Whitepaper

flex-woningen

Alles over de trends en ontwikkelingen op het gebied van het taxeren van flexwoningen en flexconcepten



ENVALUE

Inhoud

Wat zijn flexwoningen?	3
Verschillen tussen permanente en tijdelijke bouw	4
Waarom flexwoningen de toekomst zijn	6
Envalue: kennis en kunde bij taxeren van flexwoningen	9

Wat zijn flexwoningen?

In de dynamische en snel veranderende vastgoedwereld speelt innovatie een cruciale rol bij het vormgeven van de toekomst. Eén van de meest veelbelovende innovaties is het concept van flexwoningen. In deze whitepaper vertellen we alles over deze trend, de toekomstverwachting, de verschillen met permanente bouw en de benodigde taxatiemethodieken.

De opkomst van flexwoningen

Flexwoningen zijn vooral bekend van het stapelen van containerwoningen om bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten of vluchtelingen te huisvesten. De afgelopen jaren veranderde het beeld van de kleine, tijdelijke woningen echter enorm, bij zowel de huizenzoekers als in de bouwwereld. Flexwoningen werden namelijk steeds populairder. Zo zag men dat flexwoningen evengoed van hoogwaardige kwaliteit is: je kunt er heel fijn wonen. Ook de bouwsector ziet de mogelijkheden van flexwoningen in. Flexwoningen zijn namelijk sneller dan de traditionele bouw, ligt minder vaak stil, is minder afhankelijk van het weer, levert minder stikstofuitstoot en afval op, én is duurzamer.

Flexwoningen: wat is het precies?

Flexwoningen zijn eenheden die in een fabriek geproduceerd worden. Dat houdt in dat een woning niet ter plaatse baksteen voor baksteen wordt gebouwd, maar bestaat uit vooraf geproduceerde eenheden die alleen nog maar gestapeld en met elkaar verbonden hoeven te worden. Van studio's tot meerkamerwoningen, het kan allemaal.

De eenheden zijn demonteerbaar en kunnen naar een andere locatie worden gebracht voor een tweede gebruik. Ideaal voor de vastgoedeigenaar, maar ook voor de huiseigenaar. Zo kun je woningen heel gemakkelijk aanpassen, uitbreiden of juist verkleinen.

Cijfers en statistieken

Het is lastig om vast te stellen hoeveel flexwoningen er precies zijn. Dat komt deels doordat de markt moeilijk te meten is en er weinig data gedeeld wordt. En voor de data die wel gedeeld wordt, speelt een definitiekwestie. De meeste onderzoeken zijn gericht op flexwoningen en op tijdelijke locaties. Uit die onderzoeken blijkt dat er het afgelopen jaar circa 3.400 eenheden geplaatst zijn.

Flexwoningen zouden tot wel 40 procent meer woningen op kunnen leveren. En daarom heeft het kabinet flexwoningen één van de pijlers gemaakt om het huidige woningtekort terug te dringen. Het kabinet heeft de ambitie om tot en met 2024 in totaal 37.500 flexwoningen te realiseren op een (tijdelijke) passende locatie. Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gaf het Rijksvastgoedbedrijf daarom de opdracht om de aanbesteding te starten voor de aanschaf van 2.000 flexwoningen. Om zo de bouwcapaciteit van flexwoningen te verhogen en te versnellen. Deze locaties dienen voor financierings- en balansdoeleinden getaxeerd te worden.

Verschillen tussen permanente en tijdelijke bouw

Wat zijn nu eigenlijk de belangrijkste verschillen tussen permanent en modulair bouwen? Natuurlijk zijn er een aantal fysieke verschillen, maar ook de taxatiemethodiek is anders bij modulair bouwen. We zetten de belangrijkste verschillen uiteen.

Modulair bouwen

Modulair bouwen is een bouwtechniek waarbij eenheden in de fabriek worden geproduceerd en op locatie gestapeld en met elkaar worden verbonden. Modulaire eenheden kunnen worden ingezet voor een tijdelijk exploitatie of voor een permanente exploitatie. De eenheden kunnen permanent worden ingezet aangezien ze voldoen aan de eisen van het bouwbesluit voor permanente bouw. Indien het een tijdelijke exploitatie betreft worden het flexwoningen genoemd.

