

**stec
groep**



Verkenning mogelijke effecten aanpassen WWSO

Stec Groep aan Ministerie BZK, directie Wonen – afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen

Esther Geuting, Erik de Leve & Luuk Lentferink
21 september 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding: mismatch vraag en aanbod onzelfstandige woonruimten studenten	4
1.2	Onderzoeksvragen in deze verkenning	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Verkenning van het speelveld voor studentenwoningen	7
2.1	Het speelveld in beeld	7
2.2	Huidige woonsituatie studenten.....	8
2.3	Woonwensen studenten.....	8
2.4	Verwachte ontwikkeling studentenpopulatie en woonsituatie	10
3	Toelichting huurmodel en businesscase	12
3.1	De discounted cash flow (DCF) benadering.....	12
3.2	Beschrijving van de uitgangspunten.....	13
3.3	Gehanteerde uitgangspunten voor de verschillende doorrekeningen	14
3.4	Businesscase onzelfstandige eenheden blijft (sterk) negatief.....	15
3.5	Optimalisaties: vooral hogere huurprijs heeft sterk positief effect op businesscase.....	16
3.6	Verlaging van ontwikkel- en exploitatiekosten beperkt denkbaar	19
3.7	Ontwikkeling zelfstandige eenheden blijft aantrekkelijker onder nieuwe WWSO 2022	19
3.8	Ook nieuwbouw van zelfstandig huurappartement voor verhuur (onder WWS) is financieel aantrekkelijker dan nieuwbouw onder WWSO 2022.....	21
3.9	Ook verhuur (verkamerde) bestaande woning is financieel aantrekkelijker dan nieuwbouw en verhuur onder WWSO 2022	22
3.10	Object gebonden subsidie kan bijdragen aan verevenen verschillen tussen businesscases	23
4	Mogelijke effecten op gedrag relevante partijen	24
4.1	Effect op ontwikkelende partijen	24
4.2	Effect op investerende partijen	24
4.3	Effecten op corporaties.....	25
4.4	Mogelijke effecten op bouwproductie.....	25
4.5	Mogelijk effect op beschikbaarheid en betaalbaarheid	26
5	Mogelijke overige effecten	27
5.1	Overige aandachtspunten	27
6	Conclusies en adviezen	28
6.1	Conclusies.....	28
6.2	Aanbevelingen voor vervolg.....	28

Bijlage A: Knoppen binnen DCF-model WWSO	30
Bijlage B: Referenties	34
Bijlage C: Vergelijking WWSO BBN I	35
Bijlage D: Vergelijking WWSO BBN II	36

1 Inleiding

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) stelden we een verkenning op van de (financiële) gevolgen van de herziening van het WWS voor onzelfstandige woonruimten (hierna: WWSO). De focus ligt op de financiële gevolgen voor businesscases voor het realiseren van onzelfstandige woonruimten. De motie van Kamerleden Grinwis en Koerhuis¹ ligt ten grondslag aan deze verkenning. In de motie van Kamerleden Grinwis en Koerhuis is de regering verzocht de bouw van (onzelfstandige) studentenkamers te bevorderen en daarvoor de opties in kaart te brengen hoe het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten kan worden herzien en daarbij de noodzakelijke randvoorwaarden die bijdragen aan de bouw van studentenkamers te bepalen.

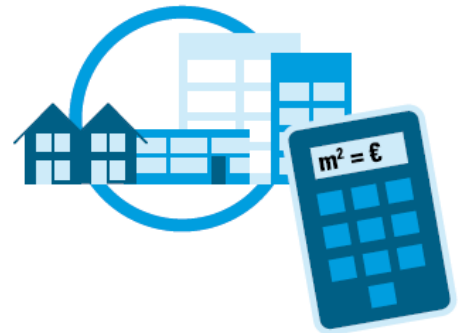
DE VRAAG DIE IN DIT RAPPORT CENTRAAL STAAT:

Wat zijn de financiële effecten van de beoogde herziening van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten² voor studenten? Welke effecten heeft dit op de businesscase en wat zijn daarbij de noodzakelijke randvoorwaarden die bijdragen aan de bouw van onzelfstandige studenteneenheden?

1.1 Aanleiding: mismatch vraag en aanbod onzelfstandige woonruimten studenten

Vraag groter dan aanbod

In het collegejaar 2020-2021 waren er volgens Kences circa 387.300 uitwonende³ studenten in Nederland. Dit is inclusief de internationale studenten in ons land. Ruim de helft (52%) van alle uitwonende studenten woont op dit moment in een kamer met gedeelde voorzieningen. De overige uitwonende studenten woont in een meerkamerwoning (27%) of een éénkamerwoning (21%).⁴



Er zijn echter minder woningen voor studenten beschikbaar dan er studenten zijn die op zichzelf willen wonen. Kences gaat uit van een landelijk tekort van circa 26.500 woonruimten in de 19 grootste studentensteden⁵. Naar verwachting groeit daarbij het aantal uitwonende studenten de komende jaren naar circa 435.600 tot 452.400 in collegejaar 2028 - 2029. Voor de 19 grootste studentensteden is de verwachting dat in de periode 2021 tot en met 2025 21.500 wooneenheden specifiek bestemd voor studenten in de 19 studiesteden worden opgeleverd⁶. Daarmee zal het tekort niet kunnen worden ingelopen en neemt het aanbod onvoldoende toe om de toekomstige groei op te vangen. De druk op de markt voor studentenhuisvesting blijft hierdoor hoog.

¹ Kamerstuk 32847 nr. 834: in de motie is de regering verzocht de bouw van studentenkamers te bevorderen en daartoe opties in kaart te brengen hoe het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten kan worden herzien en daarbij de noodzakelijke randvoorwaarden die bijdragen aan de bouw van studentenkamers te bepalen.

² Effecten nieuw model WWS onzelfstandig (ABF research, 2021)

³ Uitwonend: een student is uitwonend indien het adres waarop hij of zij bij de gemeente ingeschreven staat niet het adres van (één van) de ouders is.

⁴ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2021, Kences

⁵ Amsterdam, Arnhem, Breda, Delft, Den Haag, Ede, Eindhoven, Enschede, Groningen, Haarlem, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Den Bosch, Tilburg, Utrecht, Wageningen en Zwolle.

⁶ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2021, Kences.

Kwalitatieve mismatch woonruimte

Studenten geven in hun zoektocht naar een woning de voorkeur aan een onzelfstandige kamer in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen⁷. De afgelopen jaren zijn er echter vooral zelfstandige studio's aan het aanbod toegevoegd. Dit omdat het bouwen van studio's (financieel) aantrekkelijker is dan het bouwen van onzelfstandige kamers. Hierdoor neemt het aandeel studio's op het totale aanbod snel toe. Tegelijkertijd daalt het aantal onzelfstandige eenheden met gedeelde voorzieningen. Het aanbod sluit hierdoor steeds minder goed aan op de behoefte van studenten.

Onderliggend: eenzaamheid bij studenten

Eenzaamheid speelt in toenemende mate onder studenten. Uit onderzoek van het Trimbos Instituut onder 28.000 studenten gaf 80% aan zich wel eens eenzaam te voelen⁸. Deels is dit te verklaren door de effecten van de coronamaatregelen die op moment van het afnemen van de enquête effectief waren. Hierdoor konden studenten niet naar college of samenkomen met medestudenten. Samen met anderen in één huis wonen en voorzieningen delen met anderen kan een positieve bijdrage hebben aan het tegengaan van eenzaamheid. Eenzame studenten zouden volgens de commissie-Ter Haar dan ook baat hebben bij onzelfstandige wooneenheden met gedeelde voorzieningen⁹.

Verkennen mogelijkheden aanpassing woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten

Het ministerie vraagt specifiek aandacht voor het probleem dat er in de nieuwbouw vooral zelfstandige woonruimten worden toegevoegd terwijl er vanuit studenten een grote behoefte bestaat aan onzelfstandige woonruimte met gedeelde voorzieningen. In het (politieke) debat is hiervoor de aanpassing van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen als mogelijke oplossing geschetst. Doel van de aanpassing is dat er meer onzelfstandige woningen worden gebouwd.

BZK heeft Stec Groep gevraagd de mogelijke (financiële) effecten van de aanpassing op de businesscase van studentenhuisvesters in kaart te brengen. Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek is het vergelijken van de businesscase voor onzelfstandige woonruimte onder het 'huidige' en het 'nieuwe' puntenstelsel. Ook maken we een inventarisatie van de effecten op de reguliere woningmarkt en het effect op het gedrag van (particuliere en institutionele en corporatie) eigenaren, ontwikkelaars, huisvestingsgedrag van doelgroepen. Belangrijk hierbij is de gesprekkenronde met vertegenwoordigers van belanghebbenden.

DE VRAAG DIE IN DIT RAPPORT CENTRAAL STAAT:

Wat zijn de financiële effecten van de beoogde herziening van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten¹⁰ voor studenten? Welke effecten heeft dit op de businesscase en wat zijn daarbij de noodzakelijke randvoorwaarden die bijdragen aan de bouw van onzelfstandige studenteneenheden?

1.2 Onderzoeksvragen in deze verkenning

In de verkenning beantwoorden we de volgende onderzoeksvragen om te komen tot de beantwoording van de hoofdvraag:

1. Wat is het gevolg van invoering van een nieuw model voor het WWSO op de businesscase (residuele grondwaarde) voor de realisatie van onzelfstandige woningen, ten opzichte van het oude WWSO-model, en zijn er verschillen tussen de businesscases voor marktpartijen en woningcorporaties?
2. Hoe verhoudt de businesscase (residuele grondwaarde) voor de realisatie van onzelfstandige woonruimte onder het nieuwe WWSO-model zich tot de businesscase (residuele grondwaarde) voor de realisatie van zelfstandige woonruimte? Neem hierbij een gevoeligheidsanalyse mee van de aannames.

⁷ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2021, Kences

⁸ Monitor Mentale Gezondheid en Middelengebruik Studenten hoger onderwijs, deelrapport 1, Trimbos instituut 2021.

⁹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-834.html>

¹⁰ Effecten nieuw model WWS onzelfstandig (ABF research, 2021)

3. Wat voor object gebonden subsidies zouden bij kunnen dragen aan het verevenen van de verschillen tussen de businesscases.¹¹
4. Wat is het gevolg van het nieuwe WWSO-model op de huuropbrengsten bij het 'verkameren' van een reguliere rijwoning (definitie in overleg vast te stellen) ten opzichte van het oude stelsel WWSO en reguliere verhuur aan één huishouden?

1.3 Leeswijzer

Om bovenstaande vragen te beantwoorden wordt gestart met een verkenning van het speelveld voor studentenwoningen (hoofdstuk 2). Dit schetst de kaders voor de verdere uitwerking. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het gehanteerde model en de verschillende businesscases die doorgerekend worden. Dit geeft inzicht in de financiële effecten van de beoogde herziening van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten voor studenten. Vervolgens komt het mogelijke effect op het gedrag van relevante partijen (hoofdstuk 4) aan bod en belicht hoofdstuk 5 mogelijke overige effecten van de beoogde herziening. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens de conclusies op basis van de uitgevoerde analyses en aanbevelingen voor vervolg. In de bijlagen is achtergrondinformatie opgenomen, waaronder de door BBN Adviseurs uitgevoerde vergelijking van het WWSO.

¹¹ We veronderstellen dat in deze opdracht alleen de hoogte van eventuele objectgebonden bijdragen valt, en dat u met ander onderzoek uitwerkt in welke vorm u dit wilt gieten.

2 Verkenning van het speelveld voor studentenwoningen

2.1 Het speelveld in beeld

In dit hoofdstuk staat een compacte schets van het speelveld van zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen. We baseren ons op bestaande studies en relevante data op gemeentelijk niveau op het vlak van grondprijnsbeleid (zowel de grondprijs in euro's alsook de manier waarop grondprijzen voor onzelfstandige woningen in gemeenten worden vastgesteld).

Relevante definities

In de studentenwoningenmarkt bestaan zelfstandige en een onzelfstandige woningen.

Zelfstandige woning¹²: een zelfstandige woonruimte beschikt over een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot kan worden gedaan. Zo hebben andere personen dan de bewoner(s) geen toegang tot de woonruimte. Verder moeten de volgende voorzieningen in de ruimte aanwezig zijn:

- een woon-/slaapkamer;
- een keuken met aanrecht, aan- en afvoer van water en aansluiting voor een kooktoestel;
- een toilet met waterspoeling;
- bij zelfstandige woonruimte kun je denken aan een appartement, studio, eengezinswoning, portiekwoning of galerijflat.

Onzelfstandige woning: onzelfstandige woonruimte is een woonruimte die geen eigen toegang heeft (geen eigen voordeur) of die niet op zichzelf kan functioneren als woning. Met dit laatste wordt bedoeld dat een of meerdere belangrijke voorzieningen, zoals een keuken of toilet, gemeenschappelijk moet gebruiken. Veel van deze onzelfstandige woonruimten zijn studentenkamers.

Woningwaarderingstelsel:

Het Woningwaarderingstelsel (WWS) is een landelijk systeem waarmee op basis van de kwalitatieve kenmerken van een woonruimte de maximale huurprijs kan worden bepaald. Dit systeem staat ook wel bekend als het puntenstelsel.

We richten ons hierna op de markt (vraag en aanbod woonruimte) voor studenten. We gebruiken hiervoor de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 als belangrijke bron. Dit biedt de basis voor de eventuele gevolgen van het nieuwe WWSO-model.

¹² Bron: Woningwaarderingstelsel (huurwoningen.nl)

2.2 Huidige woonsituatie studenten

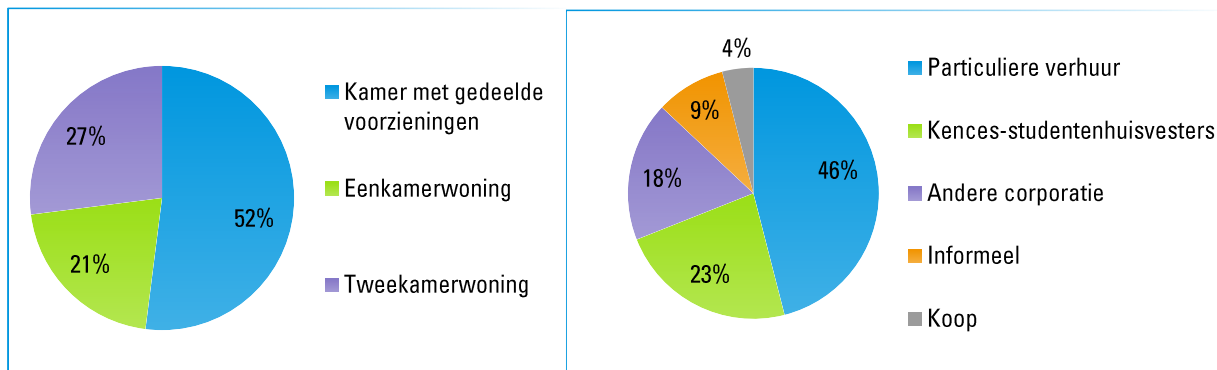
Op dit moment zijn er 756.900 studenten in Nederland (studiejaar 2020-2021). Dit is 26% meer dan in 2012-2013. Van deze studenten woont circa 49% nog bij hun ouders. De overige studenten (51%), waaronder alle internationale studenten, worden uitwonend genoemd.

Uit de enquête 'Wonen als Student' (april 2021) blijkt dat thuiswonende studenten verschillende redenen hebben om het ouderlijk huis niet te verlaten. Betaalbaarheid van een woonruimte wordt als belangrijkste reden genoemd (43%). Een kleiner deel (19%) heeft geen behoefte om uit huis te gaan.

Van de uitwonende studenten woont 52% in een kamer met gedeelde voorzieningen. Dit zijn onzelfstandige studentenwoningen. Daarnaast wonen 48% van de studenten in zelfstandige woonruimte: 21% woont in een eenkamerwoning en de resterende 27% woont in een meerkamerwoning.

Met 46% vertegenwoordigen particuliere verhuurders de grootste aanbieders van studentenwoningen. Dit zijn zowel verhuurorganisaties als individuen. 41% van de studentenhuysvesting wordt door corporaties verhuurd, waarvan het merendeel aangesloten is bij Kences. 9% van de studenten huurt woonruimte op een informele manier en 4% van de studenten woont in een (eigen) koopwoning.

Figuur 1: Woonsituatie studenten naar type woning (links) en type verhuurder (rechts)



Bron: Enquête 'Wonen als Student' door Kences (april 2021), bewerking Stec Groep (2022)

Duidelijk verschillen in gemiddeld woonoppervlakte per woningtype

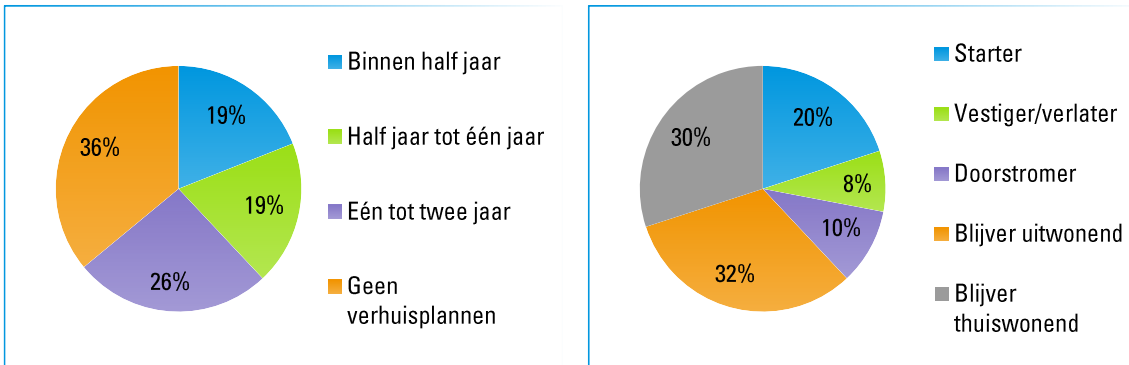
De gemiddelde oppervlakte van kamers verschilt per type woning. Zo is het gemiddelde oppervlakte van kamers met gedeelde voorzieningen 17 vierkante meter. Van eenkamerwoningen 24 vierkante meter en van meerkamerwoningen 69 vierkante meter.

Gedeelde voorzieningen worden bij ruim een meerderheid met maximaal 5 personen gedeeld. De keuken wordt gemiddeld met 5 personen gedeeld en de douche en toilet met gemiddeld 4 personen.

2.3 Woonwensen studenten

38% van alle studenten heeft verhuisplannen binnen het komende jaar (2021). Bijna de helft van de studenten wil het ouderlijk huis verlaten (starter). Anderen willen naar een andere studentenstad verhuizen (vestiger/verlater) of naar een andere woning binnen hun huidige woonstad verhuizen (doorstromer).

Figuur 2: Woonwensen studenten naar verhuigeneigdheid (links) en type verhuisbeweging (rechts)



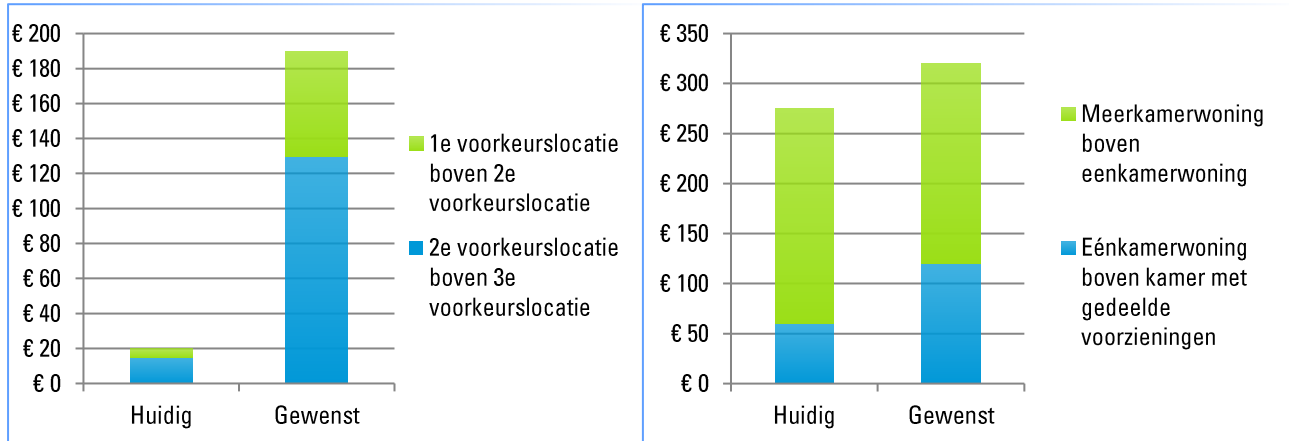
Bron: Enquête 'Wonen als Student' door Kences (april 2021), bewerking Stec Groep (2022)

In het onderzoek van de Landelijke monitor studentenhuising is de woonwens van studenten bepaald op basis van vier woonruimtekenmerken: type woonruimte, woonoppervlakte, locatie en woonlasten. Uit de enquête blijkt dat woonlasten het zwaarst wegen in het keuzeprocess. Met name jonge studenten hechten hier veel waarde aan.

Meer differentiatie naar locatie en woningtype gewenst vanuit betalingsbereidheid studenten

Meegewogen is hoeveel studenten bereid zijn meer te betalen voor de verschillende kenmerken. Ook ten opzichte van de huidige woonlasten. Zo valt op dat studenten gemiddeld gezien relatief meer bereid zijn te betalen voor hun voorkeurslocatie dan zij op dit moment doen. Ditzelfde geldt, in mindere mate, voor het type woonruimte. Ook hiervoor geldt dat studenten indien ze graag zelfstandig wonen bereid zijn meer te betalen voor een eenpersoonskamer dan voor een kamer met gedeelde voorzieningen dan zij nu doen.

