

Van studentenwoningen naar reguliere woningen

Second opinion compensatie voor functiewijziging
studentenwoningen, Dronten
29 december 2022

107837/R1/0.3

Inhoudsopgave

1.	Inleiding: compensatie voor functiewijziging woningen	3
1.1.	Aanleiding: Gemeente Dronten en familie De Regt bereikten principeakkoord voor de functiewijziging van zeventien studentenwoningen.....	3
1.2.	Vraagstelling: second opinion op te compenseren bedrag voor de beoogde functiewijziging.....	3
1.3.	Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden.....	3
1.4.	Leeswijzer: van scope omschrijving naar conclusie, gevolgd door de onderbouwing	3
1.5.	Disclaimer en aansprakelijkheid Fakton.....	4
2.	Scope: Zeventien woningen in Dronten-Noord waarvoor op dit moment de huisvesting van meer dan één huishouden is toegestaan ...	4
2.1.	Locatie: studentenwoningen gelegen in reguliere woonwijk in Dronten-Noord	4
2.2.	Vigerend bestemmingsplan: 'Wonen' met specifiek toegestaan de huisvesting van meer dan één huishouden.....	5
2.3.	Huidige opstellen: Eengezinswoningen door de jaren heen door studenten bewoont.....	7
3.	Conclusie: Compensatiebedrag tussen [REDACTED] G	9
3.1.	Compensatie voor waardedaling als gevolg van bestemmingswijziging bedraagt [REDACTED] G	9
3.2.	Compensatie voor de aankoop van een nieuw beleggingsobject en voor onderzoek en procedure bedraagt [REDACTED] G	9
4.	Waardevermindering door functiewijziging tussen [REDACTED] G	10
4.1.	Waarde van de woningen bij huidige aanwending als studentenwoning [REDACTED] G	10
4.1.1.	Waardering op basis van [REDACTED] C	10
4.1.2.	Marktwaarde verhuurde staat per [REDACTED] C	11
4.2.	Waarde bij functiewijziging naar reguliere woning tussen de [REDACTED] C	13
4.2.1.	Periode 1: Verhuur aan studentenwoningen.....	14
4.2.2.	Periode 2: Renoveren van de woning	14
4.2.3.	Periode 3: Verkoop van de woning	14
4.2.4.	Prijspeil en indexatie: risicomijdend met realisme per november 2021.....	15
5.	Additionele schade: [REDACTED] C	15
5.1.1.	Kosten voor nieuwe aankoop [REDACTED] C	15
5.1.2.	Proceskosten [REDACTED] C	16
	Bijlagen	17
	Bijlage I: Bronvermelding.....	17
	Bijlage II: Huidig bestemmingsplan	18
	Bijlage III: Huurprijscheck	19
	Bijlage IV: Overzicht VHE's.....	21
	Bijlage V: Input bepaling marktwaarde per VHE bij verhuur	22
	Bijlage VI: Uitkomsten van de marktwaardeberekening bij <i>doorexpluiten</i> voor de drie VHE-typen	23
	Bijlage VII: Overzicht van waarde per woning bij functiewijziging.....	25
	Bijlage VIII: Kasstroomschema's bij functiewijziging voorbeeld	26
	Bijlage IX: Overzicht renovatiekosten	28
	Bijlage X: Marktanalyse eengezinswoningen koop Dronten-Noord.....	29

1. Inleiding: compensatie voor functiewijziging woningen

1.1. Aanleiding: Gemeente Dronten en familie De Regt bereikten principeakkoord voor de functiewijziging van zeventien studentenwoningen

De gemeente Dronten heeft medio 2020 de 'Beleidsvisie Huisvesting Studenten en Arbeidsmigranten' vastgesteld. Hierin staat een uitvoeringsagenda opgenomen voor het verminderen van het aantal studentenwoningen in Dronten Noord. Aanleiding hiervoor was een te hoge concentratie aan studentenwoningen in Dronten Noord, wat leidt tot overlast. De gemeente is in gesprek met de familie De Regt, de grootste verhuurder van studentenwoningen in Dronten met zeventien woningen en circa 100 studenten.

Onderwerp van het gesprek tussen de partijen is de beoogde functiewijziging van studentenwoningen naar reguliere woningen voor de zeventien betreffende woningen. Wanneer familie De Regt stopt met het verhuren van de woningen aan studenten en in plaats daarvan de woningen aanwent als reguliere eengezinswoningen, treedt winstderving op. In de onderhandelingen tussen de gemeente en de familie De Regt is in november 2021 een principeovereenstemming bereikt over de hoogte van de compensatie.

1.2. Vraagstelling: second opinion op te compenseren bedrag voor de beoogde functiewijziging

U vraagt ons een second opinion uit te voeren op het te compenseren bedrag voor familie De Regt door de beoogde functiewijziging in het bestemmingsplan. U vraagt ons hierbij het prijspeil te hanteren waarop vorig jaar een principeovereenstemming is gesloten tussen de familie De Regt en de gemeente Dronten; november 2021.

