



## **Bijlage VIII - Flexwoningen**

## BIJLAGE VIII - FLEXWONINGEN

Om een en ander inzichtelijk te maken volgt hieronder een fictief voorbeeld van een compacte flexwoning met een gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Deze woning is geschikt voor 1/2 persoons huishoudens, voldoet aan de eisen van het bouwbesluit voor nieuwbouw woningen en is energie neutraal.

De volgende parameters maken o.a. deel uit van de rendementsberekening:

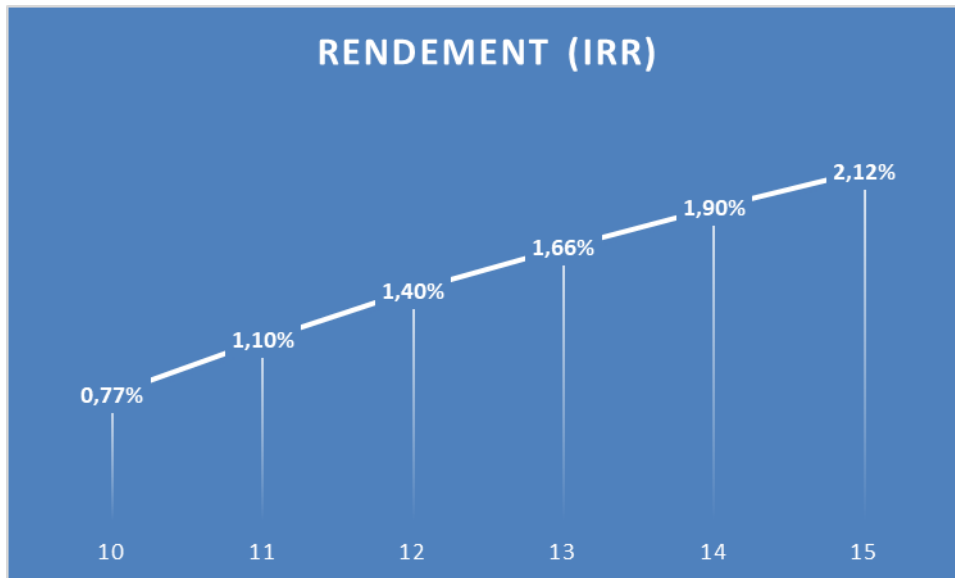
- Stichtingskosten excl. BTW: €129.500,-
- Geen vergoeding voor gebruik van de grond
- Huur: €633,25 per maand (lage aftoppingsgrens)
- Beheerkosten: €500/jaar
- Onderhoudskosten: €1000/jaar
- Indexatie: 2%
- Afschrijving: 50 jaar
- Alles gefinancierd met eigen vermogen

Zoals hierboven al aangegeven is de exploitatietermijn van grote invloed op het rendement. Hoe korter de looptijd hoe lager het rendement. In onderstaande grafiek zijn rendementen ten opzichte van de looptijden gezet (van 10 tot en met 15 jaar). In deze voorbeeldberekening is het rendement bij een exploitatietermijn van 10 jaar 0,77% en bij 15 jaar 2,12%.