Figuur 3: Waarde van locatie (links) en type woonruimte (rechts), huidig en gewenst verschil



Bron: Enquête 'Wonen als Student' door Kences (april 2021), bewerking Stec Groep (2022)

28% van bestaande voorraad sluit op basis van de betaalbaarheid niet volledig aan op woonwens

Een groot deel van de huidige voorraad aan studentenwoningen sluit op basis van de betaalbaarheid niet volledig aan op de wensen van studenten. Op nationaal niveau zou er gezien de woonwensen en betalingsbereidheid een overschot zijn van circa 37.700 kamers met gedeelde voorzieningen en juist een aanvullende wens van meer één- en meerkamerwoningen. Gemiddeld wensen studenten € 20 minder te betalen dan dat zij nu doen. Dit komt echter vooral door studenten die wonen in kamers met gedeelde voorzieningen. Zij wensen € 70 minder te betalen dan dat zij nu doen. Studenten die wonen in een zelfstandige één- of meerkamerwoning zijn daarentegen gemiddeld gezien juist bereid meer te betalen. Voor éénpersoonskamers is dit € 15 en voor meerpersoonskamers € 70. Daarnaast zijn studenten bereid € 50 meer te betalen als zij op hun voorkeurslocatie kunnen wonen en juist € 145 minder als dit hun 3^e voorkeurslocatie betreft.

Woonwensen internationale studenten

In gesprekken met experts op het gebied van studentenhuysvesting kwam naar voren dat buitenlandse studenten een relatief grote(-re) voorkeur hebben voor een gemeubileerde zelfstandige woonruimte. De enquête 'Wonen als Student' (april 2021) maakt echter geen onderscheid in (het verschil in) de woonvoorkeuren van nationale en internationale studenten. Hierdoor is het op basis van de enquête niet mogelijk gebleken om cijfermatig te onderbouwen hoe de ontwikkeling van het aantal internationale studenten de opgave voor de bouw van (on)zelfstandige eenheden beïnvloed.

2.4 Verwachte ontwikkeling studentenpopulatie en woonsituatie

Ieder jaar stelt ABF in opdracht van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de referentieraming op van de verwachte studentenpopulatie op landelijk niveau. Het Apollo-rekenmodel splitst de nationale cijfers onder andere uit naar thuis- of uitwonend.

Aantal studenten groeit door, maar minder sterk dan voorheen

In de afgelopen acht jaar nam het aantal hbo- en wo-studenten toe met 19.900 studenten per jaar. In de komende acht jaar blijft het aantal studenten naar verwachting doorgroeien, maar minder sterk dan de vorige periode. Het aantal hbo-studenten neemt naar verwachting zelfs licht af met -1.100 per jaar. Het aantal wo-studenten blijft wel groeien met +8,600 studenten per jaar. Dit betekent dat het aantal studenten dat actief is in het hoger onderwijs de komende acht jaar naar verwachting met 7,9% toeneemt.

Groei met name veroorzaakt internationale studenten, hierdoor ook forse toename uitwonenden

De groei van het aantal wo-studenten wordt voor een groot deel veroorzaakt door een verwachte forse toename van het aantal internationale studenten in Nederland. In collegejaar 2020-2021 was 13% van alle studenten afkomstig uit het buitenland. Naar verwachting is dit in collegejaar 2028-2029 17%, uitgaande dat de regelgeving en financiële randvoorwaarden voor internationale studenten vergelijkbaar blijft¹³. Daarnaast neemt het aantal Nederlandse studenten de komende acht jaar nog toe met circa 4%. Met name door het aantal universitaire Nederlandse studenten.

Internationale studenten en Nederlandse universitaire studenten zijn relatief vaker uitwonend dan hbo-studenten. Dit zorgt ervoor dat het aantal uitwonende studenten in de komende acht jaar naar verwachting toeneemt met 12 tot 17%. Dit komt neer op een extra 48.300 tot 65.100 uitwonende studenten.

Huidige en toekomstig aanbod te beperkt om in vraag te voldoen

In 2021 stond in de 19 grootste studentensteden de bouw van circa 18.000 studentenwooneenheden gepland (structureel en flexibel) tot 2025. In dezelfde periode neemt het aantal uitwonenden in dezelfde periode toe met circa 40.000. Daarnaast bestaat volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting op het moment al een geschat tekort aan 26.500 woonruimten. De verwachte sterke ontwikkeling van het aantal uitwonenden ten opzichte van de toename van het aanbod zal de studentenwoningmarkt de komende jaren alleen maar verder onder druk zetten.

Onzelfstandige woonruimten financieel onaantrekkelijk, zowel voor verhuurder als huurder

Een oorzaak voor dit tekort ligt voor een groot deel bij onzelfstandige woonruimten. Deze woningen zijn nu vaak financieel onaantrekkelijk om te maken. De bouw van kamers met gedeelde voorzieningen is nauwelijks goedkoper dan nieuwbouw van studio's, maar de huuropbrengsten zijn wel veel lager. Een verhuurder mag namelijk minder huur vragen op basis van het WWSO. Bovendien worden kenmerken zoals energielabel en WOZ-waarde niet gewaardeerd in het huidige WWSO, terwijl juist bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen goede energie labels hebben (in lijn met het bouwbesluit). Daarnaast bestaat er voor de huurders geen mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen. Hierdoor woont een student in een zelfstandige woning netto vaak goedkoper dan op kamers met gedeelde voorzieningen. Dit heeft er toe geleid dat het

¹³ Dit maakt de markt voor onzelfstandige studentenwoningen ook enigszins kwetsbaar, ondanks de huidige enorm hoge marktdruk. We weten van verschillende universiteiten in Nederland dat men rekent met scenario's waarin de instroom van buitenlandse studenten vermindert, wanneer de financiële randvoorwaarden voor buitenlandse studenten zouden wijzigen.

aantal studio's (een- of meerkamerwoningen) de afgelopen 9 jaar is verdubbeld, terwijl het aantal onzelfstandige kamers is gedaald. Om de studentenwoningbouw te versnellen, zou een stimulans van onzelfstandige woonruimten een belangrijke bijdrage kunnen leveren.

Waar een studentenkamer juist vooral aantrekkelijk is voor studenten, kunnen studio's ook door andere doelgroepen dan studenten worden bewoond. Hierdoor bestaat er het risico dat de gerealiseerde studio's niet voor studenten worden ingezet. Daarnaast worden zelfstandige studio's voor hogere prijzen in de markt aangeboden dan onzelfstandige kamers voor studenten. Ook de betaalbaarheid van de wooneenheden voor studenten zal daarom niet uit het oog moeten worden verloren.

3 Toelichting huurmodel en businesscase

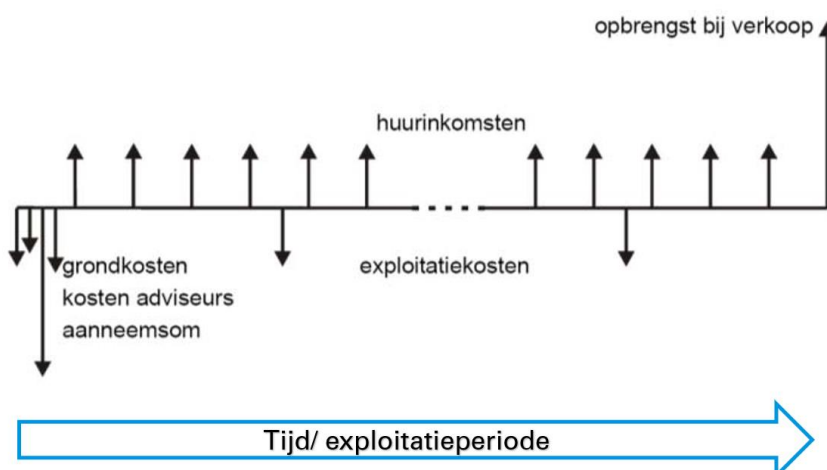
3.1 De discounted cash flow (DCF) benadering

Om de vraag te beantwoorden stelden we een rekenmodel op waarin we de kenmerken van onzelfstandige studenteneenheden en de manier waarop deze kenmerken worden gewaardeerd in het WWSO 2022¹⁴ gebruiken als basis voor de businesscases. Aan de hand van de ontwikkelkosten en exploitatiekosten is op grond van kasstromen in beeld gebracht of een businesscase vanuit financieel perspectief rendabel of onrendabel is.

Het model dat we hiervoor gebruiken is een model dat we samen met ontwikkelende en beleggende partijen hebben opgesteld op basis van een discounted cash flow (DCF) benadering. Een DCF-model is een veelgebruikte methode voor het waarderen en evalueren van investeringsprojecten. Door middel van het contant maken van de verwachte toekomstige vrije geldstromen (inkomsten en uitgaven). Met behulp van het model brengen we in beeld wat investeringen die op dit moment gedaan worden, per saldo (dus na aftrek van alle kosten) zullen opleveren over de exploitatietermijn van onzelfstandige studenteneenheden.

We rekenden door onder welke omstandigheden een businesscase voor de ontwikkeling van onzelfstandige studenteneenheden op basis van het WWSO 2022 financieel nog haalbaar is voor een investeerder (ontwikkelaar, exploitant) in de onzelfstandige eenheden, en wanneer de businesscase niet meer rendabel is, waardoor (commerciële) investeerders in beginsel niet in zullen stappen. De effecten van de huurprijsregulering van het WWSO 2022 vormen de basisinput van het model. In de volgende paragraaf leest u welke parameters er in het model zijn opgenomen. In de bijlage A geven we een toelichting op de parameters en de keuzes die hierin gemaakt kunnen worden in het DCF-model.

Figuur 4: Werking van een DCF-model schematisch weergegeven



¹⁴ Effecten nieuw model WWS onzelfstandig (ABF research, 2021)

3.2 Beschrijving van de uitgangspunten

Uitgangspunten

In deze paragraaf lichten we de verschillende parameters die in het model zijn opgenomen toe. Een aantal uitgangspunten vooraf:

- Het model is van toepassing op onzelfstandige eenheden.
- Voor de huurprijsbepaling is gebruikgemaakt van de WWSO-puntenlijst die geldig was op 1-1-2022 (WWSO 2022).
- Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de doorrekening met de huidige WWSO-puntentelling en de puntentelling conform WWSO 2022.
- Prijspeil van alle bedragen is 1-1-2022, tenzij er een index wordt gehanteerd.
- Er is gerekend aan enkele standaardvoorbeelden: specifieke projecten en locaties kunnen altijd reden zijn tot afwijken van deze standaarden.
- Er zijn 3 doorrekeningen voor de onzelfstandige eenheden gemaakt, waarbij gerekend is met verschillende uitgangspunten:
 1. die (sterk) gebaseerd zijn op het Handboek Marktwaardering 2021 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)
 2. die (sterk) gebaseerd is op gemiddelden van casussen aangeleverd door Kences
 3. die (sterk) gebaseerd is op bureauexpertise en projectervaring van Stec Groep

Doorgerekende typen onzelfstandige eenheden

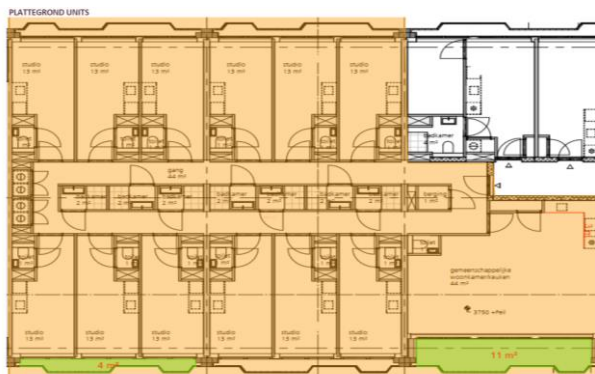
In de bijlage met de doorrekeningen van de eenheden zijn de specifieke aspecten van de verschillende doorgerekende eenheden opgenomen. Het betreffen 3 doorrekeningen (grotendeels) gebaseerd op een recent gerealiseerd complex dat kan worden gezien als een realistisch en passend voorbeeldproject. Het vierde type is een eenheid die is gebaseerd op de uitkomsten van een werksessie met de klankbordgroep: een vanuit studenten gewenste aanpassing van het type eenheid).

We onderscheiden de volgende typen eenheden:

Alle eenheden hebben circa 13 m² GO, exclusief het gebruiksoppervlak van gedeelde ruimten. Wanneer alle deelruimten naar rato worden verdeeld over de eenheid, is per eenheid in totaal 35 m² BVO beschikbaar.

- Variant 1: de onzelfstandige eenheid zit op een verdieping / afdeling van 12 eenheden en beschikt over een eigen toilet, deelt 7 badkamers met de 11 andere eenheden en 1 deelkeuken van circa 44 m² GO.
- Variant 2: de onzelfstandige eenheid zit op een verdieping / afdeling van 12 eenheden en beschikt over een eigen toilet, deelt 2 badkamers met de 11 andere eenheden en 1 deelkeuken van circa 44 m² GO.
- Variant 3: de onzelfstandige eenheid zit op een verdieping / afdeling van 12 eenheden en beschikt over een eigen badkamer met eigen toilet en deelt met de 11 andere eenheden 1 deelkeuken van circa 44 m² GO.
- Variant 4: de onzelfstandige eenheid zit op een verdieping / afdeling van 6 eenheden en deelt twee badkamers met toilet met de 5 andere eenheden en 1 deelkeuken van circa 22 m² GO.

Figuur 5: Voorbeeld plattegrond



Bron: BBN (2022)

3.3 Gehanteerde uitgangspunten voor de verschillende doorrekeningen

In onderstaande tabel zijn de diverse uitgangspunten en de verschillen tussen de gehanteerde uitgangspunten gebaseerd op de bron weergegeven. We hebben voor de 4 verschillende varianten doorrekeningen gemaakt, waarbij we:

1. vooral de 'knoppen om aan te draaien' hebben gebaseerd op het Handboek Marktwaardering 2021,
2. het gemiddelde van casussen die Kences heeft aangeleverd en
3. input waarvan we op basis van bureauexpertise verwachten dat deze realistisch kunnen zijn.

Verschillen tussen deze uitgangspunten kunnen vooral komen doordat het Handboek niet wordt gebruikt voor het maken van investeringsbeslissingen, maar voor verantwoording richting de Autoriteit. Voor de uitgangspunten zoals Kences deze aanleverde geldt dat deze zijn gebaseerd op specifieke casussen (het beperkte aantal dat in de afgelopen jaren/maanden daadwerkelijk is gerealiseerd) en onze bureauervaring waardoor onze input 'scherp aan de wind' is.

Voor de bouwkosten per vierkante meter BVO is gebruik gemaakt van de bouwkosten die afkomstig zijn van BBN. Zij baseren zich daarbij op de bouwkosten van recent uitgevoerde projecten. Een vergelijking met het Bouwkostenkompas geeft dat de door BBN opgegeven kosten hoger liggen dan de gemiddelde bouwkosten die voor studentenwoningen (hoogbouw) gehanteerd worden in het Bouwkostenkompas: circa € 1.860 per vierkante meter BVO (prijspeil 2022). In het volgende hoofdstuk rekenen we ook het effect op de businesscase door wanneer de bouwkosten uit het Bouwkostenkompas als uitgangspunt dienen.

Tabel 1: Gehanteerde uitgangspunten per doorrekening van de verschillende varianten

Gehanteerde input	Handboek Marktwaardering	Kences	Stec Groep
Inflatie	2,00%	2,00%	2,00%
Huurontwikkeling (op inflatie)	0,00%	0,00%	0,00%
Leegstand	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	38,00%	38,00%	38,00%
Disconteringsvoet	5,93%	5,00%	4,00%
Scenario	doorexploiteren 50 jaar, daarna complexmatige verkoop	doorexploiteren 50 jaar, daarna complexmatige verkoop	doorexploiteren 50 jaar, daarna complexmatige verkoop
Verkoopopbrengst per m ² gbo (en WOZ per m ² gbo)	€ 2.261 (+/- 15%)	€ 2.261 (+/- 15%)	€ 5.000 (+/- 15%)
Huurprijs	€ 252,95 - € 412,95	€ 252,95 - € 412,95	€ 252,95 - € 412,95
Onderhoud (instandhouding en mutatie) / jr	€ 655	€ 965 ¹⁵	€ 655
Grootschalig onderhoud in jaar 15	€ 14.900 - 18.740	€ 14.900 - 18.740	€ 14.900 - 18.740
Beheer / jr	€ 432	€ 750 ¹⁶	€ 450
Overige lasten / jr	€ 678	€ 175	€ 300
Leegstand	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarderatio / verkoopwaarde bij complexverkoop na jaar 50	80,00%	80,00%	80,00%
Bouwkosten / m ² BVO	€ 2.590 / € 2.828	€ 2.590 / € 2.828	€ 2.590 / € 2.828
Bijkomend	36,77%	36,77%	36,77%
Verkoopkosten	1%	1%	1%

Bron: Autoriteit woningcorporaties (2021), Kences (2022), BBN (2022), Bouwkostenkompas.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

We gaan in bovenstaande doorrekening uit van een complexgewijze verkoop na 50 jaar omdat exploitanten van studentenwoningen aangeven niet te rekenen met kortere exploitatietermijnen dan 50 jaar (bron: Kences). Andere exploitatietermijnen zijn ook denkbaar. Daarom rekenen we in dit onderzoek ook aan een optimalisatie met een kortere doorlooptijd en wat hier het effect van zou zijn op de businesscase. De factor grond maakt in de doorrekening geen onderdeel uit van de bouwkosten (of de

¹⁵ Bron: Kences, getal is gemiddelde van door Kences aangeleverde cijfers uit exploitaties

¹⁶ Bron: Kences, getal is gemiddelde van door Kences aangeleverde cijfers uit exploitaties

stichtingskosten (exclusief grond)). Immers de grondwaarde is in essentie de resultante van de businesscase.¹⁷ Dit neemt niet weg dat gemeenten in hun grondprijnsbeleid soms afwijken van de residuele grondwaarde. Wanneer de grond waarop een complex gerealiseerd wordt geen eigendom is van de gemeente¹⁸, heeft de ontwikkelaar (in deze businesscases) te maken met een negatieve grondwaarde.

3.4 Businesscase onzelfstandige eenheden blijft (sterk) negatief

Het nieuwe WWSO vormt een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, maar BC's blijven onrendabel

Het aanpassen van het puntenstelsel voor onzelfstandige woonruimte heeft een direct effect op de businesscase, zie ook hoofdstuk 3. Uit de doorrekening van de huurwaarde op grond van de WWSO en de verwachte ontwikkel- en exploitatiekosten blijkt dat onder alle omstandigheden is de businesscase onhaalbaar. Zowel onder het huidige als het nieuwe puntensysteem (WWSO 2022) voor onzelfstandige woonruimte is er sprake van een negatieve businesscase.

Wel is het zo dat de businesscase onder het nieuwe WWSO verbetert. Het gaat gemiddeld om een resultaat per eenheid dat gemiddeld circa € 18.000 tot € 25.000 minder negatief is, dan onder het huidige WWSO. Zie ook onderstaande tabel. Ook met deze substantiële verbetering is de opbrengst per studenteneenheid te laag om een businesscase op grond van onzelfstandige studentenwoningen rendabel te maken.

Tabel 2: Verschil residuele waarde oude en nieuwe model WWSO per variant

		M ² BVO	Residuele waarde per eenheid					
			Handboek marktwaardering		Kences		Stec Groep	
			OUD	NIEUW	OUD	NIEUW	OUD	NIEUW
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -105.300	€ -84.670	-€ 103.950	-€ 79.700	-€ 68.010	-€ 38.620
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -107.700	€ -92.340	-€ 106.780	-€ 88.710	-€ 71.440	-€ 49.550
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -113.600	€ -85.900	-€ 112.160	-€ 79.600	-€ 76.100	-€ 36.640
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -91.950	€ -71.790	-€ 90.860	-€ 67.160	-€ 55.280	-€ 26.550

Bron: Stec Groep (2022). Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Tabel 3: Verschil residuele waarde oude en nieuwe model WWSO gemiddeld

Type		M ² BVO	Residuele waarde per eenheid		
			WWSO (oude model)*	WWSO 2022*	Verschil
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -92.420	€ -67.660	€ 24.750
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -95.310	€ -76.870	€ 18.440
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -100.620	€ -67.380	€ 33.240
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -79.360	€ -55.170	€ 24.190

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Ontwikkelen van onzelfstandige woningen ook onder WWSO 2022 niet waarschijnlijk

Dit betekent dat onder de uitgangspunten van het WWSO 2022 en het Handboek Marktwaardering 2021 het zeer onrendabel is om onzelfstandige studentenwoningen te ontwikkelen. We verwachten dan ook dat deze woningen in principe niet nieuw op de markt komen, tenzij ze deel uit maken van prestatieafspraken en/of grotere gebiedsontwikkelingen waarin er een grondslag is voor de verevening van onrendabele toppen.

¹⁷ De grondwaarde is residueel. De residuele grondwaarde is de resultante van de waarde van het vastgoed minus de bouw en bijkomende kosten. Bij een negatieve businesscase is de waarde van de grond dus negatief.

¹⁸ en deze dus niet door de gemeente wordt uitgegeven aan de ontwikkelaar van het complex, maar de ontwikkelaar of toekomstige exploitant deze grond al in eigendom heeft.

Belangrijkste reden voor onrendabele BC's is de hoge bouwkost in vergelijking tot verdienvermogen

De hoge bouw- en bijkomende kosten voor de onzelfstandige woonruimte spelen een grote rol in de businesscase. Deze kosten zijn de afgelopen jaren flink gestegen onder andere door aanscherping van duurzaamheidseisen en benodigde installaties. Daarnaast spelen andere factoren ook een belangrijke rol. Als bijvoorbeeld de rentetarieven omhoog zouden gaan waardoor de financieringslasten hoger zouden worden zou dit een (negatief) effect op de businesscase kunnen hebben.

We merken op dat de ontwikkelkosten van onzelfstandige studenteneenheden onder het WWSO 2022 substantieel hoger liggen dan de prijzen voor vergelijkbare onzelfstandige wooneenheden die afgeleid zijn van het WWSO stelsel. De huurwaarde op basis van het WWSO 2022 is daardoor in veel gevallen niet marktconform. Vooral in gebieden waar de woningmarktdruk hoog is, en daarmee ook de markthuyprijzen van bijvoorbeeld particuliere studentenkamers het hoogst zijn.

3.5 Optimalisaties: vooral hogere huurprijs heeft sterk positief effect op businesscase

We rekenen hierna enkele optimalisaties door die mogelijk bij kunnen dragen aan de verbetering van de businesscase. Ook geven we het effect en het verschil op de residuele waarde tussen het WWSO 2022 en de geoptimaliseerde varianten aan.

