverd en in gebruik genomen, waarbij rekening is gehouden met de vastgelegde huurcondities; Aanvangshuurprijzen en/of aanvullende huurprijsregulering bij indexatie.

- De marktwaarde dient te worden vastgesteld als ware het gehele complex (reeds) verbouwd / gerenoveerd te zijn met het oog op de doelstelling van de objecteigenaar, dan wel specifieke eisen van de partij die het vastgoed en/of de grond beschikbaar gaat stellen. Taxateur gaat daarbij uit van de de omschrijving / specificatie die aan het rapport is toegevoegd.

- De marktwaarde dient te worden vastgesteld als ware de volgende gebruiks- of verkoop belemmerende bepalingen onherroepelijk van kracht (maar welke er nu nog niet zijn); Bijvoorbeeld splitsingsverbod, uitpondbeperking (verkoop losse woningen), huurprijsregulering, verplichte (terug)verkoop aan derden, etc.

- De marktwaarde dient te worden vastgesteld, ervan uitgaande dat het gebruik in overeenstemming is met de bestemming gedurende de exploitatieperiode.

De eventuele beperkende bepalingen zoals hiervoor benoemd kunnen verschillende bronnen kennen. Op het moment dat deze zijn of worden opgelegd door de verkoper van het vastgoed en deze als erfpachtvoorwaarden, kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting worden verankerd, drukken deze per definitie op de waarde van het vastgoed. De taxateur moet zich dus vergewissen wie eventuele beperkingen heeft

opgelegd en hoe en wanneer deze zijn te wijzigen om eventuele waarde effecten ook te kunnen duiden.

Op het moment dat er meerdere bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn, bepaalt de taxateur normaliter de waarde onder het bijzonder uitgangspunt waarbij al deze punten als één geheel zijn beschouwd. Als een taxatie uitgaat van toekomstige ontwikkelingen zal de taxateur ook aandacht moeten geven hoe is omgegaan met indexaties van kosten en opbrengsten oftewel hoe het tijdsverloop is verwerkt in de marktwaarde op de huidige waardepeildatum.

Indien binnen de ontwikkeling collectieve installaties voor opwekking, productie of distributie van energie worden aangelegd, zal de taxateur deze in de overwegingen mee moeten nemen. Het gaat daarbij niet om een zelfstandige waardering van deze installaties maar om mogelijke waarde effecten op het te waarderen vastgoed.



## 4.0 Taxatieproces

Elke waardering behoort een vast proces te volgen dat is gebaseerd op de kerntaken zoals beschreven in het beroepscompetentieprofiel van een taxateur. Deze stappen zijn ook verwoord in de internationale taxatierichtlijnen en omvatten de volgende stappen:

1. Opdrachtverlening en afbakening
2. Onderzoeken / dataverzameling
3. Analyseren
4. Waarderen
5. Rapporteren
6. Archiveren

De aandachtspunten bij deze stappen worden in de volgende paragrafen kort toegelicht. Voor het overgrote deel gelden de reguliere vereisten zoals deze voor elke PTD (professionele taxatiedienst) gelden volgens het NRVV.

## 4.1 Opdrachtverlening en afbakening

Voor aanvang van de werkzaamheden dient de opdracht schriftelijk te worden vastgelegd met inachtneming van de minimale vereisten zoals vermeld in de VPS 1 van het Red Book. Hierbij dienen duidelijk eventuele belanghebbenden te worden gedefinieerd en benoemd. Verder dient bijzondere aandacht te worden gegeven aan het vastleggen van de uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten. Het doel moet duidelijk worden beschreven alsmede welke standaard van toepassing is. Dit zal normaliter de IVS (of de EVS) zijn maar kan in bijzondere gevallen afwijken (bijvoorbeeld fiscale waardering).

Om tot een goede opdrachtverstrekking en uitwerking te komen zijn onderstaande aandachtspunten essentieel. Op alle punten dient, indien van toepassing, duidelijkheid te zijn om zodoende een passende waardering op te kunnen stellen.

### 4.1.1 Eigendom

Bij het taxeren van Flexwoningen dient vooraf te worden vastgesteld wat getaxeerd dient te worden. Betreft dit het volledig eigendom (grond en opstal), recht van opstal of het recht van erfpacht.

### 4.1.2 Kwaliteit

Het type en bijbehorende kwaliteit moet duidelijk zijn. Betreft het tijdelijke of permanente kwaliteit (conform het BBL). Dit heeft invloed op verschillende aannames ten aanzien van onderhoudskosten, verwachte levensduur en eindwaarde, de mogelijke keuzes worden hieronder verder toegelicht.

### 4.1.3 Eindwaarde

De eindwaarde is doorgaans een van de belangrijkste waarde bepalende factoren in een waardering. In vergelijking tot permanente woningbouw komt de invloed van het tijdelijke karakter van Flexwoningen het meest tot uiting in de eindwaarde. De randvoorwaarden en het afsprakenkader daarover waarmee in de eindwaarde rekening moeten worden gehouden dienen duidelijk te zijn, te weten:

- Moeten de woningen verwijderd worden of kunnen ze blijven staan?
- Is er een opvolgende locatie beschikbaar?
- Welke kosten moeten er aan het einde van de termijn gemaakt worden en bij welke partij komen ze te liggen.

De eindwaarde is het bedrag dat aan het einde van de beschouwingsperiode in DCF-berekening wordt ingerekend, het is een onderdeel van de waardering. In hoofdstuk 5 wordt er verder ingegaan op de eindwaarde.

### 4.1.4 Opdrachtafbakening

Gezien de complexiteit en het relatief nieuwe karakter van Flexwoningen is het van belang in de opdrachtbevestiging extra aandacht te verlenen aan de afbakening van het te taxeren object. Het is essentieel om de kaders, afspraken, termijnen en ontwerp van het project aan het begin van het proces met de opdrachtgever te delen en te valideren. Eventuele grote wijzigingen in aantallen, locatie en termijnen zijn aanleiding voor een nieuwe taxatieopdracht, zodat de opdrachtbrief weer aansluit bij het te taxeren object.

## 4.2 Onderzoek

Het onderzoek omvat de gebruikelijke stappen zoals omschreven in de VPS 2 van het Red Book. De taxateur moet extra aandacht besteden aan eventuele bijzondere publiek- of privaatrechtelijke aspecten aangaande Flexwoningen. Verder zijn er op voorhand geen bijzondere aandachtspunten bekend.