1.3. Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden

Dit rapport heeft betrekking op 'Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden' (SOW). Het is daarom geen professionele taxatiedienst (PTD) in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels en de kamerreglementen van het NRVt en mag niet gebruikt worden voor de jaarverslaglegging en kredietverlening. Met SOW kan een geregistreerde taxateur opdracht krijgen om advies uit te brengen waarvoor de specifieke deskundigheid van de geregistreerde taxateur vereist is en/of een schriftelijke opinie omvat van de waarde van een onroerende zaak.

1.4. Leeswijzer: van scope omschrijving naar conclusie, gevolgd door de onderbouwing

Wij bouwden dit rapport als volgt op: in hoofdstuk 1 vindt u de inleiding. Hier beschreven wij de aanleiding, vraagstelling en het type rapport dat voor u ligt. In hoofdstuk 2 leest u de beschrijving van de zeventien wooneenheden in Dronten-Noord. Hierin bespreken wij de locatie van de woningen, het vigerende bestemmingsplan en de beschrijven wij de huidige opstallen. Dit is de omschrijving van de scope van de analyse. In hoofdstuk 3 geven wij onze totaalconclusie die wij onderbouwen in de hier op volgende hoofdstukken. In hoofdstuk 4 en 5 wordt inzicht gegeven in hoe de bepaling van het redelijkerwijs te compenseren bedrag tot stand is gekomen, namelijk op basis van (1) de waardederving van de wooneenheden voor familie De Regt bij functiewijziging (hoofdstuk 4) en (2) bepaling van de additionele kosten die gemoeid zijn met het traject (hoofdstuk 5).

1.5. Disclaimer en aansprakelijkheid Fakton

Fakton heeft het adviesrapport zorgvuldig opgesteld op basis van de aan ons beschikbaar gestelde documenten. In dit adviesrapport voeren wij geen toetsing op het afsprakenkader tussen de gemeente Dronten en familie De Regt uit, maar een second opinion op het redelijkerwijs te compenseren bedrag.

Fakton aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden met betrekking tot toepassing van het rapport. Fakton is niet aansprakelijk voor interpretatiefouten. Voor het overige zijn de Algemene Voorwaarden van Fakton Valuation B.V., versie juni 2021, van toepassing.

2. Scope: Zeventien woningen in Dronten-Noord waarvoor op dit moment de huisvesting van meer dan één huishouden is toegestaan

De scope van de afspraken tussen de gemeente Dronten en familie De Regt heeft betrekking op zeventien woningen in Dronten-Noord. Het gaat hier om zeventien eengezinswoningen (tussen- en hoekwoningen) aan De Grutto, De Oeverloper, De Morinel en de Karveelstraat, die momenteel door de familie De Regt worden verhuurd aan studenten. In dit hoofdstuk gaan wij achtereenvolgens in op de locatie van de woningen, het vigerend bestemmingsplan en beschrijven wij in meer detail de kenmerken van de woningen, zoals het aantal studenten dat momenteel een kamer huurt in de betreffende woningen.

2.1. Locatie: studentenwoningen gelegen in reguliere woonwijk in Dronten-Noord

De zeventien studentenwoningen zijn gelegen in de wijk Dronten-Noord. De wijk grenst in het Noorden tegen Station Dronten, met directe treinverbindingen naar onder andere Almere, Amsterdam, Zwolle en Groningen en busverbindingen naar onder andere Harderwijk en Lelystad. Het Oosten van de wijk is omsloten door een begraafplaats en de ontsluitingsweg N305, welke in verbinding staat met Almere. Ten Westen van de wijk ligt het industrieterrein Hanzekwartier, welke de komende jaren getransformeerd wordt naar een woonwijk. In het Zuid-Westen is Stadscentrum SuyderSee Dronten gesitueerd, met supermarkten, retail en horeca.

Naast meerdere basis en middelbare onderwijsinstellingen telt Dronten één instelling voor hoger onderwijs. Aeres Hogeschool Dronten is de instelling voor middelbaar en hoger onderwijs. De opleidingen hebben veelal betrekking op de agrarische sector. Door dit beperkte aanbod van onderwijsinstellingen wordt Dronten niet gekenmerkt als studentenstad. Andere onderwijsinstellingen zijn gesitueerd in omliggende steden, zoals Zwolle (Windesheim, Viaa en ArtEZ) en Almere (Windesheim en Aeres), en verder gelegen steden zoals Amersfoort (Hogeschool Utrecht) en Apeldoorn (Hogeschool Saxion). Voor wetenschappelijk onderwijs moet uitgeweken worden naar steden zoals Twente, Utrecht en Amsterdam. Deze steden liggen op grote afstand van Dronten.



Figuur 1. Woonwijk Dronten-Noord met locaties van de zeventien studentenwoningen. Bron Google Maps.