Ook met lagere bouwkosten als uitgangspunt sprake van negatieve businesscase

In de tabel hierna rekenen we de businesscase door met lagere bouwkosten per vierkante meter als uitgangspunt. We baseren ons daarbij op de bouwkosten opgegeven door het Bouwkostenkompas (prijspeil 2022). Hieruit blijkt dat de businesscase ook met lagere bouwkosten een gemiddeld negatieve residuele waarde als uitkomst heeft.

Tabel 4: Verschil residuele waarde nieuwe model WWSO per variant bij optimalisatie lagere bouwkosten (gemiddeld circa € 1.860 per m² BVO)

	Type	M ² BVO	WWSO 2022*	Optimalisatie lagere bouwkosten (€ 1.860)				Verschil residuele waarde
				Handboek marktwaardering	Kences	Stec Groep	Gemiddelde	
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -67.660	€ -50.070	€ -45.100	€ -4.020	€ -33.060	€ 34.600
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -76.870	€ -57.740	€ -54.110	€ -14.950	€ -42.270	€ 34.600
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -67.380	€ -42.520	€ -36.220	€ 6.740	€ -24.000	€ 43.380
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -55.170	€ -35.280	€ -30.660	€ 9.950	€ -18.660	€ 36.510

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Doorrekenen van lagere bijkomende kosten heeft beperkt effect

In de doorrekening van de businesscase is voor de bijkomende kosten 38% als uitgangspunt genomen (uitgangspunt BBN, 2022). Dit percentage is relatief fors en zorgt daarmee in combinatie met de reguliere bouwkosten voor een hoge investeringswaarde. Wanneer we voor de bijkomende kosten 28% als uitgangspunt nemen (conform het bouwkostenkompas, prijsspeil 2022) zien we in het nieuwe WWSO model een verbetering van de businesscase met circa € 6.850 tot € 7.890. Wel blijft de businesscase in alle gevallen negatief. Daarmee heeft dit een relatief beperkt effect.

Tabel 5: Verschil residuele waarde nieuwe model WWSO per variant bij optimalisatie lagere bijkomenste kosten

	Type	M² BVO	WWSO 2022*	Optimalisatie lagere bijkomende kosten (28%)				Verschil residuele waarde
				Handboek marktwaardering	Kences	Stec Groep	Gemiddelde	
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -67.660	€ -76.790	€ -71.810	€ -30.740	€ -59.780	€ 7.880
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -76.870	€ -84.460	€ -80.830	€ -41.660	€ -68.980	€ 7.890
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -67.380	€ -77.450	€ -71.150	€ -28.190	€ -58.930	€ 8.450
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -55.170	€ -64.940	€ -60.310	€ -19.710	€ -48.320	€ 6.850

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Indexatie van inflatie +0,5% of +1,0% heeft beperkt effect op de businesscase

In het model is een inflatievolgende huurprijs als uitgangspunt genomen. Een indexatie van inflatie +0,5% zorgt in het nieuwe WWSO model voor een verbetering van de businesscase met circa € 9.140 tot € 11.010. Ook met deze optimalisatie blijft de businesscase in alle gevallen negatief. Daarmee heeft de huurindexatie van inflatie +0,5% een relatief beperkt effect.

Tabel 6: Verschil residuele waarde nieuwe model WWSO per variant bij optimalisatie hogere huurindexatie (inflatie +0,5%)

	Type	M² BVO	WWSO 2022*	Optimalisatie hogere huurindexatie (inflatie +0,5%)				Verschil residuele waarde
				Handboek marktwaardering	Kences	Stec Groep	Gemiddelde	
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -67.660	€ -77.120	€ -69.980	€ -25.650	€ -57.580	€ 10.080
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -76.870	€ -85.500	€ -79.900	€ -37.790	€ -67.730	€ 9.140
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -67.380	€ -77.650	€ -68.980	€ -22.480	€ -56.370	€ 11.010
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -55.170	€ -64.860	€ -58.230	€ -14.640	€ -45.910	€ 9.260

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Een indexatie van inflatie + 1,0% zorgt in het nieuwe WWSO model voor een verbetering van de businesscase met circa € 19.670 tot € 23.690. Daarmee is dit een verdere verbetering van de businesscase ten opzichte van de indexatie met inflatie +0,5%. Echter blijft ook met deze optimalisatie (inflatie +1,0%) de businesscase in alle gevallen negatief.

Tabel 7: Verschil residuele waarde nieuwe model WWSO per variant bij optimalisatie hogere huurindexatie (inflatie +1,0%)

	Type	M² BVO	WWSO 2022*	Optimalisatie hogere huurindexatie (inflatie 1,0%)				Verschil residuele waarde
				Handboek marktwaardering	Kences	Stec Groep	Gemiddelde	
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -67.660	€ -68.490	€ -58.790	€ -10.620	€ -45.970	€ 21.690
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -76.870	€ -77.680	€ -69.760	€ -24.170	€ -57.200	€ 19.670
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -67.380	€ -68.230	€ -56.770	€ -6.060	€ -43.690	€ 23.690
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -55.170	€ -56.930	€ -47.960	€ -840	€ -35.240	€ 19.930

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Kortere exploitatietermijn heeft negatief effect op businesscase

In de doorrekeningen hiervoor is steeds gerekend met een exploitatietermijn van 50 jaar. Kortere exploitatietermijnen zijn echter ook denkbaar. Wanneer een exploitatietermijn van 15 jaar (uitponden na jaar 15) wordt genomen valt op dat de businesscase minder aantrekkelijk is: de residuele waarde bij een exploitatieduur van 15 jaar daalt in alle varianten ten opzichte van een exploitatieduur van 50 jaar.

Tabel 8: Verschil residuele waarde nieuwe model WWSO per variant bij optimalisatie kortere exploitatietermijn (15 jaar)

	Type	M ² BVO	WWSO 2022*	Optimalisatie kortere exploitatie (15 jaar)				Verschil residuele waarde
				Handboek marktwaardering	Kences	Stec Groep	Gemiddelde	
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -67.660	€ -91.490	€ -90.320	€ -58.290	€ -80.030	€ -12.370
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -76.870	€ -95.400	€ -94.470	€ -62.740	€ -84.200	€ -7.330
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -67.380	€ -96.420	€ -95.000	€ -62.700	€ -84.710	€ -17.330
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -55.170	€ -76.930	€ -75.720	€ -43.650	€ -65.430	€ -10.260

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Voor rendabele businesscase moet huur met circa 33% toenemen

Vervolgens is gerekend aan het effect van een verhoging van de aanvangshuur van de wooneenheden. Door aan deze knop te draaien kan het verdienvermogen en de haalbaarheid van de businesscase fors vergroot worden. Door de aanvangshuren van de eenheden met circa 33% te verhogen worden businesscases (bijna) haalbaar. Het verschil in de residuele waarde is daarbij fors: een verbetering van circa € 61.950 tot € 74.620 ten opzichte van het WWSO 2022.

Tabel 9: Verschil residuele waarde nieuwe model WWSO per variant bij optimalisatie hogere aanvangshuur

	Type	M ² BVO	WWSO 2022*	Optimalisatie hogere aanvangshuur (+33%)				Verschil residuele waarde
				Handboek marktwaardering	Kences	Stec Groep	Gemiddelde	
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -67.660	€ 680	€ 1.350	€ -30	€ 670	€ 68.330
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -76.870	€ -14.960	€ -15.240	€ -14.560	€ -14.920	€ 61.950
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -67.380	€ 7.310	€ 8.910	€ 5.500	€ 7.240	€ 74.620
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -55.170	€ 6.590	€ 7.270	€ 8.880	€ 7.580	€ 62.750

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

Mix van optimalisaties heeft positief effect op businesscase

We rekenen tot slot door wat het effect is wanneer de hiervoor genoemde optimalisaties tegelijkertijd worden toegepast. Dit resulteert in een verbetering van de businesscase met circa € 68.040 tot € 82.500.

Tabel 10: Verschil residuele waarde nieuwe model WWSO per variant bij optimalisatie 'mix': Optimalisatie mix (lagere bouwkosten + lagere bijkomende kosten + hogere huurindexatie + hogere aanvangshuur)

	Type	M ² BVO	WWSO 2022*	Optimalisatie mix (lagere bouwkosten + lagere bijkomende kosten + hogere huurindexatie + hogere aanvangshuur)				Verschil residuele waarde
				Handboek marktwaardering	Kences	Stec Groep	Gemiddelde	
Variant 1	Onzelfstandig	35	€ -67.660	€ -2.810	€ -2.100	€ 14.610	€ 3.230	€ 70.890
Variant 2	Onzelfstandig	35	€ -76.870	€ -14.360	€ -14.610	€ 2.470	€ -8.830	€ 68.040
Variant 3	Onzelfstandig	35	€ -67.380	€ 8.580	€ 10.220	€ 26.560	€ 15.120	€ 82.500
Variant 4	Onzelfstandig	28	€ -55.170	€ 7.420	€ 8.130	€ 26.360	€ 13.970	€ 69.140

Bron: Stec Groep (2022). *betreft gemiddelde waarde van de drie modellen gebaseerd op uitgangspunten van Handboek Marktwaardering, Kences en Stec Groep. Cijfers afgerond op 10-tallen. Bedragen excl. btw.

3.6 Verlaging van ontwikkel- en exploitatiekosten beperkt denkbaar

Bouw- en bijkomende kosten zijn beperkt te verlagen door conceptbouw

De hoge bouw- en bijkomende kosten in vergelijking met de huurprijs conform de WWSO 2022 vormen de belangrijkste oorzaak voor de omvang van de onrendabele top. Denkbaar is dat conceptontwikkelaars en bouwers in onzelfstandige studentenwoningen eenheden kunnen realiseren op basis van conceptbouw, waarbij de bouw- en bijkomende kosten substantieel lager zijn.

- De bouwkosten van onzelfstandige studenteneenheden bedragen per eenheid circa € 106.750 tot € 131.700 (exclusief btw). Dit zijn, in vergelijking tot reguliere woningen, hoge bouwkosten per meter bruto vloeroppervlak. Wanneer studenteneenheden op basis van conceptbouw worden ontwikkeld, en op grote schaal kunnen worden gerealiseerd kan door standaardisatie en massa maken per eenheid een lagere bouwkost aan de orde zijn.
- De bijkomende kosten bij het realiseren van onzelfstandige studenteneenheden zijn 'normaal' gesproken fors (hoger dan bij andere woningen), door een gestandaardiseerd concept op de markt te brengen kunnen deze kosten mogelijk verlagen.

In de praktijk mag echter ook niet al te veel verlaging van de bouw- en bijkomende kosten verwacht worden op grond van conceptbouw. Het grootste deel van de bouwkosten in de studenteneenheden betreft immers de installaties en voorzieningen (denk aan isolatie, verduurzaming, brandveiligheid enz.). Dit zijn factoren die zowel in conceptbouw als bij reguliere bouw spelen.

Wanneer sprake is van de ontwikkeling van containerwoningen, met bijvoorbeeld een gallerijtrap kan verdere verlaging van de bouw- en bijkomende kosten wellicht aan de orde zijn. Dit zijn echter tijdelijke woningen en is mogelijk ongewenst gezien de doelstellingen van de aanscherping van de WWSO 2022.

Uitgangspunten voor de exploitatie mogelijk beperkt aan te scherpen

We signaleren mogelijkheden om de businesscases voor onzelfstandige studentenwoningen enigszins te verbeteren, op basis van uitgangspunten die niet conform het handboek zijn. Hierdoor zullen de onrendabele toppen per onzelfstandige studentenwoning verminderen. Bijvoorbeeld omdat eigenaren van complexen genoeg namen met een lager rendement. Daarnaast signaleren we de volgende aspecten waarvan we inschatten dat deze in de praktijk mogelijk iets scherper kunnen worden gehanteerd.

- Onderhoud
- Verduurzaming
- Dienstverlening

Wanneer we deze uitgangspunten doorrekenen ontstaat een verbetering van de businesscases (op basis van businesscase Stec Groep) met nog eens circa € 42.790 tot 49.260 ten opzichte van businesscases met parameters die conform het handboek zijn. De onrendabele toppen bedragen onder deze omstandigheden nog altijd - € 26.550 tot - € 49.550. We constateren dat ook onder de uitgangspunten van 'scherper aan de wind' rekenen dan het Handboek er nog bij lange na geen sprake is van een rendabele businesscase.

Daarnaast kan ook de wenselijkheid van een dergelijke optimalisatieslag betwist worden.

3.7 Ontwikkeling zelfstandige eenheden blijft aantrekkelijker onder nieuwe WWSO 2022

In de afgelopen jaren zijn er voornamelijk zelfstandige wooneenheden toegevoegd. Het verschil in de (uiterlijke) kenmerken van een zelfstandige en onzelfstandige eenheid kan in de praktijk relatief klein zijn. We zien dat er in de praktijk ook concepten ontstaan zijn die een combinatie vormen van een zelfstandige eenheid en collectieve voorzieningen (zie de praktijkvoorbeelden in tabel 11). Dit maakt het verschil tussen beide nog kleiner.

Ook de kosten van de ontwikkeling van zelfstandige eenheden zijn niet fors hoger dan de kosten van een onzelfstandige eenheid. Dat terwijl voor een zelfstandige wooneenheid waarin alle voorzieningen (sanitair

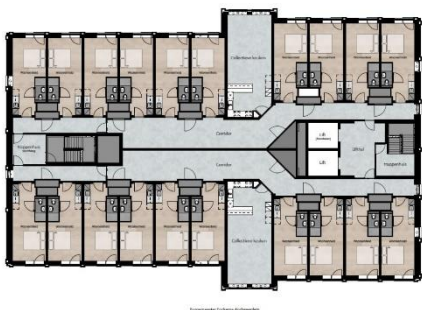
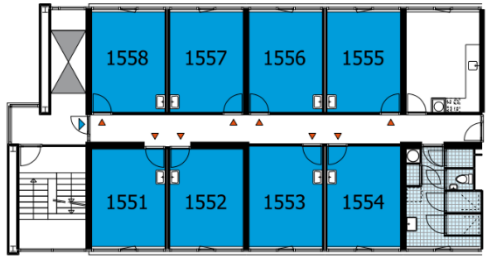
en keukenblok) zijn gerealiseerd in de praktijk fors meer huur gevraagd kan worden in vergelijking met een enigszins vergelijkbare onzelfstandige eenheid die deze voorzieningen deelt.

In onderstaande tabel zijn ter illustratie twee praktijkvoorbeelden opgenomen. Het gaat om een zelfstandige wooneenheid en een onzelfstandige wooneenheid. De kale huurprijs bedraagt in dit geval €633 voor een zelfstandige eenheid van 24 meter gbo, met een gedeelde keuken (tien personen) en stalling. De kale huurprijs voor de onzelfstandige eenheid is €225 voor 14 meter gbo met gedeelde keuken en badkamer, optellend tot 35 m2 bvo per persoon)¹⁹. Dat maakt de businesscase voor de zelfstandige wooneenheid aantrekkelijker dan die van de onzelfstandige eenheid, ook onder het WWSO 2022.

Daar komt bij dat het voor de huurders van deze zelfstandige eenheden vaak mogelijk is om huurtoeslag aan te vragen. Voor onzelfstandige eenheden bestaat er voor de huurders geen mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen. Hierdoor woont een student in een zelfstandige woning, met huurtoeslag, per vierkante meter netto vaak goedkoper dan in een onzelfstandige studentenwoning met gedeelde voorzieningen.

Huurtoeslag is echter alleen mogelijk voor personen van 23 jaar of ouder. Met de aanstaande hervormingen van de huurtoeslag wordt dit naar verwachting 21 jaar of ouder. Huurders van zelfstandige eenheden die jonger dan 23 jaar (resp. 21 jaar) zijn daardoor maandelijks meer geld kwijt aan dezelfde woning dan huurders van 23 jaar (resp. 21 jaar) en ouder die wel huurtoeslag ontvangen.

Tabel 11: voorbeelden uit de praktijk: een zelfstandige en onzelfstandige eenheid met collectieve voorziening(-en)

Type	Zelfstandige studio met collectieve keuken	Onzelfstandige kamer met collectieve voorzieningen
		
Netto huurprijs	€ 633,25	€ 225,94
Servicekosten	€ 92,45	€ 99,82
Maximale huurtoeslag*	€ 333,00	Geen
Huur bij maximale huurtoeslag	€ 392,70	€ 325,76
Oppervlak	24 m ²	14 m ²
Keukenblok	Privé	Geen
Badkamer	Privé	Collectief, gedeeld met 8 bewoners
Collectieve ruimte	Collectieve woonkeuken met 10 bewoners	Collectief, gedeeld met 8 bewoners
Opmerking	Campuscontract van toepassing. Je kunt hier alleen wonen als je student bent of als je aan het promoveren bent.	Campuscontract van toepassing. Je kunt hier alleen wonen als je student bent of als je aan het promoveren bent.

Bron: SSH (2022), bewerking Stec Groep (2022).

¹⁹ Het is lastig beide situaties helemaal één op één te vergelijken, maar de praktijkvoorbeelden laten een relatief groot prijskwaliteitsverschil zien.

3.8 Ook nieuwbouw van zelfstandig huurappartement voor verhuur (onder WWS) is financieel aantrekkelijker dan nieuwbouw onder WWSO 2022

Een alternatief voor nieuwbouw onder WWSO kan de bouw van zelfstandige appartementen zijn (Zie vorige paragraaf). De businesscase voor nieuwbouw en verhuren conform WWS laat in onderstaande voorbeeldberekening een fors positief beeld zien. Belangrijk in deze businesscase is of de totale stichtingskosten in verhouding staan tot de totale huuropbrengsten. De vergelijking tussen de verschillende exploitaties is gemaakt op basis van de uitgangspunten van Stec (zie tabel 1).

Tabel 12: Gehanteerde uitgangspunten doorrekening verhuur zelfstandig (klein) nieuwbouwappartement

Gehanteerde input	Zelfstandig nieuwbouwappartement (onder WWS)
Inflatie	2,00%
Huurontwikkeling (op inflatie)	0,00%
Leegstand	2,00%
Mutatiegraad	16,00%
Disconteringsvoet	4,00%
Scenario	doorexploiteren 50 jaar
Gbo	24 m ²
BVO	35 m ²
Huurprijs	€ 633,25 (conform WWS)
Totale huuropbrengst woning	€ 7.600
Onderhoud (instandhouding en mutatie) / jr	€ 655
Investering per jaar per m ² BVO in jaar 15	€ 36,00
Beheer / jr	€ 450
Overige lasten / jr	€ 500
Leegstand	2,00%
Leegwaarderatio / verkoopwaarde bij complexverkoop na jaar 50	80,00%
Ontwikkelingskosten incl btw	€ 166.500
Waardeontwikkeling vastgoed	3,00%
Verkoopopbrengst per m ² gbo (nominaal)	€ 4.000 (nominaal)
Verkoopkosten	1%

Tabel 13: Vergelijking financiële resultaten nieuwbouw onder WWS versus WWSO (oud en nieuw) (uitgangspunten Stec)

Type	Variant	M ² GO	Stichtingskosten (incl btw)	Huuropbrengst per maand	Totale waarde kasstromen	Resultaat na 50 jaar (residuele waarde incl btw)
WWSO oud	1	Circa 15	€ 148.700	€ 281,55	€ 66.443	€ -82.300
	2	m ² ex	€ 148.700	€ 270,52	€ 62.293	€ -86.400
	3	gedeelde	€ 159.400	€ 283,75	€ 67.271	€ -92.100
	4		€ 129.200	€ 252,95	€ 62.288	€ -66.900
WWSO nieuw	1	Circa 15	€ 148.700	€ 376,06	€ 102.002	€ -46.700
	2	m ² ex	€ 148.700	€ 340,92	€ 88.781	€ -60.000
	3	gedeelde	€ 159.400	€ 410,67	€ 115.024	€ -44.300
	4		€ 129.200	€ 345,32	€ 97.042	€ -32.100
WWS		Circa 25 m ^{2*}	€ 166.500	€ 633,25	€ 202.900	€ 36.400

*Onder WWS is de oppervlakte van gezamenlijke ruimtes naar rato toebedeeld aan de zelfstandige wooneenheden. Het totale vloeroppervlak bvo van het complex blijft hierdoor gelijk.

Bovenstaande tabel laat zien dat verhuur als zelfstandige eenheid een beter financieel resultaat laat zien van de nieuwbouw dan verhuur als onzelfstandige eenheid onder WWSO oud en WWSO nieuw. Gemiddeld betekent dit een verbetering van circa € 118.300 (inclusief btw) ten opzichte van WWSO oud en € 82.200 ten opzichte van WWSO nieuw.

3.9 Ook verhuur (verkamerde) bestaande woning is financieel aantrekkelijker dan nieuwbouw en verhuur onder WWSO 2022

Naast nieuwbouw kunnen onzelfstandige eenheden ook gerealiseerd worden door het opkopen en verkameren van bestaande woningen in de voorraad. De businesscase voor het opkopen en verkameren (van een rijwoning) laat in onderstaande voorbeeldberekening een fors positief beeld zien. Belangrijk in de businesscase voor het verkameren is of de totale aankoopprijs (+verbouwkosten) in verhouding staat tot de totale huuropbrengsten. Ook is het gemeentelijk beleid rondom het (voorkomen van) verkameren van bestaande woningen bepalend voor de mate waarin bestaande woningen worden opgekocht. Eventuele legeskosten die nog van invloed kunnen zijn op de businesscase zijn daarbij buiten beschouwing gelaten.