## 4.3 Analyse

In de analyse zal de taxateur uitgebreid stil moeten staan bij de eventuele bijzonderheden van Flexwoningen en het te waarderen object in het bijzonder. Eventuele verschillen met andere verhuurde wooncomplexen zal zichtbaar moeten zijn in de (uitkomsten van de) analyse. Zowel in de objectbeschrijving als in de uitgangspunten dienen de bijzonderheden van het object duidelijk vermeld te staan, zodat er voor alle partijen een duidelijk beeld van de randvoorwaarden en de rekenkundige uitwerking ontstaat. Daarnaast dient er bij de referenties aangegeven te worden wat de verschillen en overeenkomsten zijn.

In de praktijk zal blijken dat er vaak weinig concrete referenties beschikbaar zijn van andere Flexwoningen omdat hiervan tot op heden slechts een zeer beperkt aantal transacties is geweest. De taxateur zal dan een nadere motivering moeten

geven waar de verschillen en overeenkomsten zitten met andere verhuurde Flexwoningen en waarom deze (tot op zekere hoogte) wel vergelijkbaar zijn.





#### 4.4. Waardering

Voor de waardering heeft de taxateur in de basis de mogelijkheid om te kiezen uit de 4 verschillende taxatiebenaderingen zoals omschreven in de VPS 5. Het gaat dan om de comparatieve methode, de inkomsten methode, de kosten methode en de hybride methode. Zoals voorgeschreven in de IVS dienen bij voorkeur altijd minimaal twee van de voorstaande methoden te worden toegepast (een hoofdmethode en een schaduw of controle methode). Dit overigens niet te verwarren met de onderliggende technieken zoals een BAR, NAR, DCF of (gecorrigeerde) vervangingswaarde.

Aangezien bij de waardering van Flexwoningen sprake is van verhuurde woningen, is de inkomstenbenadering de meest geëigende methode. Voor de onderbouwing van de verschillende parameters zoals de leegwaarde/eindwaarde en de markthuurlaag is de comparatieve methode de aangewezen keuze. Voor de onderbouwing van de leegwaarde kan naast de meest voor de hand liggende comparatieve methode ook de kosten methode worden toegepast.

Qua techniek is de dringende aanbeveling om een DCF berekening te gebruiken. Deze biedt voldoende ruimte om alle (toekomstige) kasstromen en de daarmee samenhangende risico's inzichtelijk te maken. Over het algemeen biedt een

beschouwingsperiode van 15 jaar een goede basis, echter bij Flexwoningen is dit specifiek afhankelijk van het feit of er sprake is van Flexwoningen met een permanente locatie (lees: regulier) of Flexwoningen met een tijdelijke locatie. Indien een complex een resterende levensduur of vergunningsperiode korter dan 15 jaar heeft kan de beschouwingsperiode van de DCF hieraan gelijkgesteld worden.

Bij Flexwoningen heeft de eindwaarde extra aandacht nodig. Hier is het verschil met reguliere wooncomplexen het grootst vanwege het tijdelijke karakter en dient de Exit Yield zorgvuldig te worden bepaald. Casus specifieke omstandigheden zoals o.a. verplichte verplaatsing, onzekerheid over opvolgende locaties, verhuiskosten en resterende verwachte levensduur hebben invloed op de te verwachten resterende kosten en opbrengsten. Deze kosten en resterende levensduur hebben invloed op de eindwaarde. De eindwaarde is daarmee gelijk aan de contante waarde van de resterende kasstromen na de beschouwingsperiode. In de basis zijn er drie varianten;

- Eindiging van exploitatie en de verkoop van de woningen via een marktplaats, danwel verkoop van de woningen als geheel, verkoop van de woningmodules of de verkoop van de materialen.

- Voortzetting op andere locatie, met bijhorende kosten en opbrengsten.
- Voortzetting op dezelfde locatie, met bijhorende kosten en opbrengsten.

Indien een exploitatie eindigt dient de taxateur op basis van beschikbare informatie een afweging te maken of er wel of geen sprake is van een opvolgende locatie en dit scenario mee te nemen in de vaststelling van de eindwaarde (zie ook hoofdstuk 5.1). Alle aannames en uitgangspunten ten aanzien van de eindwaarde dienen toegelicht en verrekend te worden.

Bij tijdelijke Flexwoningen is binnen de overeengekomen exploitatie periode in principe geen uitpondscenario mogelijk en wordt alleen een exploitatiescenario opgesteld. Wanneer er wel een uitpondscenario redelijkerwijs mogelijk is dient dit nadrukkelijk te worden toegelicht. Verkoop van Flexwoningen na de zekere exploitatie periode via een marktplaats zou bijvoorbeeld wel tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Eventuele levensduur verlengende renovaties kunnen ingerekend worden als CAPEX daarnaast kan het positieve effect of wel in de eindwaarde of in de leegwaarde ontwikkeling verrekend worden.

Voor de onderbouwing van de parameters voor de jaarlijkse exploitatiekosten, de jaarlijkse huurverhogingen (wettelijke

regime) en alle overige indexaties, dient de taxateur de markt te volgen voor zover een indexatie van de huurprijzen niet beperkt is in voorwaarden, contracten of statuten.

Bekende bronnen voor de exploitatiekosten zijn bijvoorbeeld de Taxatiewijzers van Koëter. Voor de indexaties kan de taxateur aansluiten op de NRVV inflatie forecast met eventueel een op- of afslag. Op het moment dat de taxateur gebruik maakt van eigen parameters dienen deze sluitend te worden onderbouwd.

Mutatiegraad zal worden ingeschat op basis van complex specifieke eigenschappen. Aspecten die van invloed kunnen zijn; locatie, aanvangshuurprijs, oppervlakte, gebruiker, marktomstandigheden, afwerking. Bij bestaande complexen dient gebruik gemaakt te worden van de meerjarig historische cijfers.

Eventuele mutatiekosten betreffen de kosten van wederverhuur (marketing en promotie), de frictieleegstand en eventuele aanpassingskosten bij mutatie (onderhoud). Deze kosten zijn sterk afhankelijk van de feitelijke situatie, de lokale markt en moeten derhalve door taxateur worden ingeschat en onderbouwd / toegelicht. Structuele leegstand richting einde van de exploitatie kan worden ingerekend en worden toegelicht.

De herbouwwaarde wordt overgenomen uit de verzekeringstaxatie indien deze beschikbaar is en anders wordt de herbouwwaarde op basis van kengetallen vastgesteld.