Fysieke verschillen

Materialen

Traditionele woongebouwen bestaan vaak uit bakstenen en beton. Voor flexwoningen zijn er diverse concepten beschikbaar. De huidige flexwoningen hebben vaak een betonnen vloer met een stalen frame. De wanden worden opgetrokken uit houtskeletbouwelementen. Daarnaast zijn er eenheden die volledig uit Cross Laminated Timber (CLT) bestaan. CLT is een zeer sterk en brandveilig plaatmateriaal dat wordt gemaakt door massief houten planken kruislings te verlijmen. De nerf ligt dus telkens in een andere richting, wat dit plaatmateriaal zeer stabiel maakt.

Bouwtijd en productie

Een groot voordeel van flexwoningen is de korte bouwtijd. Die is drie keer zo kort als bij traditioneel bouwen. Dat scheelt niet alleen in kosten, maar het draagt ook bij aan het terugdringen van het woningtekort. Er komen namelijk in rap tempo meer woningen beschikbaar. Ook treden er doorgaans minder bouwfouten op bij flexwoningen omdat deze onder gecontroleerde omstandigheden in de fabriek worden geproduceerd. Een trend hierbij is robotisering. Robotisering leidt niet alleen tot snellere productie, maar ook tot verdere professionalisering van de markt en productverbetering. Hierbij komt de kwaliteit net zo hoog te liggen als bij permanente bouw.

Verschillen in taxatiemethodiek

Maar wat betekenen deze verschillen nu voor de taxatiemarkt. Daarvoor kijken we naar de verschillen in taxatiemethodieken. Hieronder bespreken we de Discount Cash Flow-methode (DCF-methode). Deze methodiek wordt toegepast bij tijdelijke exploitatie.

Tijdelijke exploitatie

Het grootste verschil met permanente bouw is dat de exploitatieperiode bij flexwoningen vaak tijdelijk is. Dat betekent echter niet dat flexwoningen alleen voor korte termijnen geëxploiteerd kunnen worden.

De kwaliteit van deze eenheden is tegenwoordig namelijk zo hoog, dat men deze ook voor bijvoorbeeld 50 jaar kan exploiteren, of zelfs permanent. Momenteel is een exploitatietermijn van 10 tot 20 jaar gebruikelijk voor een tijdelijke exploitatie. Na deze periode moeten de flexwoningen verplaatst worden naar een nieuwe locatie.

Eindwaarde

Net als bij reguliere wooncomplexen moet bij flexwoningen de eindwaarde worden bepaald. De eindwaarde is onderdeel van de Discount Cash Flow-methode (DCF-methode). Bij reguliere wooncomplexen wordt de huur aan het einde van de beschouwingsperiode gekapitaliseerd met een exit yield. Dat is de verhouding tussen de laatste huur en de waarde van een gebouw aan het einde van de exploitatie. Bij flexwoningen ligt dat anders, omdat daar niet kan worden uitgegaan van een oneindige exploitatieperiode aan het einde van de DCF. Daar moet men de restwaarde aan het einde van de exploitatieperiode bepalen. Bij kwalitatief hoogwaardige eenheden ligt de restwaarde hoger dan bij eenvoudige modulaire eenheden.

Het bepalen van de restwaarde is van groot belang voor de taxatie. De restwaarde maakt namelijk onderdeel uit van de eindwaarde van DCF. Voor het bepalen van die restwaarde is het marktbewijs echter nog gering. Daarom wordt gebruikt gemaakt van de zogeheten afschrijvingsmethode. Voor kwalitatief betere eenheden kan dan over een langere periode worden afgeschreven dan bij kwalitatief minder goede eenheden. Toch komt er steeds meer marktbewijs beschikbaar, bijvoorbeeld van eenheden die worden doorverkocht of terugkoopgaranties van de producent of (lokale) overheid. Hierdoor heeft de taxateur meer houvast om de eindwaarde vast te stellen.