Tabel 14: Gehanteerde uitgangspunten doorrekening verkamering zelfstandige woning in 4 onzelfstandige eenheden

Gehanteerde input	Zelfstandige woning verkameren
Inflatie	2,00%
Huurontwikkeling (op inflatie)	0,00%
Leegstand	2,00%
Mutatiegraad	38,00%
Disconteringsvoet	3,85%
Scenario	doorexploiteren 50 jaar
Gemiddelde kamergrootte	12 m ² bvo
Gemiddelde kamergrootte incl gedeelde ruimte	25 m ² bvo
Huurprijs per kamer	Circa € 307,2 (obv WWSO)
Totale huuropbrengst woning (o.b.v 4 kamers)	Circa € 1.230
Onderhoud (instandhouding en mutatie) / jr	€ 1.000
Investering per jaar per m ² BVO in jaar 15	€ 36,00
Beheer / jr	€ 500
Overige lasten / jr	€ 950
Leegstand	2,00%
Leegwaarderatio / verkoopwaarde bij complexverkoop na jaar 50	100,00%
Aankoopkosten	€ 350.000
Kosten verbouwing	€ 50.000
Bijkomende kosten aankoop	10%
Investerings per 15 jaar	€ 72.000
Waardeontwikkeling vastgoed	3,00%
Verkoopopbrengst per m ² gbo (nominaal)	€ 3.500 (nominaal)
Verkoopkosten	1%

Tabel 15: Financieel resultaat verkamering zelfstandige woning in 4 onzelfstandige eenheden na 50 jaar doorexploiteren

SCENARIO	Type	M ² GO	Aankoop + verbouwkosten	Huuropbrengst per maand (en per kamer)	Totale waarde kasstromen	Resultaat na 50 jaar
WWSO oud	4 app / kamers	25 m ² incl gedeeld	€ 435.000	€ 1.346 (4x € 336,5)	€ 548.900	€ 113.900
WWSO nieuw	4 app / kamers	25 m ² incl gedeeld	€ 435.000	€ 1.230 (4x € 307,2)	€ 503.881	€ 68.900
WWS	Rijwoning	100 m ²	€ 350.000	€ 1.121,99	€ 473.700	€ 77.000

Bovenstaande tabel laat zien dat verhuur van een verkamerde bestaande woning een iets slechter financieel resultaat laat zien onder het WWSO nieuw dan onder het WWSO oud. Dit komt doordat de kwalitatieve aspecten van de woning onder het WWSO nieuw zwaarder meetellen dan onder het WWSO oud (een laag energielabel zorgt voor relatief lager aantal punten). Verhuur als geheel zelfstandige woning levert een financieel resultaat op dat niet veel verschilt van verkameren onder WWSO nieuw. De uitkomsten van deze drie doorrekeningen zijn echter allemaal positiever dan die van nieuwbouw van eenheden (zie tabel 13).

3.10 Object gebonden subsidie kan bijdragen aan verevenen verschillen tussen businesscases

Zoals uit voorgaande blijkt bestaan er grote verschillen tussen de businesscases voor zelfstandige en onzelfstandige eenheden en de verkamering van bestaande woningen. De huursom die een onzelfstandige eenheid onder het WWSO 2022 genereert is te laag, in vergelijking tot de investeringskosten. Belangrijk is om het WWSO 2022 beter in balans te brengen en beter te laten aansluiten op de praktijk.

Gedacht kan worden aan een object gebonden subsidie: een éénmalige bijdrage om de ontwikkeling van onzelfstandige woningen mogelijk te maken (in de geest van bijvoorbeeld de woningbouwimpuls (WBI)). De eenmalige toekenning maakt dat de regeling goed uitvoerbaar is voor de verschillende partijen. De hoogte van de bijdrage is daarbij sterk afhankelijk van de onrendabele top in de businesscase. De doorgerekende businesscases tonen een gemiddelde negatieve residuele waarde / onrendabele top van circa € 55.170 tot € 76.870 onder het WWSO 2022 (paragraaf 4.1). Door verschillende doorgerekende optimalisaties van het WWSO 2022 (paragraaf 4.2) kan de hoogte van de object gebonden subsidie afnemen tot bijna 0, aangezien de businesscase in veel gevallen haalbaar zal worden.

Het is ook denkbaar om niet de ontwikkelaar een object gebonden subsidie te verstrekken, maar de huurder (van onzelfstandige wooneenheden) een huurtoeslag toe te kennen. Voor zelfstandige wooneenheden bestaat de mogelijkheid al om huurtoeslag te ontvangen. Een doortrekking van dit stelsel naar onzelfstandige eenheden zal de businesscase voor ontwikkelaars en exploitanten rendabeler maken. Een huurtoeslag zal de huurder kunnen compenseren voor de hogere huur. Het effect op de huurprijs voor de huurder is daarmee (na aftrek van huurtoeslag) naar verwachting beperkt. Tegelijkertijd zal een hogere huur de businesscase minder onrendabel maken voor de ontwikkelaar / verhuurder. Het doortrekken van de huurtoeslag kent ook bezwaren ten aanzien van de werkbaarheid van het stelsel. Zo is de aanvraag, toetsing, toewijzing en verstrekking van huurtoeslag in het huidige stelsel erg arbeidsintensief waardoor het mogelijk niet wenselijk is om dit ook voor onzelfstandige wooneenheden in te voeren²⁰.

²⁰ Er is wetgeving voor een andere vormgeving van de huurtoeslag in de maak die mogelijk effect kan hebben op de (on)mogelijkheid om ook toeslag voor onzelfstandige woningen te introduceren.

4 Mogelijke effecten op gedrag relevante partijen

4.1 Effect op ontwikkelende partijen

Negatieve businesscase beperkt de mogelijkheden voor de ontwikkelende partij

De herziening van het WWSO 2022 zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de businesscase. Echter is er, ondanks dat de businesscase op basis van het WWSO 2022 enigszins positievere uitkomsten kent, in vergelijking met het oude model nog steeds sprake van een negatieve businesscase. De ontwikkelingskosten wegen niet op tegen de uiteindelijke huuropbrengsten op basis van het puntensysteem. Naar verwachting zal de herziening van het WWSO de businesscase voor partijen onvoldoende verbeteren om in te stappen. Er is daarnaast een sterke samenhang met en afhankelijkheid van het gedrag van investerende partijen (zie paragraaf hierna).

Ontwikkelende partijen zullen meer druk uitoefenen voor het toestaan van bouwen op greenfieldlocaties, buiten bestaand stedelijk gebied omdat ze hier betere rendementen kunnen maken dan op transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied. Zij zullen daarnaast meer energie steken in het drukken van de bouwkosten, omdat dit een middel is om toch meer rendement te maken. Ze zullen onder andere druk gaan uitoefenen voor het realiseren van grote bouwprojecten, het toestaan van goedkopere materialen en het versneld inzetten van geprefabriceerde elementen / eenheden, et cetera om daarmee de bouwkosten te verlagen. Naar verwachting zijn hiervoor de mogelijkheden beperkt. Dit omdat de grootste kosten van de bouw van onzelfstandige eenheden vooral zitten in (verplichte) installaties en voorzieningen (isolatie, verduurzaming, brandveiligheid, etc.).

Omdat de behoefte voor nieuwe woningen (over de gehele linie) groot is en er sprake is van tekorten in de bouw (zowel materiaal als personeel) zullen ontwikkelende partijen in de huidige markt nog minder geneigd zijn om in te stappen in projecten met een onrendabele / verminderde businesscase. Zij zullen zich in eerste instantie toeleggen op de projecten met een betere verdien capaciteit.

4.2 Effect op investerende partijen

Geen tot beperkt positief effect op investeringsbereidheid onder WWSO 2022

Omdat de businesscase negatief blijft zullen investeerders ook met het nieuwe WWSO 2022 niet instappen in de nieuwbouw van onzelfstandige wooneenheden. De uitzondering daarop zijn partijen die het onrendabel kunnen dragen. De wijzigingen aan het WWSO dragen hierdoor niet bij aan de verbetering van de investeringsbereidheid in de nieuwbouw. Dat heeft sterk negatieve neveneffecten op bestaande woningmarkt en op de toevoeging van nieuwe eenheden. Net als ontwikkelaars zullen ook de investeerders vaker zoeken naar projecten op greenfieldlocaties, buiten bestaand stedelijk gebied omdat ze hier betere rendementen kunnen maken dan op transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied.

Grotere focus op verkamering in bestaande voorraad

Naast dat niet geïnvesteerd wordt in de nieuwbouw zal een deel van de investerende partijen zich gaan focussen op het investeren in bestaande panden die goed te splitsen zijn aangezien dit voordeliger / winstgevender is dan de investering in nieuwbouw. Het gaat dan om relatief grotere woningen in de

bestaande voorraad die opgekocht worden om te verkameren. Veel grotere (studenten) steden leggen de verkamering aan banden in verband met onder andere leefbaarheid. Soms heeft het antiverkameringsbeleid betrekking op delen van de stad.

Tegelijkertijd is er in gereguleerde nieuwbouw vaak sprake van onrendabele toppen. In de gesprekken met experts is aangegeven dat corporaties bereid zouden zijn om bij nieuwbouwtontwikkelingen genoeg te nemen met een onrendabele top tussen 17 en 22%. Onbekend is of dit ook van toepassing is op onzelfstandige studenteneenheden en of dit ook geldt voor andere partijen dan corporaties. De onrendabele top op een deel van de woningen kan gecompenseerd worden met andere rendabelere woningen in een project. Voor studentenhuisvesters blijkt dit in de praktijk lastiger te zijn omdat ze door de focus op studentenhuisvesting weinig tot geen ruimte hebben om te compenseren met ander soort woningen.

Uitgaande van deze percentages en de bouwkosten van onzelfstandige eenheden (zie paragraaf 3.6) gaat het om voor partijen acceptabele onrendabele toppen van circa € 20.000 tot € 26.000 per onzelfstandige eenheid. Afgezet tegen de doorgerekende businesscases is het verschil tussen de onrendabele top en de businesscase nog te groot om rendabel te zijn.

Daarnaast zal een deel van de investeerders uitwijken naar andere investeringsmogelijkheden, waaronder het bouwen van zelfstandige eenheden met hogere huurprijzen en daardoor rendabele businesscases. Belangrijke voorwaarde is dat er voldoende marktvraag is voor deze zelfstandige huurwoningen voor studenten. Er is in de afgelopen jaren al fors bijgebouwd in het zelfstandige segment. Echter sluiten deze zelfstandige wooneenheden niet aan op de vraag vanuit studenten.

Samenhangend met wijzigingen in het puntensysteem zullen verhuurders (van zowel nieuwbouw als bestaande woningen) verbeteringen toevoegen aan de woning die niet per se ingegeven zijn door de wens om beter te voorzien in huisvestingswensen en -eisen, maar gedreven worden door optelsom van punten om de aanvangshuurprijs te maximaliseren.

4.3 Effecten op corporaties

Corporaties richten zich in eerste instantie op hun kerntaak: het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens²¹. Dit doen corporaties vanuit hun DAEB-activiteiten. Voor deze DAEB-activiteiten kan een corporatie tegen gunstigere voorwaarden financieren. Een corporatie zal daardoor, anders dan een marktpartij, ook instappen bij een lager rendement en is mogelijk zelfs bereid om in te stappen bij een beperkt onrendabele businesscase. In dat geval moet de onrendabele top in lijn zijn met het maatschappelijk doel.

Wanneer de aanpassing van het WWSO leidt tot een (verdere) terugtrekkende beweging van beleggers uit de markt voor studentenhuisvesting zal mogelijk een deel van de woningcorporaties overwegen om het dan ontstaande gat te willen opvullen (bijvoorbeeld op verzoek van gemeenten). Echter, indien de businesscase voor een onzelfstandige eenheid minder rendabel is dan de businesscase voor een zelfstandige eenheid (waarbij door huurtoeslag de huurprijs verhoudingsgewijs niet veel hoger is dan bij onzelfstandige woningen) dan zal ook de corporatie mogelijk eerder instappen in de ontwikkeling van zelfstandige eenheden.

4.4 Mogelijke effecten op bouwproductie

Het WWSO 2022 draagt naar verwachting niet bij aan het stimuleren van de bouwproductie van onzelfstandige eenheden voor studenten. Dit terwijl er een grote vraag bestaat voor eenheden voor studenten. Om de tekorten binnen de studentenhuisvesting in te lopen zullen partijen de focus blijven

²¹ Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 40.765 (prijsspeil 2022). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 45.014 (prijsspeil 2022).

houden op de nieuwbouwontwikkeling van zelfstandige eenheden, terwijl dit niet direct aansluit bij de woonwens van de student.

Partijen moeten genoeg nemen met lagere rendementen om bouwproductie te stimuleren

De projectontwikkelaars verdienen momenteel meer aan woningen die voor het hogere vrije sector segment worden gebouwd dan aan onzelfstandige woonruimte. Er zijn daarom op dit moment relatief weinig prikkels om onzelfstandige woonruimte voor studenten te bouwen. In deze situatie staan gemeenten onder druk van de projectontwikkelaars en investeerders om residueel te rekenen en aanvullende kortingen op de grondprijs te verstrekken om de bouw van onzelfstandige wooneenheden voor studenten mogelijk te maken. Andere mogelijkheden zijn dat de aanpassingen in de businesscase elders in de kolom van de gebiedsontwikkeling landen, bijvoorbeeld dat grondeigenaren genoeg nemen met lagere grondprijzen.

4.5 Mogelijk effect op beschikbaarheid en betaalbaarheid

Verwacht mag worden dat de voorraad hier en daar zal kunnen toenemen door toedoen van verkamering van woningen binnen de bestaande woningvoorraad (daar waar dit door gemeenten niet gereguleerd wordt). Daarnaast mag verwacht worden dat een deel van de verhuurders zullen overwegen een huurcontract af te sluiten met één van de bewoners, om zo aan de regulering tegen verkamering te ontkomen, denk bijvoorbeeld aan ouders die een appartement voor hun kind hebben gekocht, en dat door meerdere studenten wordt bewoond.

Er bestaat een groot verschil tussen de huurprijzen voor onzelfstandige woningen in de nieuwbouw en kamers die in de bestaande voorraad worden aangeboden (door splitsing). Omdat het aantal studenten en daarmee de vraag naar kamers de komende jaren blijft groeien blijft betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt, ook onder het nieuwe WWSO. Het belang van en het effect op de betaalbaarheid van wooneenheden voor studenten zal niet uit het oog verloren mogen worden.

5 Mogelijke overige effecten

5.1 Overige aandachtspunten

Risico op suboptimale complexen voor onzelfstandige woningen

We signaleren dat de effecten van het WWSO 2022 niet voldoende zullen zijn om te komen tot een rendabele businesscase voor onzelfstandige studentenwoningen. Wanneer we verder inzoomen op de waardering van kenmerken van woningen valt ons op dat de waardering van bouwkosten over de hele linie onvoldoende terug komt in punten en daarmee huurprijsstelling.

Aanvullend is het zo dat een aantal specifieke bouwkundige aspecten die aantrekkelijk zijn vanuit het perspectief van huisvestingswensen en -eisen van studenten, sterk ondergewaardeerd lijken in het WWSO 2022. Een ongewenst neveneffect van de invoering van het WWSO 2022 kan zijn dat wanneer de studentenwoningen op de markt komen deze suboptimaal aansluiten bij de woonwensen van studenten en de doelstellingen om eenzaamheid van studenten te voorkomen.

De belangrijkste aspecten waar dit voor geldt:

- De waardering van buitenruimte in punten voor het WWSO 2022 is zeer beperkt, indien we dit vergelijken met de hoge bouwkosten die een goede buitenruimte met zich meebrengt. Dit betekent dat in complexen buitenruimten naar verwachten tot het minimum beperkt zullen worden.
- De waardering van badkamers in punten voor het WWSO 2022 is relatief ruim, ook in vergelijking tot de bouwkosten die de aanleg van badkamers met zich meebrengt. Dit kan er toe leiden dat ontwikkelaars en exploitanten in de concepten voor onzelfstandige studentenwoningen relatief veel badkamers realiseren.
- Voor de waardering van gezamenlijke keukens in het WWSO 2022 geldt het omgekeerde. Dit kan ertoe leiden dat ontwikkelaars en exploitanten in de concepten relatief weinig gezamenlijke keukens realiseren.

Zo kan de mismatch in de waardering van bouwkosten in punten in het WWSO 2022 bijdragen aan het ontstaan van concepten die voldoen aan de definities van onzelfstandige studenteneenheden, maar die net niet optimaal aansluiten bij de huisvestingswensen en -eisen van studenten. Vanuit het oogpunt van het realiseren van onzelfstandige studentenwoningen die ontmoeting faciliteren en daardoor bijdragen aan het verminderen van eenzaamheid is dit suboptimaal. Kortgezegd: je ontmoet elkaar bij voorkeur in de keuken en niet overwegend in de badkamer.

Risico op zeer beperkte ontwikkeling van onzelfstandige eenheden ten faveur van zelfstandige eenheden

Huurders van zelfstandige woonruimte kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag, wat de maandelijkse lasten voor hen omlaag kan brengen. Voor onzelfstandige woonruimte bestaat deze toeslag alleen in het geval dat het woongebouw door de belastingdienst is aangewezen. Omdat het onder het WWSO 2022 nagenoeg niet aantrekkelijk zal worden om meer onzelfstandige woonruimte te bouwen is te verwachten dat er meer zelfstandige woonruimte bij zal komen. Dit heeft als neveneffect dat vanaf 23 resp. 21 jaar vaker beroep zullen doen op de huurtoeslag. De kosten voor studentenhuisvesting zullen hiermee per saldo toenemen.

Omdat huurtoeslag is echter alleen mogelijk voor personen van 23 jaar (resp. 21 jaar) of ouder, zullen huurders van zelfstandige eenheden die jonger dan 23 jaar (resp. 21 jaar) zijn daardoor maandelijks meer geld kwijt aan dezelfde woning dan oudere huurders die wel huurtoeslag ontvangen.

6 Conclusies en adviezen

6.1 Conclusies

Op basis van de voorliggende verkenning en de modelmatige doorrekeningen van businesscases onder het WWSO 2022 trekken we de volgende conclusies.

- De herziening van het WWSO 2022 zal naar verwachting bijdragen aan een betere businesscase.
- Echter is er, ondanks dat de businesscase op basis van het WWSO 2022 enigszins positievere uitkomsten kent, in vergelijking met het oude model nog steeds sprake van een negatieve businesscase. De businesscase voor onzelfstandige studentenwoningen is op basis van het WWSO 2022 in alle verkende varianten onrendabel.
- Onder het WWSO 2022 zal de businesscase ten opzichte van de huidige waardering in het WWSO circa € 20.000 minder onrendabel worden, uitgaande van de randvoorwaarden in het handboek.
- Er zijn optimalisaties mogelijk die niet conform het handboek zijn, op het vlak van rendement, en exploitatiekosten. Maar ook dit draagt onvoldoende bij aan een businesscase om deze rendabel te maken.
- De bouw- en bijkomende kosten zijn over de hele linie fors hoger dan de waardering van deze kosten in de punten in het WWSO 2022. We verwachten daarnaast dat de bouwkostenontwikkeling de komende periode volatiel zal zijn. Ook dit heeft een negatief effect op de investeringsbereidheid van ontwikkelaars en exploitanten van onzelfstandige studentenwoningen.
- Daarnaast zijn er specifieke aandachtspunten in het WWSO 2022 van woningkenmerken die worden overgewaardeerd of juist ondergewaardeerd, waardoor onzelfstandige eenheden gerealiseerd kunnen worden die onvoldoende aansluiten bij woonwensen en bij de doelstelling om ontmoeting tussen studenten te faciliteren. Wij vragen speciaal aandacht voor de relatieve onderwaardering van balkons en keukens en de overwaardering van gezamenlijke badkamers.

We concluderen dat het onder invloed van het WWSO 2022 vanuit het oogpunt van beleggers/exploitanten aantrekkelijker blijft om zelfstandige studenteneenheden te realiseren, dan wel woningen in de bestaande bouw aan te kopen en deze te verkameren²². Met de verwachting dat de behoefte aan studentenwoningen sterk toeneemt, mede onder invloed van de instroom van buitenlandse studenten, zal de introductie van het WWSO 2022 alléén niet de gewenste werking hebben. Een ongewenst neveneffect hiervan is dat de druk op de reguliere woningmarkt verder vergroot. In de nieuwbouwmarkt zal de onrendabele top in de gebiedsontwikkeling toenemen als gevolg van de onderdelen van onzelfstandige studentenhuisvesting. Dit kan in studentensteden leiden tot vertraging of zelfs stagnatie van de woningbouwontwikkeling in brede zin.

6.2 Aanbevelingen voor vervolg

We concluderen dat met alleen de introductie van het WWSO 2022 het probleem van onrendabele businesscases voor onzelfstandige studentenwoningen niet wordt opgelost. We signaleren bovendien ongewenste neveneffecten op het functioneren van de reguliere woningmarkt, en hogere kosten voor studentenhuisvesting voortkomend uit de ontwikkeling van zelfstandige studenteneenheden die meer kosten en opbrengsten met zich meebrengen en waarvoor studenten aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

²² Mits dit niet wordt tegengegaan door gemeentelijk beleid om verkamering tegen te gaan. Daarnaast signaleren we het risico dat pandeigenaren zullen overwegen een huurcontract af te sluiten met één bewoner, die daarnaast huur int bij medebewoners.

Het is dan ook aan te raden te komen tot een arrangement voor de realisatie van onzelfstandige woningen, aanvullend op het WWSO 2022.