Voor het huurbeleid dient de taxateur uit te gaan van de vigerende wet- en regelgeving. Een puntentelling van de woonruimten is een verplicht onderdeel bij de waardering van dit soort vastgoed. Daar waar sprake is van aanvullend (met name restrictief) huurbeleid, welke privaats- dan wel publiekrechtelijk is verankerd, moet dit worden meegenomen in de waardering. Een eventueel huurbeleid van of aanvullende afspraken met de Gemeente dat niet privaatrechtelijk of publiekrechtelijk is verankerd, dient niet als uitgangspunt te worden meegenomen. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij het HABU principe (optimale aanwending).

Indien specifieke omstandigheden zich voordoen gedurende de beschouwingsperiode worden deze middels eventuele correcties in het jaar waarin de omstandigheid zich (naar verwachting) zal voordoen, meegenomen als (eenmalige) correctie. De taxateur dient bij dergelijke zaken altijd een verantwoording op te nemen in de rapportage voor deze specifieke aspecten.

Voor de te hanteren rendementen moet de taxateur aansluiten bij de markt op de waardepeildatum. De gehanteerde yield dan

wel discontovoet kan worden opgebouwd middels de risicovrije rentevoet met een eventuele object specifieke opslag. Het is raadzaam om de hoogte van de disconteringsvoet toe te lichten. Hoe verhoudt deze zich tot de disconteringsvoet van reguliere woningcomplexen en hoe verhoudt deze zich tot het risico van de kasstroom en eindwaarde.

Het BAR dient hierbij als controlemiddel te worden ingezet om deze na het vaststellen van de waarde te bepalen en vervolgens te spiegelen aan de markt. Het BAR dient derhalve niet als input-parameter maar als outputparameter te worden gehanteerd. Uiteindelijk moet het gekozen rendement passen bij de object specifieke randvoorwaarden. Door de verschillen tussen permanente woningbouw en Flexwoningen is het de verwachting dat de aanvangsrendementen niet goed met elkaar zijn te vergelijken.

Indien sprake is van een gronduitgifte verdient de residuele benadering de voorkeur met een comparatieve controle indien mogelijk.

De taxateur kijkt naar de (beoogde en/of fictieve) kasstroom die binnen de beschouwingsperiode is te verwachten zonder daarbij rekening te houden met de unieke businesscase van enig investeerder. Het feit dat Flexwoningen door bijvoorbeeld een korte exploitatie periode mogelijk start met een

onrendabele top, staat los van de waardering van het complex zelf. De taxatie gaat uit van het mogelijke huurbeleid binnen de privaat- en publiekrechtelijke kaders in combinatie met gecontracteerde huren, maar houdt geen rekening met eventuele beperkingen die de gebruiker zichzelf oplegt en die niet privaatrechtelijk of publiekrechtelijk kunnen worden afgedwongen.

#### 4.5 Rapporten

Voor het rapporteren van de waardering dient de taxateur gebruik te maken van een rapport dat voldoet aan de minimale vereisten zoals opgenomen in de VPS 3 van het Red Book. Taxateur kan hiervoor gebruik maken van het model taxatierapport bedrijfsmatig vastgoed zoals deze door RICS en TEGOVa beschikbaar wordt gesteld.

Het rapport dient naast de gebruikelijke zaken expliciet en uitgebreid in te gaan op de specifieke omstandigheden c.q. bijzonderheden van het vastgoed van het desbetreffende project.

Het rapport geeft antwoord op de vraag welke bijzondere bepalingen zoals genoemd bij de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn en wat het waarde-effect van deze zaken is.

Bij het selecteren en verantwoorden van de gekozen beleggingsreferenties, of eventueel nieuwbouwprijzen van Flexwoning, want dat is het alternatief – afhankelijk van de huurovereenkomst, dient aandacht te worden besteed aan de eventuele verschillen tussen het te waarderen object en de daarmee samenhangende bijzonderheden en de referentie objecten. Het ligt voor de hand om te vergelijken met andere verhuurde woningcomplexen voor de exploitatieperiode. Voor wat betreft de huurreferenties op woningniveau zijn deze niet anders dan bij de waardering van andere verhuurde woningcomplexen. Aangezien het tijdelijke woningbouw betreft dient er voor het bepalen van de leegwaarde niet direct aansluiting gevonden te worden met lokale leegwaarde transacties. Het is eerder passend om aansluiting te vinden met de kostprijs van nieuwe vergelijkbare eenheden en gecorrigeerd voor afschrijving/veroudering dan wel te kijken naar de marktprijs van vergelijkbare vrijgekomen verkochte eenheden.

## 5. Eindwaarde bepaling Flexwoningen

Bij het taxeren van Flexwoningen is de eindwaarde een belangrijk onderdeel van de taxatie. Anders dan bij reguliere wooncomplexen is de exploitatie termijn mogelijk eindig. Het is dan ook in de meeste gevallen van belang om de eindwaarde vast te stellen of te berekenen op basis van de te verwachten kosten en inkomsten na de beschouwingsperiode, een Exit Yield is dan ook een output parameter en geen input zoals vaak bij reguliere woningcomplex waarderingen wordt gehanteerd.

In dit hoofdstuk worden een drietal scenario's geschetst wat er kan gebeuren aan het einde van de beschouwingsperiode, vervolgens wordt de impact hiervan op de DCF schematische weergegeven.

### 5.1 Scenario's eindwaarde

Aan het einde van de beschouwingsperiode dienen de Flexwoningen in principe te worden verwijderd. Afhankelijk van de casus en resterende looptijd hoeft dit niet altijd in jaar 15 te zijn. Er kan ook sprake zijn van een opvolgende locatie of de exploitatie eindigt van rechtswege. Onderstaand zijn de drie meest voorkomende scenario's opgenomen:

Scenario 1: Twee exploitatietermijnen op dezelfde locatie (doorexploiteren)

Scenario 2: Twee exploitatietermijnen op verschillende locaties (herplaatsing)

Scenario 3: Een exploitatietermijn en geen opvolgende locatie (demontage)