2.2. Vigerend bestemmingsplan: ‘Wonen’ met specifiek toegestaan de huisvesting van meer dan één huishouden

De percelen worden gebruikt voor studentenhuisvesting en voldoen daarmee aan het vigerende bestemmingsplan. Op dit moment geldt onherroepelijk bestemmingsplan ‘Woongebieden Dronten (D1000)’, vastgesteld op 30 januari 2019, waarbij de zeventien locaties de enkelbestemming ‘Wonen’ hebben. De adressen zijn echter ook nadrukkelijk aangewezen als locaties waar huisvesting van twee of meer huishoudens is toegestaan. Hierdoor kunnen de woningen naast aanwending als “reguliere” woning ook worden gebruikt als studentenwoning.

Navolgend een selectie uit het bestemmingsplan. De huidige situatie met geldende bestemmingsplannen is weergegeven in bijlage I van dit adviesrapport.

Onherroepelijk bestemmingsplan: Woongebieden Dronten (D1000)

Planstatus	:	Onherroepelijk op 30 januari 2019
Bestemming	:	Enkelbestemming: ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven;

- een bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 - een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - een zorgwoning, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
 - een dagbesteding voor maximaal 8 personen op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dagbesteding';
 - een sport-medisch centrum/praktijkruimte voor gezondheidszorg, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - sport-medisch centrum/praktijkruimte voor gezondheidszorg';
 - bijbehorende bouwwerken;
 - tuinen en erven;
- met daaraan ondergeschikt:
- nutsvoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

34.3.1 Strijdig gebruik

- c. het gebruik van een woning voor de huisvesting van twee of meer huishoudens, met uitzondering van de adressen genoemd in *bijlage 1*, in welk geval eveneens de huisvestingsvorm, alsmede het maximum aantal bewoners van die huisvestingsvorm is toegestaan die in de rechterkolom bij het adres is aangegeven.

De genoemde *Bijlage 1* van het bestemmingsplan verwijst naar een overzicht met de adressen van studenten- en migrantenhuishouding in Dronten. Alle studentenwoningen in Dronten die in eigendom zijn van familie De Regt worden in dit overzicht vermeld en mogen dus volgens het bestemmingsplan worden aangewend als studentenwoning.¹

Bijlage 1 van het bestemmingsplan geeft per adres tevens het maximaal aantal bewoners dat een kamer mag huren weer. Het maximale aantal varieert van vijf tot zeven studenten, zoals omschreven in de laatste kolommen van Tabel 1.

Voor De Oeverloper 37 en 63 geldt dat het aantal studenten dat een kamer huurt van familie De Regt **het maximale aantal bewoners dat een kamer mag huren overschrijdt**. Bij De Oeverloper 59 is ook een afwijking geconstateerd, maar hier blijkt dat het aantal studenten lager uitkomt dan het maximum toegestane aantal bewoners.

¹ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0303.D1000-00NH/b_NL.IMRO.0303.D1000-00NH_Bijlage1L..isvesting.pdf

2.3. Huidige opstellen: Eengezinswoningen door de jaren heen door studenten bewoont

Onderstaand is een overzicht opgenomen met kenmerken van de zeventien woningen in Dronten Noord die door de familie De Regt zijn verhuurd aan studenten.

Adres	Nr.	Bouwjaar (BAG)	Wonen m ² (GBO)	Perceel m ²	WOZ (2020)	Aantal studenten volgens De Regt	Max bewoners <i>Bijlage 1</i>	Aantal studenten toegepast in waardering
De Grutto	115	1968	118	175		7	7	7
De Oeverloper	33	1968	128	181		7	7	7
De Oeverloper	35	1968	122	181		7	7	7
De Oeverloper	37	1968	122	185		6	5	5
De Oeverloper	39	1968	124	181		6	6	6
De Oeverloper	51	1968	125	184		7	7	7
De Oeverloper	53	1968	123	184		7	7	7
De Oeverloper	59	1968	124	189		5	6	5
De Oeverloper	63	1968	124	189		6	5	5
De Oeverloper	133	1969	122	183		7	7	7
De Oeverloper	423	1973	134	218		7	7	7
De Morinel	24	1974	122	196		6	6	6
De Morinel	58	1970	122	177		6	6	6
De Morinel	76	1970	122	187		6	6	6
De Morinel	98	1970	122	271		6	6	6
De Morinel	166	1970	122	181		6	6	6
Karveelstraat	22	1963	109	129		6	6	6
TOTAAL			2.085	3.191		107	107	106
Gemiddeld/woning		1969	123	188		6	6	6


Tabel 1. Overzicht zeventien studentenwoningen.

De gegevens die in het overzicht zijn opgenomen hebben wij gebaseerd op de aangeleverde informatie:

- 200409 Berekening De Regt huurder. en kosten
- 20200615 De Regt waarde-indicatie opzet rekenmodel scenario 1 studentenhuysvesting

Voor het maximaal aantal toegestane bewoners hebben wij ons, zoals eerder genoemd, gebaseerd op *Bijlage 1* van het bestemmingsplan.