Waarom flexwoningen de toekomst zijn

Wat is de toekomstige positie van modulair bouwen in de woningmarkt? Momenteel blijken nog niet alle beleggers bereid om aan te haken voor flexwoningen met een tijdelijke exploitatie. Wel zien we een stevig fundament voor flexwoningen die modulair worden gebouwd en die al dan niet permanent worden gexploiteerd. Toch zien wij een stevig fundament voor modulair bouwen in de toekomst. Deze manier van bouwen heeft namelijk een aantal grote voordelen die aansluiten op trends in de markt. We vertellen je graag onze visie op de toekomst van modulair bouwen.

Ten eerste de impact op het milieu. Een belangrijk onderwerp in de woningmarkt, want bouwen moet steeds duurzamer. En dat is precies waarom modulair bouwen zoveel potentie heeft. Uit recent onderzoek blijkt namelijk dat deze manier van bouwen tot zo'n 50 procent mínder uitstoot leidt dan traditionele bouw. Dit heeft een aantal oorzaken. Flexwoningen worden veelal modulair gebouwd. De voordelen hiervan zijn alsvolgt:

› **Minder CO2-uitstoot**
Zo heeft modulair bouwen minder transport van en naar de bouwplaats nodig. Modulaire woningen worden vaak grotendeels voorgefabriceerd op één locatie. Maar de reden dat modulair bouwen voornamelijk een grote bijdrage levert aan duurzaamheid, is het circulaire karakter. De modules zijn demonteerbaar, wat de herbruikbaarheid van de bouwmaterialen sterk verbetert. De modules hoeven dus niet gesloopt te worden. Daarnaast zit in hout CO2 opgeslagen. Samen draagt dit bij aan een aanzienlijk lagere CO2-uitstoot.

› **Minder klimaatrisico's**
Naast dat woonmodules zélf bijdragen aan een gezond klimaat, zijn ze bestand tegen toekomstige kilmaatrisico's. Denk bijvoorbeeld aan overstromingsgevaar. In het geval van een overstroming kunnen woonmodules heel eenvoudig worden gedemonteerd en naar een veilige plek worden getransporteerd. Maar ook bij algemene funderingsproblematiek biedt modulair bouwen een goede uitkomst. Ongeveer 1 miljoen woningen in Nederland rusten op gebrekkige funderingen, zoals houten paalfunderingen of ondiepe funderingen. Naar schatting krijgt de helft van deze woningen te maken met funderingsproblematiek zoals verzakking. Dit is niet alleen nadelig voor de fundering, het kan ook bovengronds schade opleveren aan het casco. Woonmodules maken deze problematiek aanzienlijk eenvoudiger. Modulaire eenheden zijn namelijk lichter dan traditionele bouw. Hierdoor hoeft de uitvoering van de fundering minder zwaar te zijn.

› **Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012**
Bovendien voldoen de modulaire eenheden aan het Bouwbesluit 2012. Daarin staan allerlei voorschriften waarin bouwwerken moeten voldoen. Dat gaat onder andere over veiligheid, maar ook over energiezuinigheid en milieu. Modulaire woningen worden volgens de nieuwste technologieën

geproduceerd en voldoen daarom aan het Bouwbesluit, waardoor ze niet op een later moment nog verduurzaamd hoeven te worden bijvoorbeeld.

Goede toekomstoplossing

De nieuwe, flexconcepten worden steeds meer gezien als een serieus alternatief voor traditionele nieuwbouw. Met al deze voordelen klinken flexwoningen dus als een goede toekomstoplossing. Ook omdat de bouwmethode overal toegepast kan worden: voor tijdelijke oplossingen én voor permanente bouw. In de markt is deze ontwikkeling ook zichtbaar: er wordt steeds meer geïnvesteerd in modulair bouwen. Zo hebben investeerders zoals Syntrus Achmea bijvoorbeeld al gebouwen in eigendom met volledig modulaire badkamers en technische ruimten.

Toch investeren institutionele beleggers nog niet massaal in flexwoningen. Dat ligt onder andere aan de beschikbaarheid van locaties, het ontbreken van een kostprijs, en het benaderen van leveranciers. Daarnaast verdient het circulaire imago van modulair bouwen nog meer aandacht en onderbouwing. Gemeentelijke regelgeving kan het plaatsen van modulaire woningen dwarszitten: er zijn vaak genoeg plekken voor de modules, maar het krijgen van een vergunning is vaak lastig.