Figuur 1: plattegrond flexwoning GBO 50 m<sup>2</sup>

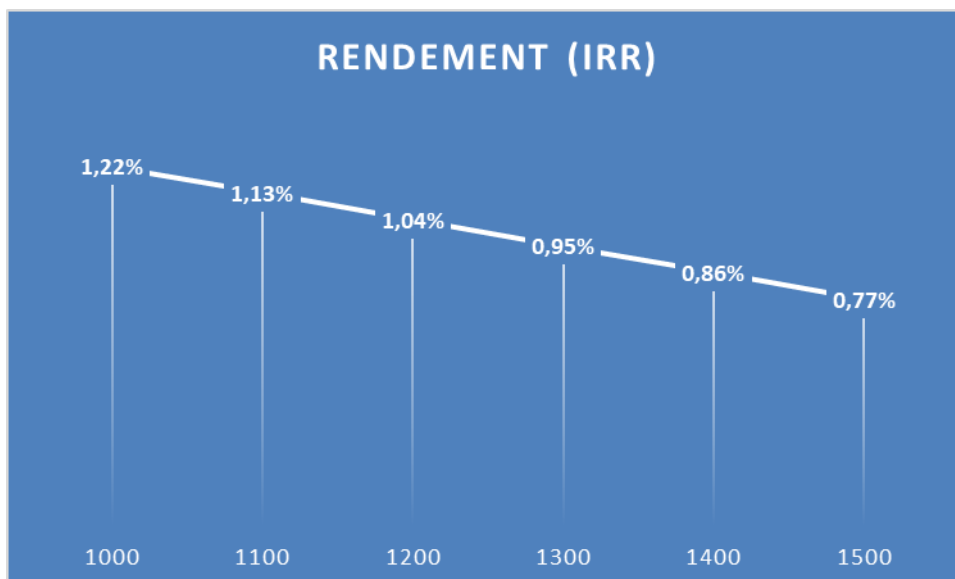


Figuur 2: rendement IRR van een tijdelijke woning in relatie tot de looptijd



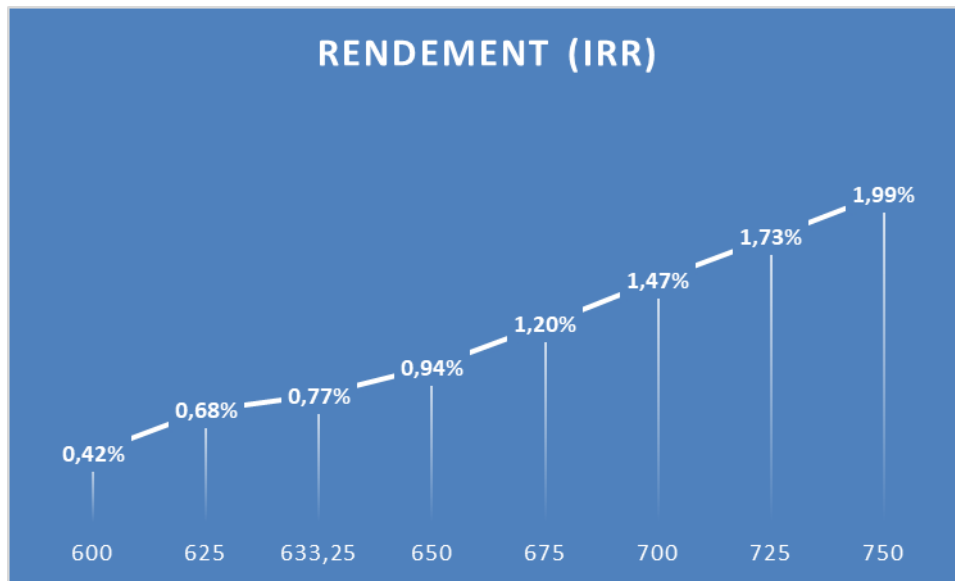
Wanneer de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie door de gemeente wordt bekostigd zal het rendement bij een exploitatietermijn van 10 jaar stijgen van 0,77% naar 1,37%.

Figuur 3: Rendement in relatie tot onderhouds- en beheerkosten



Bezien wij de effecten van een langere exploitatietermijn ten opzichte van lagere onderhouds- en beheerlasten dan blijkt een langere exploitatietermijn een grotere invloed te hebben op het rendement dan lagere onderhouds- en beheerkosten. In onderstaande grafiek zijn de onderhouds- en beheerkosten als jaarlijkse kosten uitgezet tegen het rendement. De exploitatietermijn is 10 jaar. Bij een jaarlijkse kostenpost van €1500,- bedraagt het rendement 0,77%. Worden de kosten verlaagd naar €1000,- per jaar dan neemt het rendement toe tot 1,22%.

Figuur 4: Rendement in relatie tot de huur



Uiteraard is de hoogte van de huursom van invloed op het rendement. In Figuur 4 is de invloed van de maandhuur op het rendement te zien. Uitgangspunt is een exploitatietermijn van 10 jaar. Bij een huur van €600 is het rendement 0,42%. Bij een huur van €750 stijgt het rendement naar 1,99%.

Bovenstaande voorbeelden dienen om enig gevoel te geven bij het doorwerken van verschillende parameters op het rendement. Om tijdelijke woningen financieel aantrekkelijk te maken voor huurders en verhuurders is het van belang dat de gemeente actief meedenkt met optimalisatiemogelijkheden voor de exploitatie. Bijvoorbeeld door geen vergoeding te rekenen voor het gebruik van de grond., door het terrein bouwrijp ter beschikking te stellen, door de kosten van het woonrijp maken geheel of gedeeltelijk te vergoeden (bijvoorbeeld als de verhardingen kunnen blijven liggen voor een toekomstig project), door de looptijd te maximaliseren en door lage kosten te berekenen voor de vergunningverlening. Wat een exploitant erg kan helpen om de risico's te verkleinen is de medewerking van de gemeente om tegen het eind van de looptijd een andere locatie ter beschikking te stellen waardoor de woningen voor een tweede en wellicht een derde termijn kunnen worden geëxploiteerd.

Wanneer er na de exploitatietermijn een andere locatie ter beschikking wordt gesteld waar de woning voor een volgende termijn kan worden geëxploiteerd dan werkt dat gunstig uit voor de verplaatsingskosten en voor de afschrijving op de woningen. Het rendement op een termijn van 15 jaar kan daarbij stijgen van 2,12% tot 2,80%.