We raden aan verschillende denkrichtingen te overwegen:

- Overweeg de vertaling van punten in het WWSO 2022 in huurprijzen enkele slagen marktconformer te maken, waardoor bouwkosten en huurprijzen meer in balans komen en de verschillen met verkamerde huurwoningen kleiner worden. Uiteraard dient de betaalbaarheid van studentenhuysvesting daarbij voorop te staan.²³
- Overweeg het WWSO 2022 aan te scherpen op het punt van de waardering van dure maar gewenste bouwkundige kenmerken: een grote keuken, goede buitenruimten, en minder badkamers.
- Organiseer een programma samen met Kences om te komen tot een gezondere businesscase voor onzelfstandige studentenwoningen. Dit kan de vorm hebben van een prijsvraag of een pilot voor de ontwikkeling van een nieuwe conceptbouw-standaard en studentenwoningen²⁴. We signaleren dat de ontwikkelingen op het vlak van conceptbouw snel gaan, en dat er een markt is van voldoende omvang om te komen tot een standaardconcept voor studenten.
- Overweeg samen met studentenverhuurders en Kences te komen tot aanscherping van parameters uit het handboek, zodat businesscases wat voordeliger worden.
- Heb aandacht voor de onrendabele toppen in gebiedsontwikkelingen met onzelfstandige woningen en overweeg de onrendabele toppen mee te nemen in de Woningbouwimpuls (WBI), zodat projecten doorgang kunnen vinden.
- Overweeg als alternatief om specifiek voor onzelfstandige studenteneenheden te werken met een objectgebonden subsidie aan exploitanten, zodat de businesscases voor onzelfstandige studentenwoningen rendabeler worden. Het voordeel van een dergelijke vorm van subsidiering is dat deze eenmalig kan worden uitgekeerd en er geen periodieke uitkering sprake hoeft te zijn (zoals bij huurtoeslag). Een dergelijke vorm van subsidiering is vergelijkbaar met de bijdragen vanuit de huidige Woningbouwimpuls (WBI), waarbij een onrendabel deel van de businesscase aan de voorkant in de vorm van de WBI in cofinanciering wordt aangevuld.
- Belangrijk is om voorwaarden te stellen om in aanmerking te komen voor een dergelijke vorm van objectgebonden subsidiering, bijvoorbeeld door de voorwaarde te stellen van dat de onzelfstandige studentenwoningen voor langere tijd voor de studenten doelgroep beschikbaar zijn. Tegelijkertijd is de businesscase per project en per locatie sterk verschillend. Om dit verschil op te vangen kan overwogen worden om een (regionale) differentiatie aan te brengen in de hoogte van de objectgebonden subsidie, dan wel een regeling te ontwikkelen op basis van het financieel tekort in de daadwerkelijke businesscase (zoals de WBI).

We zien veel meerwaarde in toepassing van een combinatie van bovengenoemde denkrichtingen gezien de omvang van de onrendabele top per onzelfstandige eenheid.

²³ Dat betekent dat we verwachten dat de huur niet dermate veel omhoog zal kunnen dat een rendabele businesscase in het verschiet ligt. Wel zijn beperkte huuraanpassingen te overwegen. Dit in combinatie met de overige aanbeveling kan leiden tot een (aanzienlijke) verbetering van de businesscase.

²⁴ Dit zal echter niet alles oplossen: het grootste deel van de bouw- en bijkomende kosten hangt immers samen met installaties en isolatie en dergelijke.

Bijlage A: Knoppen binnen DCF-model WWSO

Knoppen 'om aan te draaien'

In de onderliggende doorrekeningen hanteerden we de volgende parameters die onderdeel uitmaken van de realisatie en exploitatie van onzelfstandige eenheden. Hieronder lichten we alle opgenomen variabelen stuk voor stuk toe. We geven aan wat de gehanteerde uitgangspunten zijn, wat de invloed van de variabele is op de businesscase van de investeerder en welke bronnen we hebben gehanteerd.

Locatie

Parameter	Toelichting / Werking	Invloed	Bron
Locatie/ Stad	De locatie is van invloed op verschillende aspecten. Enerzijds biedt de locatie een bepaald kwaliteitsniveau, wat van invloed is op de waarde / prijs van het gerealiseerde vastgoed. Denk hierbij aan hogere mogelijke huurprijzen, aankooprijzen en/of WOZ-waarden. Dit is van belang bij enerzijds exploitatie buiten het gereguleerde segment (of geeft inzicht in de wel of niet gegeven huurkorting) en is van invloed op zaken als OZB en verkooprijzen in het geval van uitpanden. Ook is de locatie van belang bij het wel of niet laten meewegen van de WOZ-waarde. De mate waarin het project een hogere of lagere WOZ per m ² GO heeft dan het gemiddelde van de woningmarktregio biedt de mogelijkheid om een hogere of juist lagere huurprijs te kunnen vragen. Een afwijking van de gemiddelde WOZ per m ² van 15% kan zorgen voor 2 extra WWSO-punten of juist 2 aftrek van 2 WWSO-punten.	+	Funda, CBS

Product

Parameter	Toelichting / Werking	Invloed	Bron
Type	Type of variant eenheid. Er zijn 4 varianten doorgerekend. Deze verschillen van elkaar op de aangegeven punten in de vorige paragraaf. Wel is het BVO van variant 4 kleiner dan dat van de andere eenheden.	+	BBN 2022, klankbordgroep
Vormfactor	Verhouding tussen het gebruiksoppervlakte (GO) en het bruto vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw. Het GO is in feite het oppervlak dat correspondeert met de opbrengsten (huur- en VON-prijs), het BVO is van belang voor de bouwkosten / stichtingskosten.	+	BBN 2022
GO per eenheid	Gebruiksoppervlakte per woning. De gebruiksoppervlakte is de oppervlakte in een woning (het aantal vierkante meters) dat gebruikt kan worden om te wonen. Hierbij moet de stahoogte minimaal 1,5 meter zijn. Aangebouwde delen die dicht zijn (zoals een garage, berging, aanbouw of dakkapel) horen ook bij de gebruiksoppervlakte. Deze cel is vrij invulbaar. Binnen de vastgoedwereld zijn opbrengsten (huur en verkoop) uitgedrukt in / gerelateerd aan deze eenheid.	+	In voorbeelden teruggerekend vanuit de WWS-puntentelling
BVO per eenheid	BrutoVloerOppervlak. Het BVO is het vloeroppervlakte, gemeten op vloerniveau, dus inclusief gevels, dragende wanden, vides etc. Een eenheidscheidende muur (muur tussen twee eenheden) telt voor de helft mee bij het berekenen van het BVO. Dit is een resultante van de gebruiksoppervlakte gedeeld door de vormfactor. Binnen de vastgoedwereld zijn bouwkosten uitgedrukt in / gerelateerd aan deze eenheid.	+	BBN 2022

Aspecten die invloed hebben op de WWS punten

Parameter	Toelichting / Werking	Invloed	Bron
WWSO-punten	Per type eenheid is berekend/ bepaald op basis van de WWSO-puntentelling conform de huidige en de nieuwe methode hoeveel WWSO-punten een eenheid scoort (op basis van de grootte van de woonvertrekken (GO per woning), aanwezige gezamenlijke vertrekken en buitenruimte, aanwezige voorzieningen, verwarming, energielabel et cetera).	+	WWSO-systematiek, 2022
WOZ-waarde	De WOZ per m ² bepaalt in de nieuwe WWSO-methode of bij een afwijking van 15% naar beneden ten opzichte van het regionale gemiddelde of aftrek van 2 WWSO-punten noodzakelijk is of bij afwijking naar boven ten opzichte van het gemiddelde van de woningmarktregio juist 2 extra punten worden toegekend. Dit is van invloed op de maximale huurprijs.	+	WWSO-systematiek, 2022, CBS 2022

Exploitatiekosten en -opbrengsten

Parameter	Toelichting / Werking	Invloed	Bron
Exploitatie-termijn	Hoe lang duurt de totale exploitatie van het gehele complex? (Wanneer wordt de laatste eenheid verkocht of is er sprake van eeuwigdurende exploitatie of complexgewijze verkoop) Doorgaans exploiteren exploitanten van onzelfstandige eenheden de complexen langdurig, waarna wordt overgegaan tot complexgewijze verkoop, renovatie, sloop/nieuwbouw. In de doorrekeningen is gerekend met exploitatie voor lange tijd (50 jaar, inclusief verkoopopbrengst in jaar 50 om de waarde van doorexploitatie te benaderen).	+	Benchmark Stec Groep, diverse onderzoeken Stec Groep, 2022
Verkoopopbrengst	Verkoopopbrengst van een eenheid, afhankelijk van alle hiervoor benoemde variabelen. Hoe groter het GO van de eenheid, hoe lager de verkoopprijs per vierkante meter. Deze wordt gebruikt voor de bepaling van de WOZ per m ² en de verkoopopbrengst in jaar 50. Gedurende de jaren stijgt de verkoopopbrengst met de jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed.		CBS 2022, Handboek Marktwaardering 2021, bureauexpertise Stec 2022
Index	Jaarlijkse waardeontwikkeling vastgoed.		Gemiddelde langjarige waardeontwikkeling DNB, CBS, ABN-AMRO, ING, RABO Marktwaardering 2021, bureauexpertise Stec 2022
% huur	Percentage van de huursom dat de verhuurder kwijt is aan exploitatiekosten (beheer en onderhoud).	Is resultante	Diverse adviestrajecten Stec Groep, 2022
Rekenuur per m ² GO	Huuroopbrengst per vierkante meter gebruiksooppervlak, op basis van de WWSO-rekenmethodiek.	Is resultante	WWSO-systematiek, 2022
Rekenuur o.b.v. WWSO	Rekenuur op basis van het aantal WWS-punten van de eenheid.	Is resultante	WWSO-systematiek, 2022
Index	Som van jaarlijkse inflatie + huurontwikkeling bovenop inflatie. Naar verwachting komt het inflatiepercentage voor het komende jaar vanwege de hoge inflatie hoger te liggen. Het toegepaste percentage wordt doorberekend in de jaar-op-jaar huuroopbrengsten.	+	Handboek Marktwaardering, 2021, Diverse adviestrajecten Stec Groep, 2022
Onderhoud (mutatie en instandhouding) totaal & index	Jaarlijkse onderhoudskosten per woning die voor rekening komen van de verhuurder. Voor institutionele beleggers gewaardeerd op € 1.000 voor een grondgebonden woning en € 1.250 voor een appartement (o.a. vanwege liftonderhoud) (Bron: projectervaring Stec Groep). Voor corporaties gewaardeerd op een gemiddelde van € 1.850 (Bron: Aedes datacentrum, 2020). Jaarlijkse indexering van onderhoudskosten (kolom AC) stellen we gelijk aan inflatie (cel D31 onder "Knoppen").	-	Handboek Marktwaardering, 2021, Diverse adviestrajecten Stec Groep, 2022 Kences 2022, Aedes datacentrum, 2022, BBN, 2022
Beheerskosten	Hiervoor geldt hetzelfde principe als voor onderhoudskosten.	-	Handboek Marktwaardering, 2021, Diverse

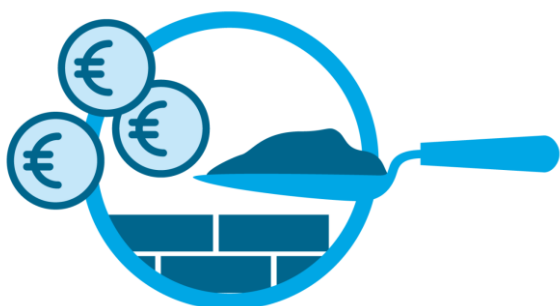
			adviestrajecten Stec Groep, 2022
Overige lasten	Hiervoor geldt hetzelfde principe als voor onderhoudskosten en beheerkosten.	-	Kences 2022,
Start verkoop	Na hoeveel jaar na start verhuur begint de verhuurder met het uitponden van de woning of na hoeveel jaar vindt complexgewijze verkoop plaats? Als dit jaartal samenvalt met de exploitatieduur, dan vindt complexgewijze verkoop plaats.		Handboek Marktwaardering, 2021, Diverse adviestrajecten Stec Groep, 2022 Kences 2022,
Leegstand	Leegstandspercentage huurwoningen. Dit betreft de gemiddelde leegstand in Nederland		CBS, 2022
Mutatiegraad	Het aantal nieuwe verhuringen van bestaande eenheden uitgedrukt als percentage van het totaal aantal eenheden. Het segment onzelfstandige eenheden wordt gekenmerkt door een hoge mutatiegraad. De mutatiegraad is van belang voor de uitpondsnelheid van huurcomplexen.	-	Kences, Aedes, Jaarverslagen, Stec Groep 2022, Handboek Marktwaardering 2021

Welke parameters hanteert de investeerder?

Parameter	Toelichting / Werking	Invloed	Bron
DV (disconteringsvoet)	De disconteringsvoet is een maatstaf voor het risico of het geëiste rendement. Het wordt gebruikt om toekomstige geldstromen contant te maken. Zie ook de toelichting in hoofdstuk 2. De rendementseis van beleggers/investeerders in de onzelfstandige eenheden is geen vaststaand percentage , afhankelijk van de locatie en het woonproduct is sprake van een ruime bandbreedte in het rendement dat verlangd wordt. Iedere belegger maakt eigen afwegingen en investeringsbeleid waarbinnen investeringen aangegaan kunnen worden. Een belegger beoordeeld dus naar eigen inzicht per locatie en woonproduct welk rendement passend is en bepaalt aan de hand daarvan de maximale prijs die betaald kan worden.	++	Handboek marktwaardering 2021, Diverse advies- trajecten Stec Groep, 2022 Kences 2022
IRR (Internal Rate of Return)	De disconteringsvoet waarbij de som van de contante waarden van de toekomstige opbrengsten gelijk is aan de contante waarde van de toekomstige kosten, noemen we de IRR (Internal Rate of Return). Dit rendementsbegrip geeft het rendement weer van een verzameling kasstromen verspreid over meerdere jaren. Voor de IRR geldt hoe hoger het percentage hoe beter . Voor de disconteringsvoet geldt juist hoe lager hoe beter. Zie ook de toelichting in hoofdstuk 2. Wanneer de IRR onder de DV uitkomt, zal een investeerder waarschijnlijk niet in het project instappen.	Is resultante	-
Leegwaarde-ratio einde looptijd	Deze verhouding tussen de investeringswaarde van een onzelfstandige eenheid en de vrij op naam waarde van een onzelfstandige eenheid heet de <i>leegwaarderatio</i> . Doorgaans ligt deze tussen 80 en 100%, afhankelijk van de locatie en de aantrekkelijkheid van het woonproduct. Een lage leegwaarderatio heeft relatief veel impact op de residuele grondwaarde. Bijvoorbeeld: bij een grondquote van 35% betekent een leegwaarderatio van 80% een grondwaardedaling van zo'n 30% ten opzichte van een eenheid. Bij een leegwaarderatio van 90% daalt de residuele grondwaarde met zo'n 15%.	+, afhankelijk van exploitatieperiode	Diverse advies- trajecten Stec Groep, 2022
BAR (Bruto Aanvangs Rendement)	Het bruto aanvangsrendement is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Gemiddeld ligt het BAR voor een onzelfstandige wooneenheid tussen de 4 en 7 procent.	Is resultante in de DCF-methode, maar heeft als input bij de BAR-methode wel grote invloed.	Diverse advies- trajecten Stec Groep, 2022 Handboek marktwaardering 2021, Kences 2022
Investeringswaarde	Totale waarde van alle kasstromen, de exploitatiewaarde voor de verhuurder. Deze kolom wordt automatisch berekend op basis van de hiervoor ingevulde uitgangspunten.	Is resultante	-

Doorrekening businesscase – nieuwbouw

Parameter	Toelichting / Werking	Invloed	Bron
Bouwkosten (incl. btw.)	Dit geldt voor nieuwbouw (of zeer grondige verbouw) van onzelfstandige eenheden. In het geval van bestaande bebouwing hebben we het over aankoopkosten. De bouwkosten zijn door BBN bepaald voor de verschillende typen eenheden.	++	BBN, 2022
Bijkomende kosten	Kosten bovenop bouwkosten, uitgedrukt als percentage van de bouwkosten. In de doorrekeningen komt dat uit op circa 37%. Het betreft kosten voor architecten, adviseurs, leges, prijsstijgingen, onvoorzien et cetera.	++	BBN, 2022
Ontwikkelingskosten	Bouwkosten + bijkomende kosten. Inclusief en Exclusief 21% btw.	Is resultante	-
Residuele waarde (inclusief en exclusief btw)	De residuele waarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed (de verkoopprijs of de exploitatiewaarde) te verminderen met ontwikkelingskosten. Dit is in feite de maximale prijs die een marktpartij bereid is te betalen voor de grond die gereed is om op te gaan bouwen. Een daadwerkelijke grondprijs die hoger ligt dan de residuele waarde zorgt voor een niet haalbare businesscase. Een residuele grondwaarde die hoger is dan de daadwerkelijke grondprijs zorgt voor een projectwinst en daarmee een haalbare businesscase.	Is resultante	-



Bijlage B: Referenties

Referenties aanbod studentenkamers (met gedeelde voorzieningen)

Stad	Type	Adres	M ² Gbo	Huurprijs	Huurprijs per m ²	Opmerkingen
Rotterdam	Studentenkamer	Scheepmakerskade	7	€ 450	€ 64,3	gestoffeerd, incl. g/w/l
Utrecht	Studentenkamer	Van Eysingalaan	8	€ 400	€ 50,0	Gestoffeerd, excl g/w/l
Den Haag	Studentenkamer	Kuinreststraat	8	€ 410	€ 51,3	Gestoffeerd, excl g/w/l
Amsterdam	Studentenkamer	Haarlemmermeerstraat	9	€ 590	€ 65,6	kaal, incl. g/w/l, tijdelijke verhuur
Rotterdam	Studentenkamer	Engelsestraat	11	€ 500	€ 45,5	kaal, incl. g/w/l
Utrecht	Studentenkamer	Ina Boudier-Bakkerlaan	12	€ 289,94	€ 24,2	kaal, incl. g/w/l, SSH
Nijmegen	Studentenkamer	Smetiusstraat	12	€ 380	€ 31,7	
Utrecht	Studentenkamer	Hongkongdreef	14	€ 585	€ 41,8	gestoffeerd, incl. g/w/l
Utrecht	Studentenkamer	Salamancapad	17	€ 360,17	€ 21,2	kaal, incl. g/w/l, SSH
Nijmegen	Studentenkamer	Staringstraat	18	€ 370	€ 20,6	kaal, incl. g/w/l
Rotterdam	Studentenkamer	Woelwijkstraat	18	€ 400	€ 22,2	kaal, incl. g/w/l
Nijmegen	Studentenkamer	Cimbaalstraat	18	€ 456	€ 25,3	
Amsterdam	Studentenkamer	Sumatrakade	18	€ 600	€ 33,3	Gestoffeerd
Utrecht	Studentenkamer	Tolsteegsingel	20	€ 750	€ 37,5	gestoffeerd, incl. g/w/l
Den Haag	Studentenkamer	Korte Vleerstraat	21	€ 380	€ 18,1	kaal, incl. g/w/l
Utrecht	Studentenkamer	Zakkendragersteeg	21	€ 450	€ 21,4	kaal, incl. g/w/l
Utrecht	Onzelfstandige studio	Burgemeester Fockema Andreaeplein	24	€ 633,25	€ 26,4	kaal, incl. g/w/l

Bron: Kamernet.nl (juli 2022), SSH.nl (juli 2022), bewerking Stec Groep (2022).

Bijlage C: Vergelijking WWSO BBN I

Onderzoek - Vergelijk & Analyse - Haalbaarheidsstudie - Definitief

Gevolgen herziening WWSO

Stec groep

2200302.HBS.A.5.D

16 mei 2022



PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam:	Gevolgen herziening WWSO		
plaats:	Arnhem		
werknummer:	2200302		
rapportnummer:	2200302.HBS.A.5.D		
product:	Onderzoek Vergelijk & Analyse		
projectfase:	Haalbaarheidsstudie		
status:	Definitief		
variant:	A		
versie:	5		
datum:	16 mei 2022		
opgesteld door:	Marnix Rosbach	m.rosbach@bbn.nl	06 - 12 16 44 27

gezien door:	ing. Mark Bruin	m.bruin@bbn.nl	06 - 51 51 31 02

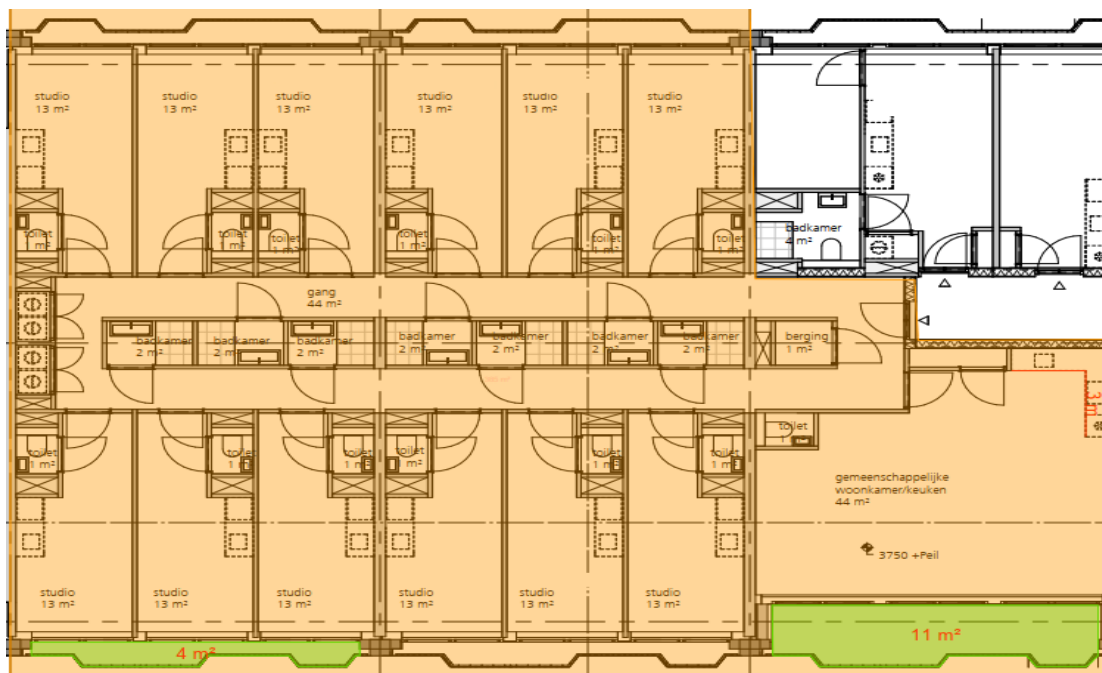
BOUWPARTNERS

opdrachtgever:	Stec groep
architect:	n.v.t.
constructeur:	n.v.t.
installatieadviseur:	n.v.t.
bouwfysisch adviseur:	n.v.t.
aannemer:	n.v.t.
bouwkostenadviseur:	bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

	pagina
projectgegevens	2
uitgangspunten puntenbepaling WWSO	3
WWSO punten bepaling variant 1	4
WWSO punten bepaling variant 2	6
WWSO punten bepaling variant 3	8
Berekeningen investeringskosten keuken en badkamers in eenheid	11
Investeringskosten WWSO o.b.v. voorbeeld gebouw variant 1 + 2	12
Investeringskosten WWSO o.b.v. voorbeeld gebouw variant 3	14
Overzicht mutatiekosten, instandhoudingskosten en groot onderhoud	18

PLATTEGROND UNITS



GEHANTEERDE GEGEVENS EN UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

Effecten nieuw model WWS onzelfstandig; abf research	d.d.	17-12-21
Bijlage Model WWS onzelfstandig; abf research	d.d.	17-12-21
Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt	d.d.	-
Voorbeeld project (zie de plattegrond op de 2e pagina)		

UITGANGSPUNTEN

Voorbeeld project - variant 1

Peildatum 1 februari 2022

Voor het bepalen van de punten voor de WWSO is een voorbeeld project gebruikt, met de volgende kenmerken:

- op 1 verdieping bevinden zich 12 studio's van elk 13m² incl. de 1m² toiletruimte.
- afzonderlijke toilet v.z.v. inbouwreservoir
- geen privé keuken, pantry o.i.d. of wasgelegenheid
- beschikking over 7 stuks gezamenlijke badkamer met douche en wastafel
- gezamenlijke woonkamer met een keukenblok.
- lengte van het keukenblok: 3,4m¹ en voorzien van:
 - inbouw kookplaat*
 - inbouw combi oven/magnetron*
 - inbouw afzuigkap o.g.*
 - inbouw vries/koelcombinatie*
 - inbouw vaatwasser*
- gezamenlijke balkons bij de studio en gezamenlijke balkon bij de woonkamer

Voor het sanitair is in het nieuwe systeem zowel voor privé gebruik als voor gezamenlijk gebruik een opzet gemaakt. Uit bovenstaande stukken is echter dit alleen van toepassing bij gemeenschappelijk gebruik. Echter de privé toilet is dan gedeeld door 1.