Er zijn een aantal aandachtspunten om modulair bouwen nog toekomstbestendiger te maken:

- Er moeten meer aantrekkelijke locaties komen om flexconcepten te plaatsen. Deze locaties dienen goed bereikbaar te zijn, en te voldoen aan de vraag van de doelgroep.
- Er is een tijdige aanleg van nutsvoorzieningen en openbare inrichting nodig, om de tijdswinst niet verloren te laten gaan.
- Er moet een modulair systeem komen. Is deze oplossing flexibel genoeg voor verschillende woningtypen en hoe zit het met de levensloop?
- De CO2-impact op het gebied van materiaal en energie moet beoordeeld wo



Daarnaast behandelen veel partijen de flexwoningen ook echt als tijdelijk. In veel gevallen worden de flexwoningen in de businesscase in 15 jaar tijd grotendeels afgeschreven. Het zou beter zijn om bij de eindwaarde de onderstaande aspecten te laten meewegen:

- Onderzoeken of de flexwoningen er permanent kunnen blijven staan
- Opvolgende locatie vooraf in beeld hebben of een alternatief gebruik (bijvoorbeeld voor zorg of maatschappelijke doeleinden
- Door klimaatveranderingen en de toename van het overstromingsrisico hebben de flexwoningen het voordeel dat ze verplaatst kunnen worden
- Flexwoningen zijn minder belastend voor het milieu t.o.v. traditionele bouw (true pricing)

Deze aspecten hebben waarde en dienen verdisconteerd te worden in de eindwaarde (en marktwaarde) van de flexwoningen

Ondanks deze aandachtspunten denken wij dat de oplossingen die modulair bouwen biedt, opwegen tegen de uitdagingen in de markt. Uiteindelijk biedt het een toekomstbestendige oplossing voor de uitdagingen van de woningmarkt.



Envalue: kennis en kunde bij taxeren van flexwoningen

De vastgoedmarkt is continu in beweging. Digitalisering is een van de belangrijkste thema's daarbij. Toch kan het tempo van deze nieuwe, digitale ontwikkelingen nog verder omhoog. Envalue helpt daarom graag bij het taxeren van de toekomst. Maar wie is Envalue precies?

De vraag van banken, overheden, investeerders en andere stakeholders naar inzicht en structuur in taxatierapporten, maakt het belang van digitalisering nog dringender. Precies vanuit deze invalshoek is Envalue ontstaan. De combinatie van innovatie, ambitie, vastgoed en ondernemersgeest geeft ons energie. Energie om te groeien, en om een fris, nieuw geluid in de vastgoedmarkt te zijn.

Wij taxeren – met heel Nederland als werkgebied – alle denkbare vormen van commercieel vastgoed. Met de modernste technologieën voor datagedreven taxaties, werken we 100% digitaal. Met eenduidige data, automatisering en een gedigitaliseerd werkproces helpen we onze klanten vooruit. Met onze hybride werkwijze bieden we het perfecte evenwicht tussen innovatieve technologie en menselijk inzicht, waardoor we zeer snel en grondig werken. Bovendien staan we op de shortlist van alle Nederlandse banken en financiers. Onze taxatierapporten voldoen aan alle hedendaagse eisen, zoals het NRVT, IVS/EVS, en het RICS Red Book. Voor ons proces hebben we de ISAE 3402 type II-verklaring behaald. Kortom: wij zijn dé



partner voor het taxeren van de toekomst.

Taxaties van flexwoningen

Envalue heeft veel ervaring met het taxeren van flexconcepten voor diverse eigenaren. Daarbij hebben we veel data verzameld, wat ons inzicht geeft in de kosten van reeds gerealiseerde projecten. Bovendien staan we op de shortlist bij banken voor het taxeren van modulair vastgoed. Wij helpen daarom graag bij financiering of balansdoeleinden bij modulaire taxaties.

Neem contact op voor persoonlijk advies, of vragen over modulair taxeren.

de nieuwe standaard voor vastgoedadvies

ENVALUE