In Tabel 1 hebben wij in rood aangegeven waar het aantal toegestane bewoners niet overeenkomt met het aantal studenten per woning op dit moment. In de laatste kolom hebben wij aangegeven wat wij in de berekeningen voor de bepaling van de waardederving hebben gehanteerd.

Op 20 juni 2022 hebben wij namens Fakton de twee van de aan studenten verhuurde woningen bezichtigd met . Door het bezichtigen van de Oeverloper 39 en De Morinel 76 in Dronten hebben wij een indruk gekregen van de huidige staat van de woningen. In Figuur 2 zijn een aantal foto's en een korte beschrijving van de huidige staat van de woningen opgenomen.

Adres:	De Oeverloper 39, 8251 HE Dronten			
Foto's huidige situatie				
Staat huidige woning	Deze tussenwoning is gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en dubbelglas. De woning beschikt aan de voor- en achterzijde over een dakkapel. In totaal zijn er zes slaapkamers, een aantal slaapkamers is voorzien van een wastafel. De keuken en badkamer zijn verouderd. De afwerking van wanden, vloeren en plafonds is matig tot slecht. De woning is minimaal onderhouden.			
Adres:	De Morinel 76, 8251 HX Dronten			
Foto's huidige situatie				
Staat huidige woning	Deze tussenwoning is voorzien van kunststof en houten kozijnen en gedeeltelijk dubbelglas. De woning is niet voorzien van een dakkapel. In totaal zijn er zes slaapkamers, een aantal slaapkamers is voorzien van een wastafel. De keuken en badkamer zijn verouderd. De afwerking van wanden, vloeren en plafonds is matig tot slecht. De woning is minimaal onderhouden.			

Figuur 2. Overzicht huidige staat twee opstellen.

Tijdens de bezichtigingen van de twee woningen gaf  ons de volgende informatie mee:

- Alle zeventien studentenwoningen hebben een vergelijkbare bouwkundige staat. De bezichtigde twee studentenwoningen zijn een goed referentiekader voor de andere studentenwoningen;
- De studentenwoningen zijn in grote lijnen vergelijkbaar wat betreft bouwjaar, woningtype en woonoppervlakte;
- De huidige staat per woning is wisselend bij het in acht nemen van de afwerking binnen. De woningen zijn niet gemoderniseerd en worden minimaal onderhouden;
- Bij een aantal studentenwoningen zijn op de eerste en tweede verdiepingen enkele extra kamers gecreëerd door een reguliere kamer middels een simpele muur te splitsen;
- Bij een aantal studentenwoningen zijn meerdere slaapkamers voorzien van een kleine wastafel met kraan en wateraansluiting;
- Een aantal studentenwoningen beschikt over kunststof kozijnen (verouderd) of houten kozijnen en (deels) dubbel- of enkelglas.



Wij zijn voor de bepaling van de waardederving bij functiewijziging uitgegaan van de staat van de twee bezichtigde woningen en hebben in de waarderingen, die in de navolgende hoofdstukken worden toegelicht, deze woningen als representatief geacht voor alle zeventien woningen.



3. Conclusie: Compensatiebedrag tussen marktconform

Wij achten een compensatiebedrag van de gemeente Dronten aan familie De Regt voor de functiewijziging van de zeventien woningen in Dronten in een bandbreedte van  marktconform. Deze bandbreedte aan bedragen heeft prijspeil november 2021. Bij het opstellen van de berekeningen hebben wij rekening gehouden met de marktkennis die op dat moment bekend was.

Het totale compensatiebedrag bestaat uit (1) waardederving als gevolg van de beoogde functiewijziging van het bestemmingsplan en (2) een compensatie voor proceskosten.

3.1. Compensatie voor waardedaling als gevolg van bestemmingswijziging bedraagt



Met de door de gemeente beoogde wijziging van het bestemmingsplan wordt het niet langer mogelijk om de betreffende woningen te verhuren aan studenten. De woningen zullen als reguliere eengezinswoningen worden verkocht. Deze versmalling van de bestemming leidt tot een waardedaling van de woningen. De waardedaling heeft een bandbreedte van   per woning. Wij komen tot deze bandbreedte door een kasstroomschema (kosten en opbrengsten) op te stellen voor beide situaties;

- de huidige situatie waarbij de woningen worden verhuurd aan studenten  k.k.)
- de situatie waarbij de woningen vrij van huur worden gemaakt, worden gerenoveerd en vervolgens als koopwoning worden verkocht 

Het verschil in waarde tussen deze twee situaties brengt de door de gemeente te compenseren waarde in beeld.

De waardebepaling voor beide situaties is opgesteld op prijspeil november 2021. De woningen aan De Overloper 24 en 133 beschikken over een garage, in gebruik of in verhuurde/verkochte staat. Deze garages zijn in de waardering van de eenheden als zowel studentenwoning als reguliere eengezinswoning buiten beschouwing gelaten. Dit omdat de waarde van de garages niet verschilt in het geval van verhuur of verkoop.