Figuur 1: Scenario's eindwaarde

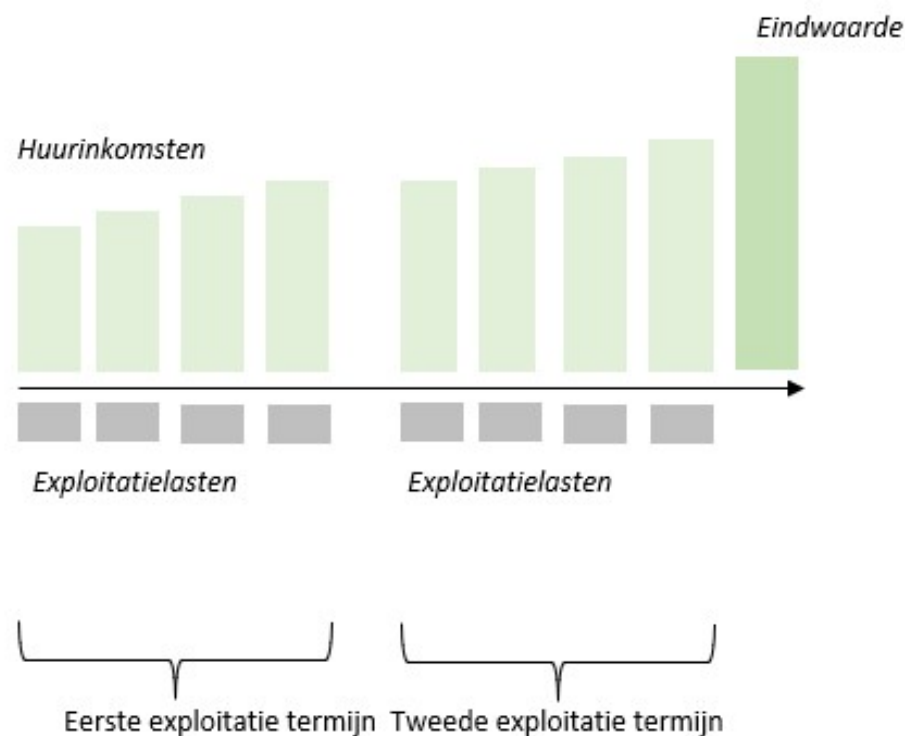


### 5.1.1 Eenheden blijven staan op dezelfde locatie

Dit scenario bestaat uit 2 exploitatietermijnen. De eenheden worden na de 1e exploitatietermijn niet verwijderd en kunnen een 2e exploitatietermijn blijven staan. Feitelijk volgt de eindwaarde van de Flexwoningen aan het einde van het 2e exploitatietermijn, echter in het rekenmodel van een reguliere

DCF 10 of 15 jaar dient aan het eind van de beschouwingsperiode de eindwaarde te worden bepaald. Indien de woningen na de tweede termijn toch verwijderd moeten worden, kan de eindwaarde worden bepaald door verkoop of gebruik op een opvolgende locatie.

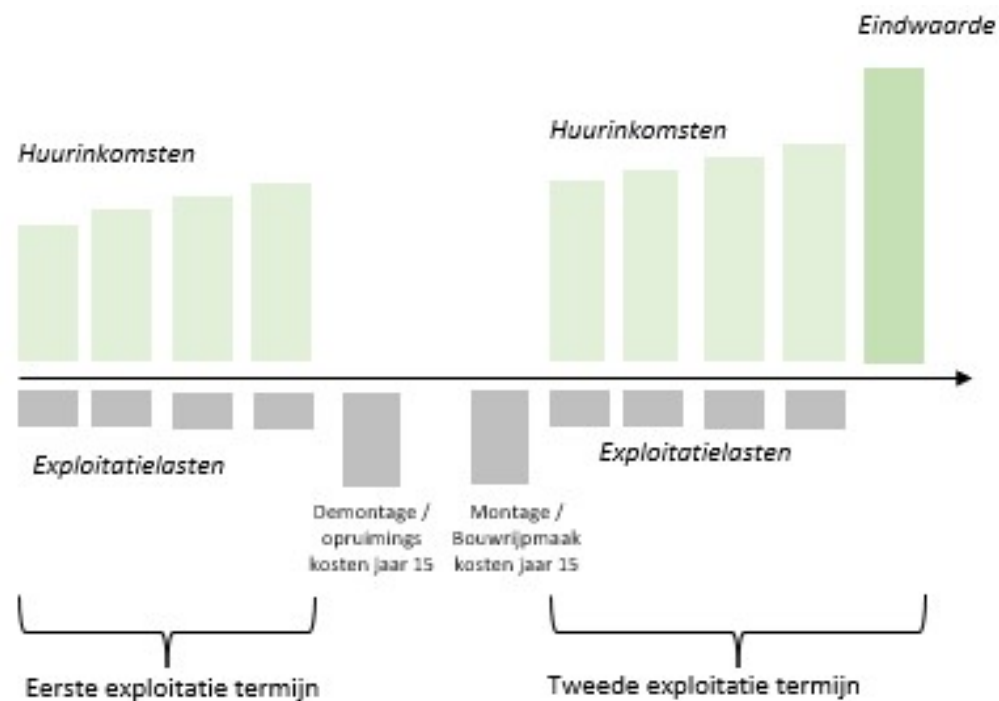
Figuur 2: Eenheden blijven staan op dezelfde locatie



### 5.1.2 Opvolgende locatie

Dit scenario bestaat uit 2 exploitatietermijnen. De eenheden worden na de 1e exploitatietermijn verplaatst naar een andere locatie. In de DCF dient rekening te worden gehouden met de demontagekosten en verhuiskosten na het 1e exploitatietermijn en montage- en inrichtingskosten bij aanvang van het 2e termijn. Aan het einde van de tweede termijn dient de eindwaarde worden bepaald op basis van verkoop of gebruik op een opvolgende locatie.

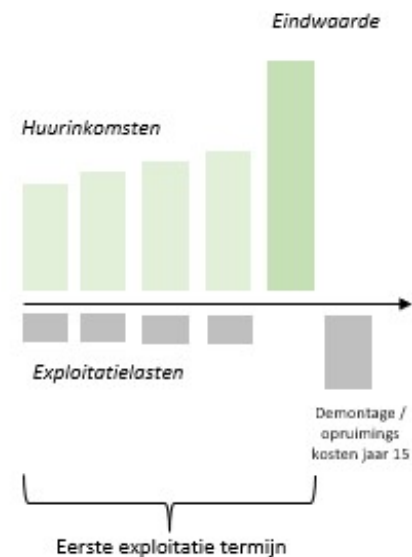
Figuur 3: Opvolgende locatie



### 5.1.3 Geen opvolgende locatie

Dit scenario bestaat uit 1 exploitatietermijn en aan het einde van de beschouwingsperiode dienen de eenheden te worden verwijderd. Er is bij dit scenario geen opvolgende locatie bekend. De eenheden dienen te worden gedemonteerd en worden als roerende eenheden verkocht. Eventuele kosten voor verkoop, opruimen locatie, verhuis vergoedingen, opslag dienen in de eindwaarde berekening meegewogen te worden.