In het bestaande systeem is als uitgangspunt genomen dat de 7 badkamer verdeeld worden over 12 units. Dat is dus 1 stuks per minder dan 5 of 8 units.

Voorbeeld project - variant 2

variant 2 is gelijk aan variant 1, echter het verschil zit in het aantal badkamer. Deze bedraagt in variant 2 geen 7 op 12 studio's, maar 2 op 12 studio's.

Voorbeeld project - variant 3

variant 3 is gelijk aan variant 1, waarbij de eenheden beschikken over een eigen badkamer met toilet.

WWSO ANALYSE NIEUW - OUD (var.1)

Definitief

Rubriek	Omschrijving	WWS onzelfstandige woonruimte NIEUW				WWS onzelfstandige woonruimte OUD				verschil	Opmerkingen / omschrijving	
		Hvd	Ehd	Punten	Sub.tot	Totaal	Hvd	Ehd	Punten			Sub.tot
	<i>Voorzieningen (per stuk)</i>											
	Extra wandbetegeling	-	m ²	0,25	0,0							
	Kastje, waarin ingebouwd een wastafel	-	pst	0,25	0,0							
	Toiletkastje met ingebouwde verlichting	-	pst	0,25	0,0							
	Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	-	pst	2,00	0,0							
	Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	-	pst	0,25	0,0							
	Thermostatische watermengkraan	-	pst	0,50	0,0							
	Schuif- of vouw wand met aluminium frame	-	pst	1,00	0,0							
	Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)	1,0	pst	0,50	0,5							
	Design- / handdoekradiator	-	pst	0,25	0,0							
					3,5							
	<i>gezamenlijk gebruik</i>	12,0	unit									
	Toilet in badkamer	-	pst	3,00	0,0							
	Toilet in een aparte ruimte	-	pst	3,00	0,0							
	Wastafel	7,0	pst	3,00	1,8							gemeenschappelijk toilet < 5 units gemeenschappelijk toilet > 5 units
	<i>Voorzieningen in de badkamer</i>											
	Douche	7,0	pst	4,00	2,3							
	Bad/douche	-	pst	7,00	0,0							gemeenschappelijk douche < 8 units gemeenschappelijk douche > 8 units
	Bad	-	pst	6,00	0,0							gemeenschappelijk wastafel < 5 units gemeenschappelijk wastafel > 5 units
	<i>Voorzieningen (per stuk)</i>											
	Extra wandbetegeling	-	m ²	0,25	0,0							
	Kastje, waarin ingebouwd een wastafel	-	pst	0,25	0,0							
	Toiletkastje met ingebouwde verlichting	-	pst	0,25	0,0							
	Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	-	pst	2,00	0,0							
	Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	-	pst	0,25	0,0							
	Thermostatische watermengkraan	7,0	pst	0,50	0,3							
	Schuif- of vouw wand met aluminium frame	-	pst	1,00	0,0							
	Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)	7,0	pst	0,50	0,3							
	Design- / handdoekradiator	7,0	pst	0,25	0,1							
					4,8							
	totaal Sanitair				8,3					17,0	-8,69	
rub. 7	Buitenruimten											
	privé buitenruimte	-	m ²	2,00	0,0							privé ruimte > 10m ² privé ruimte 4 - 10m ²
	gezamenlijke ruimten	27,0	m ²	2,00	0,2							gezamenlijk ruimte > 10m ² gezamenlijk ruimte 4 - 10m ²
	fietsenstalling 166m ² voor 72 units	2,3	m ²	0,75	1,7							privé fietsenberging gezamenlijke fietsenberging
	totaal Buitenruimten				1,9					9,0	-7,09	
rub. 8	Locatie – variant A (WOZ-waarde)											
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	1,0	pst	13,00	13,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	-	pst	11,00	0,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO van	-	pst	9,00	0,0							
	totaal Locatie – variant A (WOZ-waarde)				13,0					0,0	13,00	
rub. 9	Rijksmonument											
	woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument	-	units	50,00	0,0							
	totaal Rijksmonument				0,0					0,0	0,00	
rub. 10	Aftrekpunten											
	Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	-	pst	-4,00	0,0							Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²
	Indien de onzelfstandige woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	-	pst	-4,00	0,0							Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is
	Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	-	pst	-2,00	0,0							Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift
	Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	-	pst	-4,00	0,0							Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²
	Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	-	pst	-4,00	0,0							Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m ¹ boven de vloer is
	Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	-	pst	-4,00	0,0							Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 m ¹
	Temperatuur in privévertrek niet te reguleren	-	pst	-7,00	0,0							
												Indien in het complex geen warme maaltijden mogen worden bereid
												Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren
	totaal Aftrekpunten				0,0					0,0	0,00	
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte				57,9							
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte x factor 3				173,6					128,5	45,07	

WWSO ANALYSE NIEUW - OUD (var. 2)

Definitief

Rubriek	Omschrijving	WWS onzelfstandige woonruimte NIEUW				WWS onzelfstandige woonruimte OUD				verschil	Opmerkingen / omschrijving			
		Hvd	Ehd	Punten	Sub.tot	Totaal	Hvd	Ehd	Punten			Sub.tot	Totaal	
rub. 0	Algemeen													
	oppervlak privé woonruimte (unit)		13	m ²										
	oppervlak gezamenlijke woonruimte		44	m ²										
	aantal units per gezamenlijke woonruimte		12	st										
	aantal doucheruimten voor totaal aantal units		2	st										
rub. 1	Oppervlakte van vertrekken													
	privé vertrek		13,0	m ²	1,00	13,0			13,0	5,0	65,0			
	gezamenlijk vertrek (zie variant 1)		4,8	m ²	1,00	4,8			4,8	5,0	24,2			
	badkamer/douche 2x 2m ²		0,3	m ²	1,00	0,3								
	totaal Oppervlakte van vertrekken		17,8	m²		18,2			17,8	89,2	-71,00			
rub. 2	Oppervlakte van overige ruimten													
	privé overige ruimten	-	m ²	0,75	0,0							in oud niet van toepassing		
	gezamenlijk overige ruimten (verdeeld naar totaal ur	-	m ²	0,75	0,0									
	totaal Oppervlakte van overige ruimten				0,0				0,0	0,00				
rub. 3	Verwarming													
	privé vertrek		1,0	st	2,00	2,0			13,0	0,8	9,8			
	gezamenlijk vertrek (verdeeld naar totaal units)		3,0	st	2,00	0,5			4,8	0,8	3,6			
	privé overige ruimten	-	st	1,00	0,0				-	3,0	0,0	gasaansluiting incl. schoorsteen/afvoerkan.		
	gezamenlijk overige ruimten (verdeeld naar totaal ur	-	st	1,00	0,0				-	0,0	0,0	alleen een schoorsteen		
	totaal Verwarming				2,5					13,4	-10,88			
rub. 4	Energieprestatie													
	A++		17,8	m ²	0,70	12,5						nieuw in NIEUW systeem		
	A+	-	m ²	0,65	0,0									
	A	-	m ²	0,60	0,0									
	B	-	m ²	0,55	0,0									
	C	-	m ²	0,35	0,0									
	D	-	m ²	0,20	0,0									
	E	-	m ²	0,10	0,0									
	F	-	m ²	0,05	0,0									
	G	-	m ²	0,00	0,0									
	totaal Energieprestatie				12,5					0,0	12,48			
rub. 5	Keuken													
	<i>Aanrecht; verdeeld naar het totaal aantal units</i>		3,4	m ¹										
	Minder dan 1 m		pst	0,00	0,0									
	1 tot 2 m		pst	4,00	0,0									
	2 m en meer		1,0	pst	7,00	0,6								
	<i>Voorzieningen (per stuk); verdeeld naar het totaal aantal units</i>													
	Inbouw kookplaat		1,0	pst	0,50	0,0								
	Inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron		pst	0,75	0,0									
	Inbouw combi oven/magnetron		1,0	pst	1,50	0,1								
	Inbouw oven inclusief kookplaat		pst	1,25	0,0									
	Inbouw magnetron		pst	0,75	0,0									
	(Inbouw) afzuigkap		1,0	pst	0,50	0,0								
	Inbouw koelkast		pst	0,50	0,0									
	Inbouw vrieskast of -kast		pst	0,50	0,0									
	Inbouw vries/koelcombinatie		1,0	pst	1,25	0,1								
	Inbouw vaatwasmachine		1,0	pst	1,25	0,1								
									-	pst	20,0	0,0	keuken in privé vertrek opp > 25m ²	
									-	pst	10,0	0,0	keuken in privé vertrek opp > 15m ² < 25m ²	
									-	pst	10,0	0,0	privé keuken in gemeenschappelijk vertrek	
									-	pst	4,0	0,0	gemeenschapp. keuken < 5 units	
									1,0	pst	0,0	0,0	gemeenschapp. keuken > 5 units	
									-	pst	0,0	0,0	geen keukens of kookgelegheid	
	totaal Keuken				1,0					0,0	1,00			
rub. 6	Sanitair													
	<i>privé gebruik</i>		1,0	unit										
	Toilet in badkamer	-	pst	3,00	0,0				Toilet	1,0	pst	12,0	12,0	privé toilet
	Toilet in een aparte ruimte		1,0	pst	3,00	3,0								
	Wastafel	-	pst	1,00	0,0									
	<i>Voorzieningen in de badkamer</i>								<i>Wasgelegheid</i>					
	Douche	-	pst	4,00	0,0				-	pst	15,0	0,0	privé douche	
	Bad/douche	-	pst	7,00	0,0				-	pst	10,0	0,0	privé wastafel	
	Bad	-	pst	6,00	0,0									

WWSO ANALYSE NIEUW - OUD (var. 2)

Definitief

Rubriek	Omschrijving	WWS onzelfstandige woonruimte NIEUW				WWS onzelfstandige woonruimte OUD				verschil	Opmerkingen / omschrijving	
		Hvd	Ehd	Punten	Sub.tot	Totaal	Hvd	Ehd	Punten			Sub.tot
	<i>Voorzieningen (per stuk)</i>											
	Extra wandbetegeling	-	m ²	0,25	0,0							
	Kastje, waarin ingebouwd een wastafel	-	pst	0,25	0,0							
	Toiletkastje met ingebouwde verlichting	-	pst	0,25	0,0							
	Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	-	pst	2,00	0,0							
	Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	-	pst	0,25	0,0							
	Thermostatische watermengkraan	-	pst	0,50	0,0							
	Schuif- of vouw wand met aluminium frame	-	pst	1,00	0,0							
	Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)	1,0	pst	0,50	0,5							
	Design- / handdoekradiator	-	pst	0,25	0,0							
	<i>gezamenlijk gebruik</i>	12,0	unit									
	Toilet in badkamer	-	pst	3,00	0,0							gemeenschappelijk toilet < 5 units
	Toilet in een aparte ruimte	-	pst	3,00	0,0							gemeenschappelijk toilet > 5 units
	Wastafel	2,0	pst	3,00	0,5							
	<i>Voorzieningen in de badkamer</i>											
	Douche	2,0	pst	4,00	0,7							gemeenschappelijk douche < 8 units
	Bad/douche	-	pst	7,00	0,0							gemeenschappelijk douche > 8 units
	Bad	-	pst	6,00	0,0							gemeenschappelijk wastafel < 5 units
	<i>Voorzieningen (per stuk)</i>											
	Extra wandbetegeling	-	m ²	0,25	0,0							
	Kastje, waarin ingebouwd een wastafel	-	pst	0,25	0,0							
	Toiletkastje met ingebouwde verlichting	-	pst	0,25	0,0							
	Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	-	pst	2,00	0,0							
	Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	-	pst	0,25	0,0							
	Thermostatische watermengkraan	2,0	pst	0,50	0,1							
	Schuif- of vouw wand met aluminium frame	-	pst	1,00	0,0							
	Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)	2,0	pst	0,50	0,1							
	Design- / handdoekradiator	2,0	pst	0,25	0,0							
					1,4							
	totaal Sanitair				4,9					12,0		-7,13
rub. 7	Buitenruimten											
	privé buitenruimte	-	m ²	2,00	0,0							privé ruimte > 10m ²
												privé ruimte 4 - 10m ²
	gezamenlijke ruimten	27,0	m ²	2,00	0,2							gezamenlijk ruimte > 10m ²
												gezamenlijk ruimte 4 - 10m ²
	fietsenstalling 166m ² voor 72 units	2,3	m ²	0,75	0,1							privé fietsenberging
												gezamenlijke fietsenberging
	totaal Buitenruimten				0,3					9,0		-8,68
rub. 8	Locatie – variant A (WOZ-waarde)											
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	1,0	pst	13,00	13,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per	-	pst	11,00	0,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO van	-	pst	9,00	0,0							
	totaal Locatie – variant A (WOZ-waarde)				13,0					0,0		13,00
rub. 9	Rijksmonument											
	woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument	-	units	50,00	0,0							
	totaal Rijksmonument				0,0					0,0		0,00
rub. 10	Aftrekpunten											
	Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	-	pst	-4,00	0,0							Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²
	Indien de onzelfstandige woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	-	pst	-4,00	0,0							Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is
	Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	-	pst	-2,00	0,0							Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift
	Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	-	pst	-4,00	0,0							Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²
	Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	-	pst	-4,00	0,0							Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m ¹ boven de vloer is
	Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	-	pst	-4,00	0,0							Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 m ¹
	Temperatuur in privévertrek niet te reguleren	-	pst	-7,00	0,0							
												Indien in het complex geen warme maaltijden mogen worden bereid
												Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren
	totaal Aftrekpunten				0,0					0,0		0,00
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte				52,3							
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte x factor 3				157,0					123,5		33,51

WWSO BEREKENING NIEUW-OUDE (var.3)

Definitief

Rubriek	Omschrijving	WWS onzelfstandige woonruimte NIEUW				WWS onzelfstandige woonruimte OUD				verschil	Opmerkingen / omschrijving		
		Hvd	Ehd	Punten	Sub.tot	Totaal	Hvd	Ehd	Punten			Sub.tot	Totaal
rub. 0	Algemeen												
	oppervlak privé woonruimte (unit)		16 m ²										
	oppervlak gezamenlijke woonruimte		44 m ²										
	aantal units per gezamenlijke woonruimte		12 st										
	aantal doucheruimten voor totaal aantal units		0 st										
rub. 1	Oppervlakte van vertrekken												
	privé vertrek		15,5 m ²	1,00	15,5								
	gezamenlijk vertrek (verdeeld naar totaal units)												
	woonkamer 44 m ²		3,7 m ²	1,00	3,7	15,5 m ²		5,00	77,5				
	badkamer/douche 7x 2m ²		- m ²	1,00	0,0	3,7 m ²		5,00	18,3				
	totaal Oppervlakte van vertrekken		19,2 m ²		19,2	19,2 m ²			95,8				-76,67
rub. 2	Oppervlakte van overige ruimten												
	privé overige ruimten		- m ²	0,75	0,0								
	gezamenlijk overige ruimten (verdeeld naar totaal ur		- m ²	0,75	0,0								
	totaal Oppervlakte van overige ruimten				0,0				0,0				0,00
rub. 3	Verwarming												
	privé vertrek		2,0 st	2,00	4,0	15,5 m ²		0,80	12,4				
	gezamenlijk vertrek (verdeeld naar totaal units)		8,0 st	2,00	1,3	- m ²		0,80	0,0				
	privé overige ruimten		- st	1,00	0,0	- st		3,00	0,0				
	gezamenlijk overige ruimten (verdeeld naar totaal ur		- st	1,00	0,0	- st		0,00	0,0				
	totaal Verwarming				5,3				12,4				-7,07
rub. 4	Energieprestatie												
	A++		19,2 m ²	0,70	13,4								
	A+		- m ²	0,65	0,0								
	A		- m ²	0,60	0,0								
	B		- m ²	0,55	0,0								
	C		- m ²	0,35	0,0								
	D		- m ²	0,20	0,0								
	E		- m ²	0,10	0,0								
	F		- m ²	0,05	0,0								
	G		- m ²	0,00	0,0								
	totaal Energieprestatie				13,4				0,0				13,42
rub. 5	Keuken												
	<i>Aanrecht; verdeeld naar het totaal aantal units</i>		3,4 m ¹										
	Minder dan 1 m		pst	0,00	0,0								
	1 tot 2 m		pst	4,00	0,0								
	2 m en meer		1,0 pst	7,00	0,6								
	<i>Voorzieningen (per stuk); verdeeld naar het totaal aantal units</i>												
	Inbouw kookplaat		1,0 pst	0,50	0,0								
	Inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron		pst	0,75	0,0								
	Inbouw combi oven/magnetron		1,0 pst	1,50	0,1								
	Inbouw oven inclusief kookplaat		pst	1,25	0,0								
	Inbouw magnetron		pst	0,75	0,0								
	(Inbouw) afzuigkap		1,0 pst	0,50	0,0								
	Inbouw koelkast		pst	0,50	0,0								
	Inbouw vrieskast of -kast		pst	0,50	0,0								
	Inbouw vries/koelcombinatie		1,0 pst	1,25	0,1								
	Inbouw vaatwasmachine		1,0 pst	1,25	0,1								
	totaal Keuken				1,0				0,0				1,00
rub. 6	Sanitair												
	<i>privé gebruik</i>		1,0 unit										
	Toilet in badkamer		1,0 pst	3,00	3,0	1,0 pst		12,00	12,0				
	Toilet in een aparte ruimte		- pst	3,00	0,0								
	Wastafel		1,0 pst	1,00	1,0								
	<i>Voorzieningen in de badkamer</i>												
	Douche		1,0 pst	4,00	4,0	- pst		15,00	0,0				
	Bad/douche		- pst	7,00	0,0	- pst		10,00	0,0				
	Bad		- pst	6,00	0,0								
	<i>Voorzieningen (per stuk)</i>												
	Extra wandbetegeling		8,0 m ²	0,25	2,0								normaal 1,8m ¹ hoogte, nu tot onderzijde plafond ??
	Kastje, waarin ingebouwd een wastafel		- pst	0,25	0,0								
	Toiletkastje met ingebouwde verlichting		- pst	0,25	0,0								
	Extra voor een bubbelbad (whirlpool)		- pst	2,00	0,0								
	Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)		- pst	0,25	0,0								
	Thermostatische watermengkraan		1,0 pst	0,50	0,5								
	Schuif- of vouw wand met aluminium frame		- pst	1,00	0,0								
	Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)		1,0 pst	0,50	0,5								
	Design- / handdoekradiator		1,0 pst	0,25	0,3								
					11,3				12,0				

WWSO BEREKENING NIEUW-OUDE (var.3)

Definitief

Rubriek	Omschrijving	WWS onzelfstandige woonruimte NIEUW				WWS onzelfstandige woonruimte OUD				verschil	Opmerkingen / omschrijving	
		Hvd	Ehd	Punten	Sub.tot	Totaal	Hvd	Ehd	Punten			Sub.tot
	<i>gezamenlijk gebruik</i>	-	unit									
	Toilet in badkamer	-	pst	3,00	0,0	-	pst	2,00	0,0			
	Toilet in een aparte ruimte	-	pst	3,00	0,0	-	pst	0,00	0,0			
	Wastafel	-	pst	3,00	0,0							
	<i>Voorzieningen in de badkamer</i>											
	Douche	-	pst	4,00	0,0	-	pst	3,00	0,0			
	Bad/douche	-	pst	7,00	0,0	1,0	pst	0,00	0,0			
	Bad	-	pst	6,00	0,0	-	pst	2,00	0,0			
	<i>Voorzieningen (per stuk)</i>					1,0	pst	0,00	0,0			
	Extra wandbetegeling	-	m ²	0,25	0,0							
	Kastje, waarin ingebouwd een wastafel	-	pst	0,25	0,0							
	Toiletkastje met ingebouwde verlichting	-	pst	0,25	0,0							
	Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	-	pst	2,00	0,0							
	Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	-	pst	0,25	0,0							
	Thermostatische watermengkraan	-	pst	0,50	0,0							
	Schuif- of vouw wand met aluminium frame	-	pst	1,00	0,0							
	Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)	-	pst	0,50	0,0							
	Design- / handdoekradiator	-	pst	0,25	0,0							
	totaal Sanitair				11,3				12,0		-0,75	
rub. 7	Buitenruimten											
	privé buitenruimte	-	m ²	2,00	0,0							
	gezamenlijke ruimten	27,0	m ²	2,00	0,2	1,0	post	6,00	6,0			
	fietsenstalling 166m ² voor 72 units	2,3	m ²	0,75	1,7	1,0	post	3,00	3,0			
	totaal Buitenruimten				1,9				9,0		-7,09	
rub. 8	Locatie – variant A (WOZ-waarde)											
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	1,0	pst	13,00	13,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	-	pst	11,00	0,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	-	pst	9,00	0,0							
	totaal Locatie – variant A (WOZ-waarde)				13,0				0,0		13,00	
rub. 9	Rijksmonument											
	woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument	-	units	50,00	0,0	-	units	50,00	0,0			
	totaal Rijksmonument				0,0				0,0		0,00	
rub. 10	Aftrekpunten											
	Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²
	Indien de onzelfstandige woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is
	Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	-	pst	-2,00	0,0	-	pst	-5,00	0,0			Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift
	Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²
	Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is
	Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 m ¹
	Temperatuur in privévertrek niet te reguleren	-	pst	-7,00	0,0							
	totaal Aftrekpunten				0,0				0,0		0,00	
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte				65,1							
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte x factor 3				195,2				129,2			