3.2. Compensatie voor de aankoop van een nieuw beleggingsobject en voor onderzoek en procedure bedraagt

Naast de compensatie voor de waardederving door de functiewijziging in het bestemmingsplan, is er een compensatie voor een de aankoop van nieuw beleggingsvastgoed en voor gemaakte onderzoeks- en procedurekosten. Wanneer de woningen zijn verkocht en niet meer eigendom zijn van de familie is het aannemelijk dat hiervoor in de plaats een nieuw beleggingsobject wordt aangekocht. Over de aankoop dienen kosten te worden gemaakt die samen hangen met de functiewijziging. Dit bedrag bevindt zich in een bandbreedte van  Daarnaast nemen wij een compensatiebedrag op voor gemaakte kosten voor onderzoek en procedure. Het doorlopen traject is namelijk op initiatief van de gemeente gestart en de betreffende kosten zouden anders niet gemaakt zijn. De kosten hebben onder andere betrekking op het inwinnen van juridisch en financieel advies. Op basis van ervaringscijfers en kengetallen achten wij gelet op de scope en omvang van dit traject een bedrag van  passend.

4. Waardevermindering door functiewijziging tussen [REDACTED]

G

Bij de beoogde functiewijziging in het bestemmingsplan daalt de waarde van de zeventien woningen. Dit vanwege kosten die gemaakt moeten worden om de woningen geschikt te maken voor verkoop als "reguliere" koopwoning en vanwege het wegvallen van de huurstroomb. Wij schatten de waardevermindering in een bandbreedte van [REDACTED] **G**, prijspeil november 2021.

Om de waardederving te bepalen hebben wij de delta berekent tussen de volgende twee situaties:

- de waarde voor familie De Regt in de situatie dat de familie de woningen blijft verhuren aan studenten, zonder wijziging van het bestemmingsplan. De waarde van de woningen in deze situatie ligt in een bandbreedte van [REDACTED] **C**
- de waarde voor de familie De Regt in de situatie dat de familie de verhuur van woningen aan studenten stopt, de woningen aanpast om deze geschikt te maken voor verkoop als reguliere eengezinswoningen en deze woningen tegen een marktconforme waarde verkoopt. De waarde van de woningen in deze situatie ligt in een bandbreedte van [REDACTED] **C**

Het verschil tussen deze twee waarderingen geeft de waardederving. Onderstaand zijn de waarderingen en de resulterende bandbreedte opgenomen.

	Waardering huidige situatie	Waardering situatie		Waardederving (delta twee situaties)
Ondergrens	[REDACTED]	[REDACTED]		Ondergrens
Bovengrens	[REDACTED]	[REDACTED]	C	Bovengrens

Tabel 2: Waarderingen huidige situatie en situatie bij functiewijziging, resulterend in een bandbreedte aan waardederving. Bedragen afgerond op € 1.000,-.

In navolgende (deel)hoofdstukken is toegelicht hoe de waardering in beide situaties tot stand is gekomen.

4.1. Waarde van de woningen bij huidige aanwending als studentenwoning [REDACTED]

G

De waarde van de woningen bij huidige invulling, verhuur als studentenwoning, valt binnen een bandbreedte van [REDACTED] **C** k.k. per kamer. Wij komen tot deze bandbreedte door de marktwaarde per woning bij verhuur te bepalen. De marktwaarde per woning bij verhuur hebben wij bepaald door per verhuurbare eenheid (VHE) de marktwaarde te bepalen. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de principes uit het Handboek Marktwaardering 2021² en een inschatting gemaakt van de marktconforme huuropbrengsten en exploitatiekosten.

4.1.1. Waardering op basis van 106 verhuureenheden

Bij de waardering van de woningen in de huidige situatie, verhuurd als studentenwoningen, hebben wij de marktwaarde per VHE bij verhuur bepaald. In onze berekening zijn wij uitgegaan van het maximaal aantal toegestane bewoners volgens *Bijlage 1* van het bestemmingsplan, tenzij het huidig aantal studenteneenheden in een huis volgens de aangeleverde informatie van familie De Regt lager ligt. In dat geval houden wij dit aantal aan. Zoals ook getoond in Tabel 1 van dit rapport gaan wij in de waardering uit van 106 verhuurbare kamers.

² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2021/10/29/handboek-marktwaardering-2021>

Het aantal studenten dat in een woning woont varieert tussen de 5 en 7 studenten. Voor de waardering van de marktwaarde per VHE bij verhuur onderscheiden wij drie typen:

- Een wooneenheid in een woning met vijf eenheden;
- Een wooneenheid in een woning met zes eenheden;
- Een wooneenheid in een woning met zeven eenheden.