Figuur 4: Geen opvolgende locatie



#### Verkoop als roerende zaak/module

De eindwaarde van Flexwoningen als volledige module laat zich lastiger vaststellen dan reguliere woningen. Het aantal verkooppreferenties is beperkt beschikbaar waardoor de eindwaarde comparatief minder goed kan worden vastgesteld.

Voor het bepalen van de eindwaarde kan aansluiting worden gezocht bij de afschrijvingsmethodiek (VNG, 2023). Bij de waardebeoordeling van Flexwoningen dient rekening te worden gehouden met de waardedaling door technische en/of functionele veroudering. Dit wordt gedaan op basis van



afschrijving van de kostprijs. De waarde van de Flexwoningen wordt dus lager naarmate de tijd vordert. De formule voor het bepalen van de eindwaarde is als volgt:

$$EW = \left( \left( \frac{KP * (1 - RW)}{LD} \right) * ET \right) + RW$$

Waar:

EW	Eindwaarde
KP	Kostprijs*
LD	Levensduur
RW	Restwaarde
ET	Exploitatietermijn

\*Het betreft hier de kostprijs van de module zonder bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld plaatsingskosten en terreininrichting

Voorbeeld:

KP	150.000
LD	30 jaar
RW	25%
ET	15 jaar

$$93.750 = \left( \left( \frac{150.000 * (1 - 25\%)}{30} \right) * 15 \right) + 37.500$$

In de berekening van de Restwaarde (RW) wordt aansluiting gezocht bij het rapport 'Financiële restwaarde van Flexwoningen', zie paragraaf 5.2.1.

In deze Restwaarde berekening wordt tevens rekening gehouden met kosten, indien van toepassing in de geldende casus, voor revisie, demontage, grondherstel, transport en opslag.

Er worden steeds meer Flexwoningen gerealiseerd die kwalitatief nauwelijks meer van reguliere woningen zijn te onderscheiden. De Flexwoningen zijn van permanente bouwkwaliteit (conform het BBL) en hebben een levensduur van ca. 50 jaar en hebben daarmee een hogere restwaarde dan Flexwoningen met een tijdelijke bouwkwaliteit en impliciet dus lagere afschrijving.

Verder worden er steeds meer duurzame en hernieuwbare materialen toegepast waarbij zelfs CO2-negatief wordt gebouwd. In het kader van toekomstige mogelijk CO2 belasting is het denkbaar dat er geen of beperktere afschrijving plaatsvindt en de modules met passend onderhoud meer waarde vast zijn.

## 5.2 Alternatieven voor het bepalen van de eindwaarde

Naast de eerder genoemde afschrijvingsmethodiek zijn er ook alternatieven beschikbaar voor het bepalen van de eindwaarde. De eindwaarde van de modules kan tevens worden bepaald door te kijken naar de modules en elementen van de woningen. De hoogte van deze waarde is onder meer afhankelijk van de mate van losmaakbaarheid en aanpasbaarheid van het gebouwwontwerp, alsmede het materiaalgebruik.

Recent is door Invest-NL en Alba Concepts het rapport Financiële restwaarde van Flexwoningen (2024) opgesteld. Het rapport werkt een rekenmethodiek uit gebaseerd op de verschillende scenario's (doorexplotatie, herplaatsing en demontage) en biedt verdere toelichting op de toegepaste rekenregels. Daarnaast verschaft het inzicht in de financiële consequenties van het integreren van de financiële restwaarde in een financieringsmodel, en benoemt het omgevingsinvloeden die (indirect) impact hebben op de hoogte van de uiteindelijke restwaarde of IRR.

Daarnaast is het mogelijk dat de woningen met permanente bouwkwaliteit uiteindelijk worden geplaatst op een definitieve locatie waardoor deze woningen weer als regulier vastgoed in

de waardering kunnen worden opgenomen. In geval van onzekerheid over welk scenario zich zal voordoen aan het einde van een (eerste) exploitatietermijn, kan er voor worden gekozen om een gewogen gemiddelde van meerdere mogelijke scenario's te hanteren, zolang deze waarderingen adequaat zijn onderbouwd. Een door de ontwikkelaar verstrekte scenario-analyse, opgesteld door een onafhankelijke derde, ten aanzien van de situatie per einde (eerste) exploitatieperiode kan bij de keuze van de te wegen scenario's worden gebruikt. De verdeling en weging per scenario is ter beoordeling aan de taxateur op basis van de dan beschikbare informatie.

### 5.2.1 Definitieve locatie

Wanneer de woningen op een definitieve locatie komen te staan en de status van tijdelijke woningen verandert naar permanent dan kan de leegwaarde worden bepaald middels particuliere woningtransacties. Voor eventuele verschillen in uitstraling, afwerking en oppervlakte kan dan in de leegwaarde rekening worden gehouden, zoals bij een reguliere waardering. Eventuele grondkosten kunnen in de kasstroom worden opgenomen.



## 6 Aandachtspunten en overwegingen bij het waarderen van Flexwoningen

Bij het waarderen van Flexwoningen zijn er verschillende aandachtspunten die goed overwogen moeten worden. Voor het versnellen van het proces worden enkele veelvoorkomende afwegingen in dit hoofdstuk besproken. Deze afwegingen maken ook gelijk inzichtelijk wat de verschillen tussen reguliere wooncomplexen en Flexwoningen kunnen zijn en daardoor wordt het begrip omtrent de waarderingen en de uitkomsten vergroot. Deze opsomming kan ook gebruikt worden als een checklist in het voortraject van de planuitwerking. De lijst zal zeker niet uitputtend zijn.

### 6.1 Object specifieke afspraken

De object specifieke afspraken kunnen per project verschillend zijn en dienen voor alle partijen duidelijk te zijn en in het rapport worden opgenomen.