BEREKENING INVESTERING - PUNTEN

Code	Elementomschrijving	Hvd	Ehd	Kostenraming			punten		extra huur
				Prijs/ehd	Subtotaal	Bouwkosten	Investering	p.ehd	
Uitgangspunten:									
- op basis van standaard / basis kwaliteit sociale woningbouw									
- punten uitgaande van toevoegingen op een standaard kamer zonder de aanwezigheid van badkamer									
01	Keuken in woonkamer	excl. inbouw	1 st						
	extra vloer oppervlak	1800x1800mm	3,5 m ²	135	473		1,0	3,5	
	keukenblok incl. 3 bovenkastjes	breedte 1800mm	1,0 st	1.500	1.500		4,0	4,0	
	tegelwerk boven keukenblok		2,7 m ²	50	135				
	plafondafwerking, spuitwerk		3,5 m ²	8	28				
	water aan- en afvoer		1,0 post	261	261				
	staartkosten		25% over	2.397	599				
	totaal	Keuken in woonkamer			3.000	4.104		7,5	€ 16,35
02	Keuken in woonkamer	incl. inbouw	1 st						
	extra vloer oppervlak	1800x1800mm	3,5 m ²	135	473		1,0	3,5	
	keukenblok incl. 3 bovenkastjes	breedte 1800mm	1,0 st	1.500	1.500		4,0	4,0	
	inbouw van: kookplaat inductie		1,0 post	225	225		0,5	0,5	
	afzuigkap		1,0 post	160	160		0,5	0,5	
	koel/vries combi		1,0 post	433	433		1,3	1,3	
	tegelwerk boven keukenblok		2,7 m ²	50	135				
	plafondafwerking, spuitwerk		3,5 m ²	9	32				
	water aan- en afvoer		1,0 post	271	271				
	staartkosten		25% over	3.228	807				
	totaal	Keuken in woonkamer			4.035	5.519		9,8	€ 21,26
03	Eigen badkamer en toilet		4,5 M²						
	binnenwanden		13,5 m ²	55	743				
	wandafwerking tegelwerk/spuitwerk		23,1 m ²	60	1.386				
	extra vloer oppervlak		4,5 m ²	135	608				
	vloerafwerking, zwevende dekl./vloertegels		4,5 m ²	139	626		1,0	4,5	
	plafondafwerking, spuitwerk		4,5 m ²	9	41				
	douche inrichting		1,0 st	1.715	1.715		4,0	4,0	
	wastafel inrichting		1,0 st	425	425		1,0	1,0	
	toilet inrichting		1,0 st	700	700		3,0	3,0	
	water aan- en afvoer		1,0 pst	620	620				
	staartkosten		25% over	6.862	1.716				
	totaal	Eigen badkamer en toilet			8.580	11.736		12,5	€ 27,25

BLOK WWSO variant 1+2 (gedeelde badkamer / eigen toilet)

Definitief

Vormanalyse

Omschrijving	Bruto Vloeroppervlakte	Bruto Hoogte	Omtrek Gevel	Bruto Gevelopp.	Bruto 'open'	Aantal App.	Bvo Wonen	Bvo Overig	Bvo buiten
verdieping 7	432	3,60	96	360	134	15	340	92	34
verdieping 6	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 5	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 4	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 3	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 2	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 1	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
begane grond	358	3,75	117	335	143	8	267	91	0
kelder	277	2,60	-	-	-	-	-	277	-
Totaal	3.713 m²bvo	27,95 m¹	790 m¹	1.922 m²bgo	971 m²	107 won.	2.732 m²	981 m²	238 m²
Bebouwde oppervlakte				Dak oppervlakte					
bebouwd oppervlak	441 m ²			dak oppervlak		441 m ²			
Totaal		441 m²bbo		Totaal			441 m²		

Vormfactoren

Omschrijving:	hoeveelheid:	vormfactor:
Bebouwde oppervlakte	= 441	= 0,12
Bruto vloeroppervlakte	3.713	
Bruto geveloppervlakte	= 1.922	= 0,52
Bruto vloeroppervlakte	3.713	
Bruto geveloppervlak 'open'	= 971	= 0,51
Bruto geveloppervlakte	1.922	
Bruto vloeroppervlak wonen	= 2.732	= 0,74
Bruto vloeroppervlak totaal	3.713	

Algemene gegevens

bouwlagen		7 lg.		
bebouwd oppervlak		441 m ² bbo		
bruto vloeroppervlakte		3.713 m ² bvo		
bvo wonen	74%	2.732 m ² bvo		
bvo ontsluiting/buiten	19%	704 m ² bvo		
fietsparkeren/bergingen	7%	277 m ²		
entreezone		incl.		
bruto verdiepingshoogte, gemiddeld		3,11 m ¹		
bruto geveloppervlakte		1.922 m ² bgo		
bruto geveloppervlakte 'open'		971 m ²		
aantal appartementen		107 app.	onzelfst. 86 app	zelfstandig 21 app

Bouwkosten

Code	Elementomschrijving	Hvd Ehd	Prijs/ehd	Subtotaal	Totaal	Prijs / bvo
TOTAALOVERZICHT		3.713 m²bvo				
00	Bouwplaatsvoorzieningen	3.713 m ² bvo	7	25.992		7
10	Bodemvoorzieningen	441 m ² bbo	88	38.842		10
15	Heiwerk	441 m ² bbo	208	91.667		25
20	Fundering t/m begane grondvloer	441 m ² bbo	244	107.479		29
30	Ruwbouw	3.713 m ² bvo	245	910.089		245
40	Gevelsluiting	1.922 m ² bgo	678	1.304.064		351
50	Afbouw	107 won.	11.804	1.263.055		340
55	Vaste inrichting	3.713 m ² bvo	94	348.070		94
60	Ontsluiting	7 bwl	43.673	305.711		82
70	Horizontale afwerkingen	441 m ²	205	90.587		24
75	Balkons	99 app.	4.664	461.764		124
80	Diversen	3.713 m ² bvo	19	70.624		19
85	Terrein	1 pst	41.358	41.358		11
90	Installaties	107 app.	24.263	2.596.100		699
	totaal	3.713 m²bvo	2.062		7.655.402	2.062
Totaal directe bouwkosten					7.655.402	

BLOK WWSO	variant 1+2 (gedeelde badkamer / eigen toilet)				Definitief
<i>Transport totaal directe bouwkosten</i>					7.655.402
Algemene Bouwplaats Kosten	12,0% over	7.655.402	918.648	8.574.050	247
Algemene Kosten	7,0% over	8.574.050	600.184	9.174.234	
Winst & Risico	4,0% over	9.174.234	366.969	9.541.203	
<i>Prijsstijgingen tot start bouw en tijdens bouw in investeringskosten</i>					-
CAR-verzekering	0,45% over	9.541.203	42.935	9.584.138	
Garantie & nazorg	0,35% over	9.584.138	33.544	9.617.683	
Totaal bouwkosten (exclusief btw)					9.617.683
Totaal bouwkosten (exclusief btw) per appartement					89.885

Investeringskosten

grondkosten, bouwrijpmaken e.d.	0% exclusief				
bijkomende kosten (architect, adviseurs e.d.)	15% maximaal	inclusief advertentie/promotie			
leges	2% gemiddeld	niet in randstad			
rente	0% exclusief				
prijsstijgingen	6% uitgaande van gemiddelde prijsstijging van 3% per jaar				
interieur	0% exclusief				
onvoorzien	10% +				
totaal percentage	36,77%				
Totaal investeringskosten (exclusief btw)					37% 13.154.278 3.543
Totaal investeringskosten (exclusief btw) per appartement					122.937

Mutatieonderhoud

Mutatie onderhoud o.b.v. onzelfstandige woonruimte incl. eigen badkamer met toilet. Uurloon derden € 95,00 excl. btw.
 Controle woning / badkamer op gebreken; vervangen toiletbril, klein onderhoud. Per mutatie / kamer

550

Instandhoudingskosten

zie variant 3

Grootschalig onderhoud

zie variant 3

Uitgangspunten

standaard bodemvoorzienigen incl. bemaling, egaliseren, storten en AP04 keuring
 fundex groutinjectiepalen
 standaard funderingsbalken
 geïsoleerde keldervloer Rc=3,5
 geïsoleerde begane grond vloer Rc=3,5
 2 stuks liftput en hellingbaan
 betonnen bouwmuren, kernwanden, kopgevels en betonnen kolommen
 grondkerende wand, geïsoleerd
 verdiepingsvloeren en dakvloer breedplaat
 aluminium kozijnen, geanodiseerd
 incl. toeslag binnendraaiende delen, dubbel draaiende deur, balkon / buitenruimte, enkel deur entree en fietsenstalling/ tweede ingang
 incl. toeslag doorvalveilig glas, 1-zijdig; zonwerende beglazing; geluidwerend glas
 isolatie betonwanden; binnenspouwblad HSB + isolatie Rc=4,5 voorzien van metselwerk, wasserstrich formaat en/of steenstrips
 afwerkingen aluminium zetwerk / alucobond / gevelband prefab incl. toeslag geveldrager. Incl. nestkasten gevel
 eenvoudige wand- en vloertegelwerk in de gezamenlijke badkamers. Wandtegelwerk tot h=1800mm, daarboven spuitwerk
 eenvoudige afbouw appartementen incl. keuken. De stelpost voor onzelfstandige woningen is € 1500,- en voor zelfstandige woningen € 2500,-
 eenvoudig wand- en vloertegelwerk, wanden behangklaar afgewerkt excl. plinten en plafond standaard spuitwerk
 eenvoudige afbouw woonkamer incl. keuken. De stelpost voor onzelfstandige woningen is € 15.000,-
 eenvoudig wand- en vloertegelwerk, wanden behangklaar afgewerkt excl. plinten en plafond standaard spuitwerk
 In de corridors, gangen, trappenhuisen zijn de wanden afgewerkt met diamondboard en sauswerk in 1 kleur. Marmoleum vloerafwerking met aluminium plinten en spuitwerk op het plafond
 standaard geïsoleerde dakbedekking met een Rc=6,0; geen groendak of retentiedak
 prefab balkons met isokorf. Met stripstalen/spijlenhekwerk en privacy scherm
 standaard installaties conform BENG

BLOK WWSO variant 3 (eigen badkamer / toilet)

Definitief

Vormanalyse

Omschrijving	Bruto Vloeroppervlakte	Bruto Hoogte	Omtrek Gevel	Bruto Gevelopp.	Bruto 'open'	Aantal App.	Bvo Wonen	Bvo Overig	Bvo buiten
verdieping 7	432	3,60	96	360	134	15	340	92	34
verdieping 6	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 5	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 4	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 3	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 2	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
verdieping 1	441	3,00	96	205	116	14	354	87	34
begane grond	358	3,75	117	335	143	8	267	91	0
kelder	277	2,60	-	-	-	-	-	277	-
Totaal	3.713 m²bvo	27,95 m¹	790 m¹	1.922 m²bgo	971 m²	107 won.	2.732 m²	981 m²	238 m²
Bebouwde oppervlakte				Dak oppervlakte					
bebouw oppervlak	441 m ²				dak oppervlak	441 m ²			
Totaal	441 m²bbo			Totaal		441 m²			

Vormfactoren

Omschrijving:	=	hoeveelheid:	=	vormfactor:
Bebouwde oppervlakte	=	441	=	0,12
Bruto vloeroppervlakte		3.713		
Bruto geveloppervlakte	=	1.922	=	0,52
Bruto vloeroppervlakte		3.713		
Bruto geveloppervlak 'open'	=	971	=	0,51
Bruto geveloppervlakte		1.922		
Bruto vloeroppervlak wonen	=	2.732	=	0,74
Bruto vloeroppervlak totaal		3.713		

Algemene gegevens

bouwlagen		-2 lg.		
bebouwd oppervlak		441 m ² bbo		
bruto vloeroppervlakte		3.713 m ² bvo		
bvo wonen	74%	2.732 m ² bvo		
bvo ontsluiting/buiten	19%	704 m ² bvo		
fietsparkeren/bergingen	7%	277 m ²		
bvo commercieel		excl.		
entreezone		incl.		
bruto verdiepingshoogte, gemiddeld		3,11 m ¹		
bruto geveloppervlakte		1.922 m ² bgo		
bruto geveloppervlakte 'open'		971 m ²		
aantal appartementen		107 app.	onzelfst. 86 app	zelfstandig 21 app
go oppervlak onzelfstandige woning		86 app	15 m ² go	
go oppervlak zelfstandige woning		21 app	28 m ² go	
go oppervlakte geheel gebouw per eenheid		107 app	29 m ² go	
bvo onzelfstandige woning			18 m ² bvo	
bvo zelfstandige woning			33 m ² bvo	
bvo oppervlakte geheel gebouw per eenheid			35 m ² bvo	

Bouwkosten

afbouw woningen	onderdelen vervallen vanuit voorbeeld project:
voorzetwand toilet	107 st
vloertegels incl. kitvoegen, gelijkmd	179 m ²
toeslag verdiepte douchehoek	21 st
holonite dorpels toilet& badkamer	115 st
sputwerk wanden boven tegels	335 m ²
<i>gemeenschappelijke badkamers / wasruimten</i>	7 lg.
eigen badkamer met toilet toegevoegd	onderdelen toegevoegd aan het voorbeeld project:
<i>conform berekingen nr. 5</i>	107 app

BLOK WWSO variant 3 (eigen badkamer / toilet)						Definitief	
Code	Elementomschrijving	Hvd Ehd	Prijs/ehd	Subtotaal	Totaal	Prijs / bvo	
TOTAALOVERZICHT		3.713 m²bvo					
00	Bouwplaatsvoorzieningen	3.713 m ² bvo	7	25.992		7	
10	Bodemvoorzieningen	441 m ² bbo	88	38.842		10	
15	Heiwerk	441 m ² bbo	208	91.667		25	
20	Fundering t/m begane grondvloer	441 m ² bbo	244	107.479		29	
30	Ruwbouw	3.713 m ² bvo	245	910.089		245	
40	Gevelsluiting	1.922 m ² bgo	678	1.304.064		351	
50	Afbouw	107 won.	13.426	1.436.565		303	
55	Vaste inrichting	3.713 m ² bvo	94	348.070		94	
60	Ontsluiting	7 bwl	43.673	305.711		82	
70	Horizontale afwerkingen	441 m ²	205	90.587		24	
75	Balkons	99 app.	4.664	461.764		124	
80	Diversen	3.713 m ² bvo	19	70.624		19	
85	Terrein	1 pst	41.358	41.358		11	
90	Installaties	107 app.	27.723	2.966.320		799	
	totaal	3.713 m²bvo	2.019		8.199.132	2.208	
Totaal directe bouwkosten					8.199.132		
<i>Transport totaal directe bouwkosten</i>					<i>8.199.132</i>		
	Algemene Bouwplaats Kosten	12,0% over	8.199.132	983.896	9.183.028	265	
	Algemene Kosten	7,0% over	9.183.028	642.812	9.825.840		
	Winst & Risico	4,0% over	9.825.840	393.034	10.218.873		
<i>Prijsstijgingen tot start bouw en tijdens bouw in investeringskosten</i>					<i>-</i>		
	CAR-verzekering	0,45% over	10.218.873	45.985	10.264.858		
	Garantie & nazorg	0,35% over	10.264.858	35.927	10.300.785		
Totaal bouwkosten (exclusief btw)					10.300.785	2.774	
Totaal bouwkosten (exclusief btw) per eenheid					96.269		
Investeringskosten							
	grondkosten, bouwrijpmaken e.d.	0% exclusief					
	bijkomende kosten (architect, adviseurs e.d.)	15% maximaal	inclusief advertentie/promotie				
	leges	2% gemiddeld	niet in randstad				
	rente	0% exclusief					
	prijsstijgingen	6% o.b.v. van gemiddelde prijsstijging van 3% per jaar.	In de huidige markt is dit niet mogelijk				
	interieur	0% exclusief					
	onvoorzien	10% +					
	totaal percentage	36,77%					
Totaal investeringskosten (exclusief btw)					37%	14.088.569	3.794
Totaal investeringskosten (exclusief btw) per eenheid						131.669	
Mutatieonderhoud							
Mutatie onderhoud o.b.v. onzelfstandige woonruimte incl. eigen badkamer met toilet. Uurloon derden € 95,00 excl. btw.							
Controle woning / badkamer op gebreken; vervangen toiletbril, klein onderhoud.							
					kosten per mutatie / kamer	550	
Instandhoudingskosten							
conform overzicht, PO-code							
					kosten per m ² bvo per jaar	8	
Grootschalig onderhoud							
conform overzicht, GO-code							
					kosten per m ² bvo per jaar	36	

Uitgangspunten

standaard bodemvoorzienigen incl. bemaling, egaliseren, storten en AP04 keuring
 fundex groutinjectiepalen
 standaard funderingsbalken
 geïsoleerde keldervloer Rc=3,5
 geïsoleerde beganegronde vloer Rc=3,5
 2 stuks liftput en hellingbaan
 betonnen bouwmuren, kernwanden, kopgevels en betonnen kolommen
 grondkerende wand, geïsoleerd
 verdiepingvloeren en dakvloer breedplaat

aluminium kozijnen, geanodiseerd

incl. toeslag binnendraaiende delen, dubbel draaiende deur, balkon / buitenruimte, enkel deur entree en fietsenstalling / tweede ingang

incl. toeslag doorvalveilig glas, 1-zijdig; zonwerende beglazing; geluidwerend glas

isolatie betonwanden; binnenspouwblad HSB + isolatie Rc=4,5 voorzien van metselwerk, wasserstrich formaat en/of steenstrips

afwerkingen aluminium zetwerk / alucobond / gevelband prefab incl. toeslag geveldrager. Incl. nestkasten gevel

eenvoudige wand- en vloertegelwerk in de gezamenlijke badkamers. Wandtegelwerk tot h=1800mm, daarboven spuitwerk

eenvoudige afbouw appartementen incl. keuken. De stelpost voor onzelfstandige woningen is € 1500,- en voor zelfstandige woningen € 2500,-

eenvoudig wand- en vloertegelwerk, wanden behangklaar afgewerkt excl. plinten en plafond standaard spuitwerk

eenvoudige afbouw woonkamer incl. keuken. De stelpost voor onzelfstandige woningen is € 15.000,-

eenvoudig wand- en vloertegelwerk, wanden behangklaar afgewerkt excl. plinten en plafond standaard spuitwerk

In de corridors, gangen, trappenhuizen zijn de wanden afgewerkt met diamondboard en sauswerk in 1 kleur. Marmoleum vloerafwerking met aluminium plinten en spuitwerk op het plafond

standaard geïsoleerde dakbedekking met een Rc=6,0; geen groendak of retentiedak

prefab balkons met isokorf. Met stripstalen/spijlenhekwerk en privacy scherm

standaard installaties conform BENG

definitie preventief- en correctief onderhoud (PO):

Onder preventief onderhoud wordt verstaan het onderhoud dat als gevolg van normale veroudering van het materiaal in een normale omgeving en bij normaal gebruik noodzakelijk is om de oorspronkelijke gebruikswaarde in stand te houden. Of bij storingen die verholpen moeten worden. Hieronder wordt niet het vervangen van complete bouwelementen begrepen (zoals cv-ketels, luchtbehandelingskasten e.d.). Doch wel het vervangen van elementonderdelen (zoals cv. pompen, staalkabels, tractieschijven e.d.). Als regel is gesteld het onderhoud met een cyclus van <= 10 jaar.

definitie groot onderhoud (GO):

Onder groot onderhoud wordt verstaan het vernieuwen of nieuw aanbrengen van complete bouw- en installatiecomponenten die als vervanging dienen voor de oude componenten of het geheel nieuw aanbrengen als uitbreiding naar aanleiding van extra wensen en behoeften en het aanpassen van de wet- en regelgeving. Voorbeelden hiervan zijn vernieuwingen of nieuw aanbrengen van zonwering, cv. ketels, koelinstallaties, aanpassen van brandwerende voorzieningen zoals brandpuien, personenzoekinstallaties, verlichtingsarmaturen et cetera. Bij vervanging wordt er gerekend op vervanging van de elementen op basis van een gelijkwaardig element. Als regel is gesteld het onderhoud met een cyclus van > 10 jaar.