In de waardering van de eenheden hebben wij de maximale huurprijs conform het puntensysteem WWS als markthuur gehanteerd. De WWS-punten hebben wij gebaseerd op het gemiddelde van een woning met vijf, zes of zeven slaapkamers; waarbij wij een gemiddelde oppervlakte van 10 m² GBO per slaapkamer hebben aangehouden. Dit gemiddelde is afgerond naar hele eenheden van 110, 120 en 130 WWS-punten. De daarbij behorende maximale (kale) huurprijs per VHE is afgeleid van de *Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte* (www.huurcommissie.nl), waarbij wij het tijdvak 2021 hebben gehanteerd. In Bijlage III is de huurprijscheck van het WWS-puntensysteem opgenomen.

In Bijlage IV is opgenomen welk type VHE correspondeert met welke woningen binnen het bezit van familie De Regt.

4.1.2. Marktwaarde verhuurde staat per c

De marktwaarde per VHE bepalen wij door de Marktwaarde in Verhuurde Staat te bepalen op basis van een zogeheten ‘discounted cashflow (DCF-) berekening’. Hierbij stellen wij een kasstroomschema op van de verwachte toekomstige kosten en opbrengsten. Deze verwachte kasstromen worden vervolgens contant gemaakt naar het prijspeil van de waardering. Navolgend gaan wij in op de gehanteerde parameters. Voor een uitgebreider overzicht verwijzen wij naar de rekenbladen in Bijlage V.

- **Disconteringsvoet:** g
Voor de disconteringsvoet hanteren wij een bandbreedte van g. Deze percentages beschouwen wij als marktconform. Ter referentie:
 - In recente nieuwbouwprojecten van reguliere eengezinswoningen zien wij dat veelal een disconteringsvoet van circa g wordt gehanteerd. Voor portefeuilles van oudere woningen ligt dit op circa g.
 - Voor risicovoller “specifiek” vastgoed zien we vaak rendementseisen van g.
 - Het Handboek modelmatig waarderen 2021 leidt tot een discontovoet binnen een bandbreedte van g voor studentenwoningen.

Voor deze casus rekenen wij met een disconteringsvoet aan de bovenkant voor “reguliere” woningbouw en aan de onderkant van “specifiek” vastgoed aangezien het studentenwoningen buiten de randstad betreft.

- **Huuropbrengsten: contractuur** c **per VHE per maand**
Zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven hebben wij de huuropbrengsten per VHE per maand bepaald aan de hand van de *Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte* (www.huurcommissie.nl), prijspeil 2021. Deze markthuur is afhankelijk van de WWS-punten die wij hebben bepaald voor de VHE's in de 17 woningen. De maximale (kale) huur voor de VHE's ligt tussen de c per maand.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de type VHE's binnen de zeventien woningen en de maximale huur per VHE conform het WWS-puntensysteem.

Type woning	WWS punten	Aantal woningen	Aantal VHE per woning	Maximale huur per maand per VHE

Tabel 3: overzicht van de typen VHE's binnen de zeventien woningen en maximale huur per maand.

- Mutatiegraad:** G

In de waarderingen hebben wij een mutatiegraad van G gehanteerd. Dit percentage beschouwen wij als realistisch voor een dergelijke onzelfstandige studentenkamer. Een mutatiegraad van G impliceert dat een student gemiddeld 3 tot 3,5 jaar zijn kamer huurt.
- Instandhoudingsonderhoud:** C per VHE per jaar

Bij het berekenen van de waardering van de eenheden hebben wij voor de onderhoudskosten per jaar een bandbreedte van C inclusief BTW per woning gehanteerd. Hierbij hebben wij de onderhoudskosten uit de Vastgoed Taxatiewijzer 2022 (Koëter, 2022) aangehouden en een opslag toegepast omdat de woningen zijn onderverdeeld naar studentenkamers. De onderhoudskosten zijn gebaseerd op een eengezinswoning welke is gebouwd tussen 1970 en 1990, voorzien van drie bouwlagen, een hellend dak en houten of kunststof kozijnen. Per VHE komen de onderhoudskosten neer op respectievelijk C per VHE voor een woning met vijf kamers, C per VHE per voor een woning met zes kamers en C voor een woning met zeven kamers.
- Eindwaarde bepaling op basis van exit yield van** G

Met de exit yield wordt de eindwaarde van het vastgoed bepaald. Dit betreft de waarde van het vastgoed aan het einde van de beschouwingsperiode. De exit yield kan gezien worden als rendement aan het einde van de looptijd. Het percentage weerspiegelt de verhouding tussen de huur in het laatste jaar voor het einde van de beschouwingsperiode en de eindwaarde van de woning. Net als voor de discontovoet variëren wij de exit yield in de twee doorrekeningen. Voor de onderkant van de bandbreedte hanteren wij een exit yield van G Voor de bovenkant van de bandbreedte hanteren wij een exit yield van G De exit yield stelden wij iets hoger dan het resulterende bruto aanvangersrendement (BAR) per heden: circa G Dit vanwege technische, functionele en economische veroudering ligt het BAR over 15 jaar namelijk hoger dan het BAR per heden.