#### 6.1.1 Grondeigendom

Bij het waarderen van een Flexwoning dient gekeken te worden naar de eigendomssituatie. Is er sprake van eigen grond, erfpacht of huur? Indien er sprake is van erfpacht of huur dienen de kosten van de canon, retributie of huur in de kasstroom te worden opgenomen, tenzij er door het tijdelijke karakter sprake is van gebruik om niet van de grond. In het geval van eigen grond dient de grondwaarde apart te worden opgenomen of met toelichting buiten beschouwing worden gelaten. In het geval van tijdelijke woningbouw zijn grond en opstal dus twee afzonderlijke componenten in de waardering.

In het geval dat ervan uit wordt gegaan dat het tijdelijke karakter wordt omgezet naar een permanente vergunning dan dient in de eindwaarde rekening gehouden te worden met de leegwaarde van permanente bouw en is de grondwaarde daarin opgenomen.

### 6.1.2 Overheidssubsidies van Gemeente, provincie of Rijk

In het geval van tijdelijke Flexwoningen is er vaak sprake van subsidie regelingen. Het is raadzaam om duidelijk te vermelden of deze van toepassing zijn en wel of niet in de waardering zijn meegenomen. Daarbij is het ook belangrijk om te vermelden of deze subsidies overdraagbaar zijn en object of subject zijn gebonden.



### 6.1.3 Levensduur Flexwoningen

Over het algemeen kan worden gesteld dat Flexwoningen met een tijdelijke kwaliteit een levensduur hebben van 30 jaar en Flexwoningen van permanente kwaliteit een levensduur hebben van 50 jaar. Flexwoningen van permanente kwaliteit voldoen aan de eisen van nieuwbouw van het Besluit Leefomgeving (BBL) en hebben daarmee een hogere restwaarde en lagere afschrijving. Dit is vergelijkbaar met reguliere woningen.

### 6.1.4 Bijkomende kosten in eindwaarde berekening

Aan het einde van de exploitatieperiode kan de exploitatie eindigen of worden verlengd. In geval van doorexploiteren zal er een nieuwe exploitatieperiode aanvangen. Hierbij kan sprake zijn van kosten voor het reviseren van bijvoorbeeld installaties, keukens, sanitair, wand- en vloerafwerking.

Indien de exploitatie eindigt, dienen de tijdelijke woningen te worden verwijderd, verplaatst naar een opvolgende locatie, opgeslagen of te worden gedemonteerd. In de uitgangspunten dient te worden opgenomen welke casus specifieke aspecten zijn meegewogen in de totstandkoming van de eindwaarde

(voor nadere duiding zie ook hoofdstuk 5). Daarbij kunnen verschillende soorten kosten van invloed zijn op de restwaarde en/of eindwaarde.

Voor het bepalen van de verschillende type kosten kan aansluiting worden gezocht bij het rapport 'Financiële restwaarde van Flexwoningen' (Invest-NL en Alba Concepts, 2024). Hierin staan verschillende rekenregels, correctiefactoren en voorbeelden benoemd voor de verschillende type kosten die hieronder worden toegelicht.

#### 6.1.4.1 Reviseerkosten

Bij het vaststellen van reviseerkosten kan aansluiting worden gezocht bij de kosten van reguliere wooncomplexen.

#### 6.1.4.2 Verplaatsingskosten

Wanneer een exploitatieperiode op een locatie eindigt en de verplaatsing binnen de DCF beschouwingsperiode valt dienen de uitgangspunten van de verplaatsingskosten naar de opvolgende locatie inzichtelijk gemaakt te worden. Mogelijke kosten zijn; verhuiskosten voor huurders, aanloop leegstand in de laatste maanden, transportkosten (laden en lossen, afstand, gewicht).

#### 6.1.4.3 Opslagkosten

In het geval dat de exploitatie eindigt en er geen directe opvolgende locatie of koper bekend is, zullen de woningen tijdelijk moeten worden opgeslagen. De kosten voor de opslag bedragen het benodigde aantal m<sup>2</sup> voor opslag vermenigvuldigt met de huurprijs per m<sup>2</sup> en de periode van de opslag. Uitgangspunt is hierbij dat producten (bijvoorbeeld kozijnen) en elementen (bijvoorbeeld gevelementen) binnen worden opgeslagen en modules (bijvoorbeeld gehele studio's) buiten kunnen worden opgeslagen.

#### 6.1.4.4 Demontagekosten

Demontagekosten zijn de kosten voor het demonteren van het gebouw naar het niveau van respectievelijk een module, element of product. Naarmate naar een “lager” niveau wordt gedemonteerd, nemen de demontagekosten toe en daardoor de restwaarde af. De demontage kosten worden vastgesteld aan de hand van reguliere montagekosten. Kosten bedragen derhalve de benodigde arbeidstijd voor demontage vermenigvuldigt met het arbeidsloon. De mate van losmaakbaarheid en aanpasbaarheid- inherent aan het initiële bouwontwerp- van de woning alsmede het materiaalgebruik, zijn van belangrijke invloed op de vraag of er sprake is van financiële restwaarde of dat deze door te veel schade bij het demonteren nihil is. Daarvoor kan onder andere de Losmaakbaarheids/aanpasbaarheidsindex worden gehanteerd. Toelichting hierop kan worden gevonden in het rapport ‘Financiële restwaarde van Flexwoningen’ (Invest-NL en Alba Concepts, 2024). Hierin staan verschillende rekenregels, correctiefactoren en voorbeelden benoemd.

### 6.1.9 Oplevering grond

Wanneer een exploitatie periode op een locatie eindigt dient het perceel aan de eigenaar te worden terug geleverd. Afhankelijk van de afspraken met de grondeigenaar kan er sprake zijn voor kosten voor bijvoorbeeld bouwrijp maken van de grond en verwijdering van zaken als fundering of overige infra.

## 6.2 Taxatieparameters

### 6.2.1 Mutatiegraad

Voor de mutatiegraad kan aansluiting worden gezocht bij reguliere wooncomplexen. De mutatiegraad is afhankelijk zijn van huurniveau, oppervlakte, locatie en type gebruiker. Let op mutatie/leegstand richting einde exploitatieperiode.

### 6.2.2 WOZ-waarde

Uitgangspunt is dat de woningen een WOZ-waarde krijgen toegekend. De WOZ-waarde is ook een onderdeel van het WWS methodiek. De WOZ-waarde kan afhankelijk van de specifieke casus gesteld worden op de koopprijs van de units, o.b.v. afspraken met de gemeente of gelijk aan de vastgestelde leegwaarde. In het geval dat er een WOZ-waarde beschikbaar is dient deze gehanteerd te worden.