Kostenoverzicht Instandhoudingskosten en Groot Onderhoud

Definitief

<i>Kostenraming, bouwkundige kosten</i>	aantal	prijs	ehd	totaal prijs	Cyclus	PO	GO
Vervangen Postkasten staal	128	330	st.	42.240	20		2.112
Intercom	128	170	st.	21.760	20		1.088
Conserveren buitenkozijn aluminium (incl. ramen, puivulling en beglazing)	971	10	m2	9.710	6	1.618	
Vervangen buitenkozijn aluminium (incl. ramen, puivulling en beglazing)	971	860	m2	835.060	48		17.397
Vervangen privacyschermen	49	1.000	st.	49.000	48		1.021
Vervangen kitvoeg kozijnen, waterslagen en metselwerk	200	15	m1	3.000	10	300	
Vervangen deuren in deurkozijnen toegang woningen en overige brandwerende deurkozijnen	148	600	st.	88.800	20		4.440
Deurdrangers op deurkozijnen toegang woningen en overige brandwerende deurkozijnen	148	330	st.	48.840	10	4.884	
Sloten op deuren toegang woningen en overige deurkozijnen	148	200	st.	29.600	10	2.960	
Vervangen overige deuren in deurkozijnen woningen en overige deurkozijnen	156	250	st.	39.000	20		1.950
Vloerafwerking marmoleum gangen	650	55	m2	35.750	10	3.575	
Vloerafwerking marmoleum gezamenlijke woonkamers	403	55	m2	22.165	10	2.217	
Vloerafwerking schoonloopmat	6	95	m2	570	5	114	
Buitenschilderwerk hekwerken balkons	560	45	m2	25.200	10	2.520	
Binnenschilderwerk wand- plafondafwerking gangen	2.657	20	m2	53.140	10	5.314	
Binnenschilderwerk wand- plafondafwerking gezamenlijke woonkamers	1.403	20	m2	28.060	10	2.806	
Binnenschilderwerk kozijn in gangen	768	12	m1	9.216	10	922	
Binnenschilderwerk hekwerk m2	80	30	m2	2.400	10	240	
Dakbedekking bitumen	441	110	m2	48.510	20		2.426
Dakvalbeveiliging ankerpunten	10	95	st.	950	20		48
Vervangen vuilwaterpomp	1	800	st.	800	10		80
Installaties, verwarming	128	3.500	st.	448.000	15		29.867
Schoorsteen plat dak <4 kant metaal	2	1.600	st.	3.200	30		107
Reviseren drukverhogende hydrofoorinstallatie (2 pompen)	2	2.500	st.	5.000	20		250
Vervangen drukverhogende hydrofoorinstallatie (2 pompen)	2	5.000	st.	10.000	20		500
Vervangen boiler elektrisch 80 liter.	49	600	st.	29.400	15		1.960
Vervangen boiler elektrisch close-in/up (10-15 liter)	2	400	st.	800	15		53
Vervangen kranen in woningen	356	450	st.	160.200	15		10.680
Vervangen sanitair in woningen, toiletten en wasbakken.	128	1.500	st.	192.000	20		9.600
Vervangen radiatoren in badkamers	100	350	st.	35.000	20		1.750
Vervangen boxventilator	128	1.100	st.	140.800	15		9.387
Vervangen luchtbehandeling overig	1	3.500	st.	3.500	15		233
Vervangen laagspanning hoofdverdeelinrichting	1	15.000	st.	15.000	30		500
Vervangen laagspanning verdeelinrichting 15-20 groepen	28	3.000	st.	84.000	30		2.800
Vervangen armaturen algemeen LED	3.713	14	m2	51.982	20		2.599
Vervangen noodverlichting armatuur (decentraal gevoed)	25	220	st.	5.500	20		275
Vervangen accu noodverlichting armatuur (decentraal gevoed)	25	70	st.	1.750	20		88
Vervangen buitenverlichting	99	85	st.	8.415	10		842
Vervangen intercom druktableau	2	1.200	st.	2.400	10	240	
Vervangen intercom huistelefoon	128	350	st.	44.800	15		2.987
Vervangen blikseminstallatie	3	1.500	st.	4.500	10	450	
Vervangen brandblussers haspels	7	250	st.	1.750	10	175	
Vervangen brandblussers poederblussers	14	180	st.	2.520	10	252	
Vervangen toegangscontrole algemeen	1	6.000	st.	6.000	15		400
Vervangen aan liftinstallatie							
Loopwerk in kooideuren en schachtdeur beganegrond	1	1.500	st.	1.500	12		125
Cabine verlichting	1	1.500	st.	1.500	4	375	
Loopwerk schachtdeuren overige	1	1.000	st.	1.000	12		83
Sensorlijst	1	2.200	st.	2.200	12		183
Frequentie regeling	1	6.000	st.	6.000	10		600
Liftkabels platte banden	1	3.200	st.	3.200	20		160
Liftmachine	1	20.000	st.	20.000	24		833
Kooibekleding	1	5.000	st.	5.000	18		278

Liftput, buffers, spanwielbegrenzer en verlichting	1	3.000	st.	3.000	24	125
Tractieschijf	1	2.000	st.	2.000	20	100
Schacht- en kooideuren	1	20.000	st.	20.000	24	833
Besturing + regelaar + tableaux	1	16.000	st.	16.000	12	1.333
Vervangen keukenblok (eenvoudig) onzelfstandige units	86	1.500	st.	129.000	12	10.750
Vervangen keukenblok (eenvoudig) zelfstandige units	42	2.500	st.	105.000	12	8.750
Vervangen keukenblok gezamenlijke woonkamers	7	7.000	st.	49.000	12	4.083
Onderhoud onvoorzien						
	3.713	2	m2	7.426	20	371
Totaal						28.961 134.046

Uitgangspunten

Preventief Onderhoud (PO) TC 0 -10 jaar	€ 8 per m ² bvo per jaar
Groot Onderhoud (GO) TC 11 - 20- jaar en meer	€ 36 per m ² bvo per jaar
Totaal Preventief en Vervangend onderhoud	€ 44 per m²bvo per jaar

Uitgangspunten

Overige uitgangspunten

Extrieur

Geen afwerking op balkonvloeren aangehouden

Geen afwerking op balkonplafonds en randen aangehouden

Geen zonweringen opgenomen

Intrieur

Behangwerk en schilderwerk in woningen niet opgenomen

Deur toegang woning en overige uitgevoerd in perstorb deuren, dus geen schilderwerk

Geen vervangen tegelwerk in badkamers opgenomen.

Geen vervangen vloerbedekking in woningen opgenomen.

Installaties

Geen contractonderhoud opgenomen.

Geen BMI installatie opgenomen.

Geen koelinstallaties opgenomen

Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

bbn

Houten
De Molen 100
3995 AX Houten

Rotterdam
Lichtenauerlaan 80
3062 ME Rotterdam

Amsterdam
Hogehilweg 4
1101 CC Amsterdam

Bijlage D: Vergelijking WWSO BBN II

Onderzoek - Vergelijk & Analyse - Haalbaarheidsstudie - Concept

Gevolgen herziening WWSO

Stec groep

2200302.HBS.B.3.C

28 juni 2022

bbn

geef je
plannen
de ruimte

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam:	Gevolgen herziening WWSO		
plaats:	Arnhem		
werknummer:	2200302		
rapportnummer:	2200302.HBS.B.3.C		
product:	Onderzoek Vergelijk & Analyse		
projectfase:	Haalbaarheidsstudie		
status:	Concept		
variant:	B		
versie:	3		
datum:	28 juni 2022		
opgesteld door:	Marnix Rosbach	m.rosbach@bbn.nl	06 - 12 16 44 27

gezien door:	ing. Mark Bruin	m.bruin@bbn.nl	06 - 51 51 31 02

BOUWPARTNERS

opdrachtgever:	Stec groep
architect:	n.v.t.
constructeur:	n.v.t.
installatieadviseur:	n.v.t.
bouwfysisch adviseur:	n.v.t.
aannemer:	n.v.t.
bouwkostenadviseur:	bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

projectgegevens	2
uitgangspunten puntenbepaling WWSO	3
WWSO punten bepaling	4
Investeringskosten WWSO o.b.v. voorbeeld gebouw	6

PLATTEGROND UNITS / VLEKKENPLAN



vlekkplan begane grond



vlekkplan 1e t/m 6e verdieping

GEHANTEERDE GEGEVENS EN UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

Effecten nieuw model WWS onzelfstandig; abf research	d.d.	17-12-21
Bijlage Model WWS onzelfstandig; abf research	d.d.	17-12-21
Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt	d.d.	-

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten woongebouw en huurpunten

Peildatum 1 januari 2022

Voor het bepalen van de huurpunten en de bouwkosten zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

een woongroep per woonlaag bestaat uit:

- 6 wooneenheden á 13m² per eenheid. De wooneenheden hebben een eigen wasgelegenheid

- gezamenlijke woonkamer met keuken á 22m²

- lengte van het keukenblok: 3,4m¹ en voorzien van:

inbouw kookplaat

inbouw combi oven/magnetron

inbouw afzuigkap o.g.

inbouw vries/koelcombinatie

inbouw vaatwasser

- gezamenlijk balkon of terras bij de woonkamer á 6 m² (aaname)

- toiletruimten: 2x á 2m² v.z.v. - toiletpot met inbouw reservoir en fonteintje

- doucheruimten: 2x á 2m² v.z.v. - thermostatische watermengkraan

- design- / handdoekradiator

De kostenraming is opgesteld op basis van het voorbeeldproject, maar aangepast aan het vlekkenplan.

Uitgangspunten kostenraming

kostenraming obv voorbeeldprjct aangepast aan vlekkenplan o.b.v. zonder kelder

standaard bodemvoorzienigen incl. bemaling, egaliseren, storten en AP04 keuring

fundex groutinjectiepalen

standaard funderingsbalken

geïsoleerde beganegrond vloer Rc=3,5

1 stuks liftput

betonnen bouwmuren, kernwanden, kopgevels en betonnen kolommen

verdiepingsvloeren en dakvloer breedplaat

aluminium kozijnen, geanodiseerd

incl. toeslag binnendraaiende delen, dubbel draaiende deur, balkon / buitenruimte, enkel deur entree enfietsenstalling/ tweede ingang

incl. toeslag doorvalveilig glas, 1-zijdig; zonwerende beglazing; geluidwerend glas

isolatie betonwanden; binnenspouwblad HSB + isolatie Rc=4,5 voorzien van metselwerk, waalformaat en/of steenstrips

afwerkingen aluminium zetwerk / alucobond / gevelband prefab incl. toeslag geveldrager. Incl. nestkasten gevel

eenvoudige wand- en vloertegelwerk in de gezamenlijke badkamers. Wandtegelwerk tot h=1800mm, daarboven spuitwerk

eenvoudige afbouw appartementen

eenvoudig wand- en vloertegelwerk, wanden behangklaar afgewerkt excl. plinten en plafond standaard spuitwerk

In de corridors, gangen, trappenhuizen zijn de wanden afgewerkt met diamondboard en sauswerk in 1 kleur. Marmoleum vloerafwerking met aluminium plinten en

spuitwerk op het plafond

standaard geïsoleerde dakbedekking met een Rc=6,0; geen groendak of retentiedak

prefab balkons met isokorf. Met stripstalen/spijlenhekwerk en privacy scherm

standaard istallaties conform BENG

WWSO ANALYSE NIEUW - OUD

Concept

Rubriek	Omschrijving	WWS onzelfstandige woonruimte NIEUW				WWS onzelfstandige woonruimte OUD				verschil	Opmerkingen / omschrijving			
		Hvd	Ehd	Punten	Sub.tot	Totaal	Hvd	Ehd	Punten			Sub.tot	Totaal	
rub. 0	Algemeen													
	oppervlak privé woonruimte (unit)		13 m ²											
	oppervlak gezamenlijke woonruimte		22 m ²											
	aantal units per gezamenlijke woonruimte		6 wehd											
	aantal toilet en doucheruimten voor totaal aantal un		2 st											
rub. 1	Oppervlakte van vertrekken													
	privé vertrek	13,0	m ²	1,00	13,0									
	m ² gezamenlijk vertrek (verdeeld naar totaal units)					13,0	m ²	5,0	65,0					
	woonkamer 22 m ²	3,7	m ²	1,00	3,7									
	toilet 2x 2m ²	0,7	m ²	1,00	0,7									
	badkamer/douche 2x 2m ²	0,7	m ²	1,00	0,7									
	totaal Oppervlakte van vertrekken	18,0	m²		18,0	18,0	m²		90,0				-72,00	
rub. 2	Oppervlakte van overige ruimten													
	privé overige ruimten	-	m ²	0,75	0,0									
	gezamenlijk overige ruimten (verdeeld naar totaal ur	-	m ²	0,75	0,0									
	totaal Oppervlakte van overige ruimten				0,0				0,0				0,00	
rub. 3	Verwarming													
	privé vertrek	1,0	st	2,00	2,0	13,0	m ²	0,8	9,8					
	gezamenlijk vertrek (verdeeld naar totaal units)	4,0	st	2,00	1,3	5,0	m ²	0,8	3,8					
	privé overige ruimten	-	st	1,00	0,0	-	st	3,0	0,0					
	gezamenlijk overige ruimten (verdeeld naar totaal ur	-	st	1,00	0,0	-	st	0,0	0,0					
		-	st			-	st	3,0	0,0					
	totaal Verwarming				3,3				13,5				-10,17	
rub. 4	Energieprestatie													
	A++	18,0	m ²	0,70	12,6									
	A+	-	m ²	0,65	0,0									
	A	-	m ²	0,60	0,0									
	B	-	m ²	0,55	0,0									
	C	-	m ²	0,35	0,0									
	D	-	m ²	0,20	0,0									
	E	-	m ²	0,10	0,0									
	F	-	m ²	0,05	0,0									
	G	-	m ²	0,00	0,0									
	totaal Energieprestatie				12,6				0,0				12,60	
rub. 5	Keuken													
	<i>Aanrecht; verdeeld naar het totaal aantal units</i>	3,4	m ¹											
	Minder dan 1 m		pst	0,00	0,0									
	1 tot 2 m		pst	4,00	0,0									
	2 m en meer	1,0	pst	7,00	1,2									
	<i>Voorzieningen (per stuk); verdeeld naar het totaal aantal units</i>													
	Inbouw kookplaat	1,0	pst	0,50	0,1									
	Inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron		pst	0,75	0,0									
	Inbouw combi oven/magnetron	1,0	pst	1,50	0,3									
	Inbouw oven inclusief kookplaat		pst	1,25	0,0									
	Inbouw magnetron		pst	0,75	0,0	-	pst	20,0	0,0					keuken in privé vertrek opp > 25m ²
	(Inbouw) afzuigkap	1,0	pst	0,50	0,1	-	pst	10,0	0,0					keuken in privé vertrek opp > 15m ² < 25m ²
	Inbouw koelkast		pst	0,50	0,0	-	pst	10,0	0,0					privé keuken in gemeenschappelijk vertrek
	Inbouw vrieskist of -kast		pst	0,50	0,0	-	pst	4,0	0,0					gemeenschapp. keuken < 5 units
	Inbouw vries/koelcombinatie	1,0	pst	1,25	0,2	1,0	pst	0,0	0,0					gemeenschapp. keuken > 5 units
	Inbouw vaatwasmachine	1,0	pst	1,25	0,2	-	pst	0,0	0,0					geen keuken of kookelegheid
	totaal Keuken				2,0				0,0				2,00	
rub. 6	Sanitair													
	<i>gezamenlijk gebruik</i>	6,0	wehd											
	Toilet in badkamer	-	pst	3,00	0,0									
	Toilet in een aparte ruimte	2,0	pst	3,00	1,0									
	Wastafel privé in de wooneenheid (aannam	6,0	pst	1,00	1,0									
	<i>Voorzieningen in de badkamer</i>													
	Douche	2,0	pst	4,00	1,3									
	Bad/douche	-	pst	7,00	0,0									
	Bad	-	pst	6,00	0,0									
	<i>Voorzieningen (per stuk)</i>													
	Extra wandbetegeling	-	m ²	0,25	0,0									
	Kastje, waarin ingebouwd een wastafel	-	pst	0,25	0,0									
	Toiletkastje met ingebouwde verlichting	-	pst	0,25	0,0									
	Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	-	pst	2,00	0,0									
	Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	-	pst	0,25	0,0									
	Thermostatische watermengkraan	2,0	pst	0,50	0,2									
	Schuif- of vouwwand met aluminium frame	-	pst	1,00	0,0									
	Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)	2,0	pst	0,50	0,2									
	Design- / handdoekradiator	2,0	pst	0,25	0,1									
	totaal Sanitair				3,8				3,0				0,75	
rub. 7	Buitenruimten													
	privé buitenruimte	-	m ²	2,00	0,0	-	pst	9,0	0,0					privé ruimte > 10m ²
						-	pst	3,0	0,0					privé ruimte 4 - 10m ²
	gezamenlijke ruimten	18,0	m ²	2,00	0,3	1,0	pst	6,0	6,0					gezamenlijk ruimte > 10m ²
						-	pst	2,0	0,0					gezamenlijk ruimte 4 - 10m ²
						-	pst	6,0	0,0					privé fietsenberging
	fietsenstalling 19m ² voor 42 wehd	0,5	m ²	0,75	0,1	1,0	pst	3,0	3,0					gezamenlijke fietsenberging
	totaal Buitenruimten				0,4				9,0				-8,61	

WWSO ANALYSE NIEUW - OUD

Concept

Rubriek	Omschrijving	WWS onzelfstandige woonruimte NIEUW				WWS onzelfstandige woonruimte OUD				verschil	Opmerkingen / omschrijving	
		Hvd	Ehd	Punten	Sub.tot	Totaal	Hvd	Ehd	Punten			Sub.tot
rub. 8	Locatie – variant A (WOZ-waarde)											
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	1,0	pst	13,00	13,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO	-	pst	11,00	0,0							
	De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO van	-	pst	9,00	0,0							
	totaal Locatie – variant A (WOZ-waarde)				13,0					0,0		13,00
rub. 9	Rijksmonument											
	woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument	-	units	50,00	0,0	-	units	50,00	0,0			
	totaal Rijksmonument				0,0					0,0		0,00
rub. 10	Aftrekpunten											
	Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²
	Indien de onzelfstandige woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is
	Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	-	pst	-2,00	0,0	-	pst	-5,00	0,0			Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift
	Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²
	Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m ¹ boven de vloer is
	Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	-	pst	-4,00	0,0	-	pst	-10,00	0,0			Wanneer tegenover het (grootste) raam van het vertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 m ¹
	Temperatuur in privévertrek niet te reguleren	-	pst	-7,00	0,0							
						-	pst	-15,00	0,0			Indien in het complex geen warme maaltijden mogen worden bereid
						-	pst	-20,00	0,0			Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren
	totaal Aftrekpunten				0,0					0,0		0,00
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte				53,1							
	Totaal aantal punten onzelfstandige woonruimte x factor 3				159,2					115,5		43,72

BLOK WWSO**Concept****Algemene gegevens**

bouwlagen, incl. begane grond		7 lg.
bebouwd oppervlak		200 m ² bbo
bruto vloeroppervlakte		1.160 m ² bvo
bvo wonen	75,0%	870 m ² bvo
bvo ontsluiting		224 m ² bvo
trappenhuis		14 m ² bvo
entreezone		10 m ² bvo
fietsparkeren/bergingen		19 m ² bvo
overig / techniek		23 m ² bvo
bruto verdiepingshoogte, gemiddeld		3,10 m ¹
bruto geveloppervlakte	1,900	611 m ² bgo
bruto geveloppervlakte 'open'	50,0%	305 m ²
aantal onzelfstandige wooneenheden	6 st / lg	42 whd

Bouwkosten

Code	Elementomschrijving	Hvd Ehd	Prijs/ehd	Subtotaal	Totaal	Prijs / bvo
TOTAALOVERZICHT		1.160 m²bvo				
00	Bouwplaatsvoorzieningen	1.160 m ² bvo	7	8.120		7
10	Bodemvoorzieningen	200 m ² bbo	56	11.200		10
15	Heiwerk	200 m ² bbo	262	52.381		45
20	Fundering t/m begane grondvloer	200 m ² bbo	308	61.653		53
30	Ruwbouw	1.160 m ² bvo	236	273.233		236
40	Gevelsluiting	611 m ² bgo	653	398.685		344
50	Afbouw	42 whd	7.891	331.441		286
55	Vaste inrichting	1.160 m ² bvo	119	138.495		119
60	Ontsluiting	7 bwl	24.054	168.375		145
70	Horizontale afwerkingen	200 m ²	245	49.020		42
75	Balkons	42 whd	3.211	134.855		116
80	Diversen	1.160 m ² bvo	23	27.220		23
85	Terrein	1 pst	19.500	19.500		17
90	Installaties	42 whd	22.319	937.380		808
	totaal	1.160 m²bvo	2.251		2.611.558	2.251
Totaal directe bouwkosten					2.611.558	
<i>Transport totaal directe bouwkosten</i>					<i>2.611.558</i>	
	Algemene Bouwplaats Kosten	12,0% over	2.611.558	313.387	2.924.945	270
	Algemene Kosten	7,0% over	2.924.945	204.746	3.129.691	
	Winst & Risico	4,0% over	3.129.691	125.188	3.254.879	
<i>Prijsstijgingen tot start bouw en tijdens bouw in investeringskosten</i>					<i>-</i>	
	CAR-verzekering	0,45% over	3.254.879	14.647	3.269.526	
	Garantie & nazorg	0,35% over	3.269.526	11.443	3.280.969	
Totaal bouwkosten (exclusief btw)					3.280.969	2.828
Totaal bouwkosten (exclusief btw) per appartement					78.118	

Investeringskosten

grondkosten, bouwrijpmaken e.d.	0% exclusief
bijkomende kosten (architect, adviseurs e.d.)	15% maximaal inclusief advertentie/promotie
leges	2% gemiddeld niet in randstad
rente	0% exclusief
prijsstijgingen	6% uitgaande van gemiddelde prijsstijging van 3% per jaar
interieur	0% exclusief
onvoorzien	10% +
totaal percentage	percentage over percentage
	36,77%

Totaal investeringskosten (exclusief btw)	37%	4.487.440	3.868
Totaal investeringskosten (exclusief btw) per appartement		106.844	

BLOK WWSO**Concept****Mutatieonderhoud**

Mutatie onderhoud o.b.v. onzelfstandige woonruimte incl. eigen badkamer met toilet. Uurloon derden € 95,00 excl. btw.
 Controle woning / badkamer op gebreken; vervangen toiletbril, klein onderhoud. Per mutatie / kamer

550 Per mutatie**Instandhoudingskosten**

De Instandhoudingskosten zijn opgesteld aan de hand van het Handboek Marktwerking 2021 met peildatum 1 januari 2022.

type onzelfstandige studenteneenheden

bouwjaarklasse vanaf 2005

VHE afm GBO kleider dan 40m²

17 m² incl. aandeel gezamenlijke woonkamer

volgens tabel 16, pagina 46 bedraagt het onderhoud:

446 per VHE p.jaar**Beheerkosten**

De Beheerkosten zijn opgesteld aan de hand van het Handboek Marktwerking 2021 met peildatum 1 januari 2022.

volgens tabel 20, pagina 49 bedraagt het onderhoud:

432 per VHE p.jaar

bbn

Houten
De Molen 100
3995 AX Houten

Rotterdam
Lichtenauerlaan 80
3062 ME Rotterdam

Amsterdam
Hogehilweg 4
1101 CC Amsterdam