In Bijlage V is een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten opgenomen.

Op basis van de hierboven genoemde uitgangspunten komen wij in Tabel 4 tot de bandbreedte in waarde voor de verschillende VHE's in de huidige verhuurde staat. De optelling van het aantallen VHE's per woning geeft de bandbreedte per woning weer. Voor de totale zeventien woningen leidt dit tot een bandbreedte van G

Type VHE	WWS punten	Aantal VHE per woning	Waarde huidige situatie per VHE		Waarde huidige situatie per woning		
			Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens	
							G

Type woning	Aantal woningen	Waarde huidige situatie per woning		Totale waarde woningen per type		
		Ondergrens	Bovengrens	Ondergrens	Bovengrens	
						G

Tabel 4: Totstandkoming van de bandbreedte in waarde in huidige staat per woning en voor de woningen gezamenlijk. Bedragen afgerond op € 1.000,-.

In Bijlage VI is voor de drie typen VHE's het kasstroomschema van kosten en opbrengsten voor de onderkant en bovenkant van de marktwaarde bij verhuur opgenomen.

4.2. Waarde bij functiewijziging naar reguliere woning tussen de

De waarde bij wijziging van het bestemmingsplan naar reguliere eengezinswoningen valt binnen een bandbreedte van . Dit komt neer op een gemiddeld bedrag per woning van .

Aangezien familie De Regt eigenaar is van de zeventien woningen, kan zij na stopzetten van de huur aan studenten, de woningen verkopen op de vrije markt als reguliere eengezinswoningen. Vanwege de kortlopende huurcontracten is het voor familie De Regt mogelijk de huurcontracten op te zeggen en kunnen de woningen op korte termijn leegkomen. Gezien de kortlopende huurcontracten met opzegtermijnen is er geen sprake van verplichtingen tot afkoop of verhuizing van huurders. Wij gaan er hierbij wel vanuit dat de woningen gerenoveerd moeten worden voordat deze op de markt worden gebracht.

De waarde van de woningen in dit scenario hebben wij bepaald door de kasstromen van kosten en opbrengsten voor ieder van de zeventien woningen op te stellen en middels een discounted cashflow (DCF-) berekening te rekenen tot een netto contante waarde, prijspeil november 2021. In de tijd onderscheiden wij in de transitie van studentenwoning naar reguliere eengezinswoning drie perioden:

- Periode 1: verhuur als studentenwoning;
- Periode 2: Renoveren van de woning om verkoop ready te maken als eengezinswoning;
- Periode 3: De daadwerkelijke verkoop op de vrije markt.

In ieder van deze perioden zijn specifieke kosten en opbrengsten aan de orde. Aan de hand van de kosten en opbrengsten hebben wij in een bandbreedte de waarde (NCW) bepaald. De bandbreedte ontstaat door een bandbreedte in verwachte verkoopopbrengst (na renovatie) en de discontovoet/rendementseis. In Bijlage VII is het overzicht van waarden per woning in de situatie van functiewijziging opgenomen.

Onderstaand gaan wij in op de kasstromen aan kosten en opbrengsten die in de beschreven periode aan de orde zijn. Daarna gaan wij kort in op het prijspeil van de kosten en opbrengsten en de indices die wij hanteren voor de DCF-berekening. In bijlage VIII zijn de kasstroomschema's van een drietal woningen van de 17 opgenomen.

4.2.1. Periode 1: Verhuur aan studentenwoningen

Bij wijziging van het bestemmingsplan naar reguliere woningen worden de huurcontracten met de huidige studenten stopgezet. Het is niet realistisch om de studenten per direct uit de woningen te plaatsen. De studenten moeten gelegenheid krijgen om een alternatieve woonruimte te vinden en de procedure van het stopzetten van de huurcontracten dient in gang gezet te worden.

Wij nemen aan dat de verhuur van de wooneenheden doorloopt in het eerste jaar en dat na het eerste jaar de woningen niet langer worden verhuurd aan studenten.

Wij nemen voor periode 1 een afslag van 50% op de huuropbrengsten vergeleken met de berekening van de huidige situatie. Voor wat betreft de exploitatiekosten nemen wij eveneens een afslag; namelijk 30%. Wij gaan er hierbij vanuit dat belastingen, verzekeringen en OZB gelijk blijven, dat de beheerskosten hoger liggen en dat met de aanstaande renovatie er geen tot beperkt instandhoudingsonderhoud wordt uitgevoerd.

4.2.2. Periode 2: Renoveren van de woning

Wanneer de woningen leeg zijn start de renovatie. Renovatie is noodzakelijk om de woningen als reguliere eengezinswoningen op de vrije markt te kunnen verkopen.