### 6.2.3 Leegwaarde

Bij het waarderen van regulier vastgoed is de leegwaarde een belangrijke parameter. Zolang de Flexwoningen geen permante locatie hebben, zal de leegwaarde (en eindwaarde) van de units altijd in relatie staan tot de prijsontwikkeling van vergelijkbare nieuwe units danwel een afgeleide zijn van aanschafprijs minus afschrijving.

### 6.2.4 Leegwaardeontwikkeling

De leegwaardeontwikkeling kan worden vastgesteld op basis van afschrijving, rekening houdend met prijsontwikkeling van vergelijkbare nieuwe units - of de leegwaarde ontwikkeling kan gelijk blijven gedurende de beschouwingsperiode indien de taxateur het product als waardevast beschouwd.

### 6.2.5 Huurinkomsten

Het vaststellen van de hoogte van de huurinkomsten is in lijn met reguliere wooncomplexen. Er dient te allen tijde een toets te worden gedaan op het WWS puntensysteem.

### 6.2.6 Ontwikkeling huurinkomsten

Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij het inflatiescenario van het NRVT.

### 6.2.7 Exploitatiekosten

Bij het vaststellen van onderhoudskosten kan aansluiting worden gezocht bij onderhoudskosten van reguliere wooncomplexen. Er dient in het regulier onderhoud tevens een reservering te worden gedaan voor toekomstige investeringskosten zoals het vervangen van keuken, badkamer, toilet en het vervangen van de installaties. Voor de overige exploitatiekosten zoals gemeentelijke lasten (OZB-, riool- en waterschapsbelasting), verzekeringspremie en beheerkosten kan eveneens aansluiting worden gezocht bij reguliere wooncomplexen.

### 6.2.8 Ontwikkeling exploitatiekosten

Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij het inflatiescenario van het NRVT.

### 6.2.9 Verhuurkosten

Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij reguliere wooncomplexen.

### 6.2.10 Mutatiekosten

Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij reguliere wooncomplexen.

### 6.2.11 Overdrachtsbelasting

Bij het taxeren van Flexwoningen wordt overdrachtsbelasting ingerekend aangezien de eenheden duurzaam met de grond zijn verankerd en worden aangeslagen door gemeentelijke belastingen. In de eindwaarde aan het einde van een exploitatieperiode wordt geen overdrachtsbelasting ingerekend aangezien de opstal zich dan gedraagt als een roerende zaak. Voor roerende zaken is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Als de taxateur uitgaat van een scenario dat de woningen eeuwigdurend kunnen blijven staan op dezelfde locatie moet wel overdrachtsbelasting worden ingerekend. Ditzelfde geldt indien woningen worden

verplaatst naar een locatie waar woningen eeuwigdurend kunnen blijven staan (permanente woningen).

Gezien het specifieke karakter van Flexwoningen en casus afhankelijkheid wordt geadviseerd navraag te doen bij de initiatiefnemer of er een fiscaal advies is opgesteld of dat er sprake is van een ruling met de belastingdienst.

### 6.2.12 Disconteringsvoet

Voor het vaststellen van de disconteringsvoet kan aansluiting worden gezocht bij reguliere wooncomplexen. In geval van Flexwoningen kan er sprake zijn van een hogere discontovoet ten opzichte van reguliere woningen. Een hoger objectrisico van Flexwoningen in vergelijking met traditionele woningen kan onder andere worden veroorzaakt door:

- bouwkwaliteit en levensduur;
- nieuwe markt met nog beperkt marktbevijs/verhandelbaarheid;
- financierbaarheid;
- wettelijke en regelgevende aspecten zoals vergunningen en voorschriften;
- veranderende regelgeving.

Aan de andere kant biedt een verplaatsbare woning ook reële optiewaarden.

### 6.2.13 Financiering van Flexwoningen

Bij vastgoed hebben de financieringsmogelijkheden een grote invloed op de marktwaarde. Flexwoningen geven in een aantal gevallen minder zekerheid en zijn dan daardoor niet zo maar middels reguliere vastgoedfinanciering te financieren.

Voor woningcorporaties geldt dat deze middels WSW borging op entiteitsniveau leningen kunnen verkrijgen.

De grootbanken werken aan de randvoorwaarden die gelden voor modulaire woningen bestemd (voor de middenhuur) met een tijdelijke omgevingsvergunning.

## 7 Voorbeeld Case Studies

Deze casestudies zijn bijgevoegd om duidelijk te maken dat de case specifieke kenmerken van invloed zijn op de kasstromen na de beschouwingsperiode en daarmee dus de eindwaarde beïnvloeden. Dit leidt bij elk scenario voor een andere eindwaarde en daarmee een andere Exit Yield.

Er dient te worden opgemerkt dat de parameters per taxatiecasus kunnen verschillen. De genoemde parameters in de case studies zijn dan ook bedoeld ter voorlichting om duidelijk te maken dat bij gelijke huurstromen en producttype de casusspecifieke kenmerken leiden tot een andere eindwaarde.

De volgende case studies worden gezien:

- Case Study 1: opvolgende exploitatie op een andere locatie, zonder grondbezit;
- Case Study 2: opvolgende exploitatie op een andere locatie, met grondbezit;
- Case Study 3: permanente exploitatie, met grondbezit;

### Case Study 1

Case Study 1 heeft betrekking op een tijdelijke exploitatie van 15 jaar. Na jaar 15 dienen de eenheden te worden verwijderd. In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een opvolgende exploitatieperiode op een andere locatie, waardoor er tussentijds rekening wordt gehouden met demontage/remontage en verplaatsingskosten op (ET)  $t=15$ . Het getaxeerde belang betreft het recht van opstal. Voor de huur van de grond wordt een vergoeding betaald aan de bloot eigenaar. Voor het bepalen van de eindwaarde van de Flexwoningen in jaar 15 is gebruikt gemaakt van de afschrijvingsmethode. In het voorbeeld komt de eindwaarde van de Flexwoningen in jaar 15 neer op 73,5% van de initiële investering. Verder worden er steeds meer duurzame en hernieuwbare materialen toegepast waarbij zelfs CO<sub>2</sub>-negatief wordt gebouwd. In het kader van toekomstige mogelijk CO<sub>2</sub> belasting is het denkbaar dat er geen afschrijving plaatsvindt en de modules waardevast zijn of in waarde toenemen.

De marktwaarde wordt verkregen door de netto contante waarde van de kasstromen op te tellen bij de eindwaarde. In de berekening dient op  $t=0$  rekening te worden gehouden met overdrachtsbelasting. Op  $t=15$  is geen overdrachtsbelasting van toepassing op de Flexwoningen wanneer deze weer verplaatst worden.

## Case Study 2

Case Study 2 heeft betrekking op een tijdelijke exploitatie van 15 jaar. Na jaar 15 dienen de eenheden te worden verwijderd en dient rekening te worden gehouden met een potentiële gebiedsontwikkeling. In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een opvolgende exploitatieperiode op een andere locatie, waardoor er tussentijds rekening wordt gehouden met demontage/remontage en verplaatsingskosten op  $t=15$ . Belangrijk hier is dat in de eindwaarde rekening dient te worden gehouden met de grondwaarde. Voor het bepalen van de grondwaarde kan aansluiting worden gezocht bij de residuele waarde methodiek. In het voorbeeld komt de eindwaarde van de Flexwoningen in jaar 15 neer op 73,5% van de initiële investering., plus de waarde van de grond. Verder worden er steeds meer duurzame en hernieuwbare materialen toegepast waarbij zelfs CO<sub>2</sub>-negatief wordt gebouwd. In het kader van toekomstige mogelijk CO<sub>2</sub> belasting is het denkbaar dat er geen afschrijving plaatsvindt en de modules waardevast zijn of in waarde toenemen.

De marktwaarde wordt verkregen door de netto contante waarde van de kasstromen op te tellen bij de eindwaarde. In de berekening dient op  $t=0$  rekening te worden gehouden met overdrachtsbelasting. Op  $t=15$  is geen overdrachtsbelasting van

toepassing op de Flexwoningen, echter wel over de grondwaarde.

## Case Study 3

Case Study 3 heeft betrekking op een permanente exploitatie van de Flexwoningen. Na jaar 15 hoeven de eenheden niet te worden verwijderd en kan er ten aanzien van het bepalen van de exit yield (en andere taxatieparameters) aansluiting worden gezocht bij het taxeren van reguliere wooncomplexen.

De marktwaarde wordt verkregen door de netto contante waarde van de kasstromen op te tellen bij de eindwaarde. In de berekening dient op  $t=0$  en  $t=15$  rekening te worden gehouden met overdrachtsbelasting.

<b>Object gegevens</b>	<b>Case Study 1</b>	<b>Case Study 2</b>	<b>Case Study 3</b>
Aantal eenheden	100	100	100
M² GBO per eenheid	25	25	25
BVO totaal (75% vormfactor)	3.333	3.333	3.333
Kwaliteit	Permanent	Permanent	Permanent
Investeringskosten totaal*	€ 15.000.000	€ 15.000.000	€ 15.000.000
Investeringskosten per eenheid*	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
Belang	Recht van opstal	Volledig eigendom	Volledig eigendom
Subsidie	Geen	Geen	Geen
Exploitatietermijn in jaren	15	15	Permanent
Levensduur	50 jaar	50 jaar	50 jaar
Eindwaarde jaar 50	35%	35%	-
Eindwaarde jaar 15	81%	81%	-
Demontage- en verplaatsingskosten (% van investering)	7,5%	7,5%	-
Eindwaarde jaar 15 na correcties	73,5%	73,5%	-
Grondhuur per jaar	10.000	-	-

\*exclusief bijkomende kosten en woonrijp maakkosten

<b>Taxatie parameters (input)</b>	<b>Case Study 1</b>	<b>Case Study 2</b>	<b>Case Study 3</b>
Huur	650	650	650
Huur per jaar	780.000	780.000	780.000
Huurgroei per jaar	2%	2%	2%
Huur jaar 15	1.049.777	1.049.777	1.049.777
Exploitatiekosten	15-20% van HI	15-20% van HI	15-20% van HI
Mutatiegraad	10-15%	10-15%	10-15%
Disconteringsvoet	5,0-6,0%	5,0-6,0%	5,0-6,0%
Overdrachtsbelasting t=0	10,40%	10,40%	10,40%
Overdrachtsbelasting t=15	0,00%	0,00%	10,40%
Grondwaarde per m² BVO	-	450	-

Grondwaarde t=0	-	1.500.000	-
Grondwaarde index	-	2,0%	-
Grondwaarde t=15	-	2.018.803	-

<b>Taxatie parameters (output)</b>	<b>Case Study 1</b>	<b>Case Study 2</b>	<b>Case Study 3</b>
Eindwaarde jaar 15 flexwoningen (v.o.n.)	12.075.000	12.075.000	-
Demontage- en verplaatsingskosten t=0	1.125.000	1.125.000	-
Demontage- en verplaatsingskosten index	2,5%	2,5%	-
Demontage- en verplaatsingskosten t=15	1.629.335	1.629.335	-
Eindwaarde jaar 15 gecorrigeerd (v.o.n.)	10.445.665	10.445.665	-
Eindwaarde jaar 15 + grondwaarde jaar 15 (v.o.n.)	10.445.665	12.464.467	20.995.546
huur jaar 15	1.049.777	1.049.777	1.049.777
Exit Yield (BAR v.o.n.)	10,0%	8,4%	5,0%

Colofon

December 2024

Coverafbeelding: Flexwoningen Amsterdam IJburg Daiwa House

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht en dankzij een bijdrage van RICS Nederland. Inhoudelijk is de publicatie gemaakt door de onderstaande auteurs:

Jeroen Bom (Colliers)

Wouter van der Burg (Cushman & Wakefield)

Wessel van Loon (Envalue)

De definitieve versie is tot stand gekomen na een consultatie waarbij diverse partijen waardevolle aandachtspunten c.q. aanvullingen hebben ingebracht. Onze dank voor de reacties van:

ABN AMRO Bank

Rabobank

ING Bank

Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting

Invest-NL

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

## Delivering confidence

We are RICS. As a member-led chartered professional body working in the public interest, we uphold the highest technical and ethical standards.

We inspire professionalism, advance knowledge and support our members across global markets to make an effective contribution for the benefit of society. We independently regulate our members in the management of land, real estate, construction and infrastructure. Our work with others supports their professional practice and pioneers a natural and built environment that is sustainable, resilient and inclusive for all.

General enquiries  
[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)

Candidate support  
[candidatesupport@rics.org](mailto:candidatesupport@rics.org)



[rics.org](https://www.rics.org)