Bij de aangeleverde informatie hebben wij een document ontvangen waarin de globale kostenraming voor renovatie van de woningen van familie De Regt en TwynstraGudde is vergeleken; '200409 Berekening De Regt huurder. en kosten'. Wij komen op basis van deze twee kostenopzetten en onze eigen expertise en ervaringscijfers tot een gemiddelde kostenpost van circa inclusief BTW per woning, prijspeil november 2021.

Wij hebben een post voor het opknappen van de badkamer en keuken toegevoegd ten opzichte van de kostenopzetten van beide partijen. In Bijlage IX is onze kostenopzet opgenomen en zijn de kostenopzetten van De Regt en TwynstraGudde ter vergelijk inzichtelijk gemaakt.

Wij nemen voor periode 2 geen huuropbrengsten op maar gaan ervan uit dat belastingen, verzekeringen en OZB kostenposten blijven. We rekenen daarom met een slechts 40% van de exploitatielasten zoals opgenomen in de huidige situatie in het tweede jaar.

4.2.3. Periode 3: Verkoop van de woning

De verkoop van de woning treedt op in periode 3 en treedt op nadat de woningen gerenoveerd zijn. Wij gaan ervan uit dat de renovatie van de woningen eind 2023 is afgerond en dat de verkoop van de woningen in het navolgende jaar plaatsvindt. De verkoop van de woningen zal gefaseerd over een jaar plaatsvinden en daarom hanteren wij het uitgangspunt dat de woningen gemiddeld medio derde jaar worden verkocht.

Voor de opbrengstpotentie van de woningen hebben wij een marktanalyse uitgevoerd naar de woningmarkt in Dronten-Noord. Aan de hand van NVM Realworks hebben wij een analyse uitgevoerd op de transacties. Gebaseerd op de transacties achten wij een opbrengstpotentie tussen de per m² marktconform voor de verkoop van de woningen in Dronten-Noord, op prijspeil november 2021. Hierbij gaan wij uit van de fictie van reeds gerenoveerde woningen.

In Bijlage X zijn referenties opgenomen die de hierboven genoemde opbrengstpotentie onderbouwen

Wij nemen voor periode 3 geen huuropbrengsten op en gaan ervan uit dat er gedurende het (gemiddeld) halve jaar in 2024 enkel kostenposten blijven voor belastingen, verzekeringen en OZB. We rekenen daarom met slechts 20% van de exploitatielasten die in de huidige situatie worden opgenomen in het derde jaar.

4.2.4. Prijspeil en indexatie: risicomijdend met realisme per november 2021

Zoals meermaals genoemd in dit rapport hebben wij een second opinion uitgevoerd op het compensatiebedrag voor familie De Regt bij de beoogde functiewijziging in het bestemmingsplan voor de zeventien woningen. De waardering van het te compenseren bedrag vindt plaats per prijspeil november 2021.

In de analyse hanteren wij indices die op november 2021 behouden maar realistisch waren: zo gaan wij uit van een hogere kosten- dan opbrengstenstijging. Dat de markt zich in werkelijkheid de afgelopen maanden wellicht iets anders heeft ontwikkeld nemen wij niet mee in de analyse: partijen komen immers voorcalculatorisch een compensatiebedrag overeen en daarna is marktontwikkeling een kans/risico voor familie De Regt. Onderstaand een beknopt overzicht van de gehanteerde indices voor de rekenmodellen.



Index inflatie		%
Bouwkosten		%
Woningwaarden		%
Discontovoet optie 1		%
Discontovoet optie 2		%

Tabel 5: overzicht aan gehanteerde jaarlijkse indices voor de berekening van de waarde bij functiewijziging.


5. Additionele schade:


Naast de directe waardederving die optreedt bij functiewijziging, is er tevens sprake van additionele schade. Deze additionele derving bestaat uit enerzijds de overdrachtskosten voor herinvesteringen en anderzijds uit proceskosten

5.1.1. Kosten voor nieuwe aankoop |

De familie De Regt heeft de woningen in eigendom als beleggingsobject. Dat wil zeggen dat de familie het vastgoed heeft verhuurd om hier een rendement op te realiseren. Er is hierdoor geen sprake van ondernemingsschade maar heeft familie De Regt wel extra schade bij een aankoop van vastgoed als herinvestering. Wanneer de woningen verkocht worden en daarmee niet langer in eigendom van de familie zijn, is het realistisch dat de familie het vrijgekomen bedrag herinvesteert in een nieuw beleggingsobject. Dit betreft een herinvesteringsbedrag van . Bij aankoop van een nieuw beleggingsobject dient de familie kosten koper te betalen over het aankoopbedrag. De overdrachtskosten bedragen 8% van aankoop en zijn een gevolg van de functiewijziging en zijn daarom additionele schade voor de familie De Regt. Dit komt neer op een bedrag tussen de 

5.1.2. Proceskosten

De additionele proceskosten vallen binnen een bandbreedte van  Dit zijn kosten gemoeid met het proces bij wijziging van het bestemmingsplan naar reguliere eengezinswoningen. Daarbij kunnen we stellen dat:

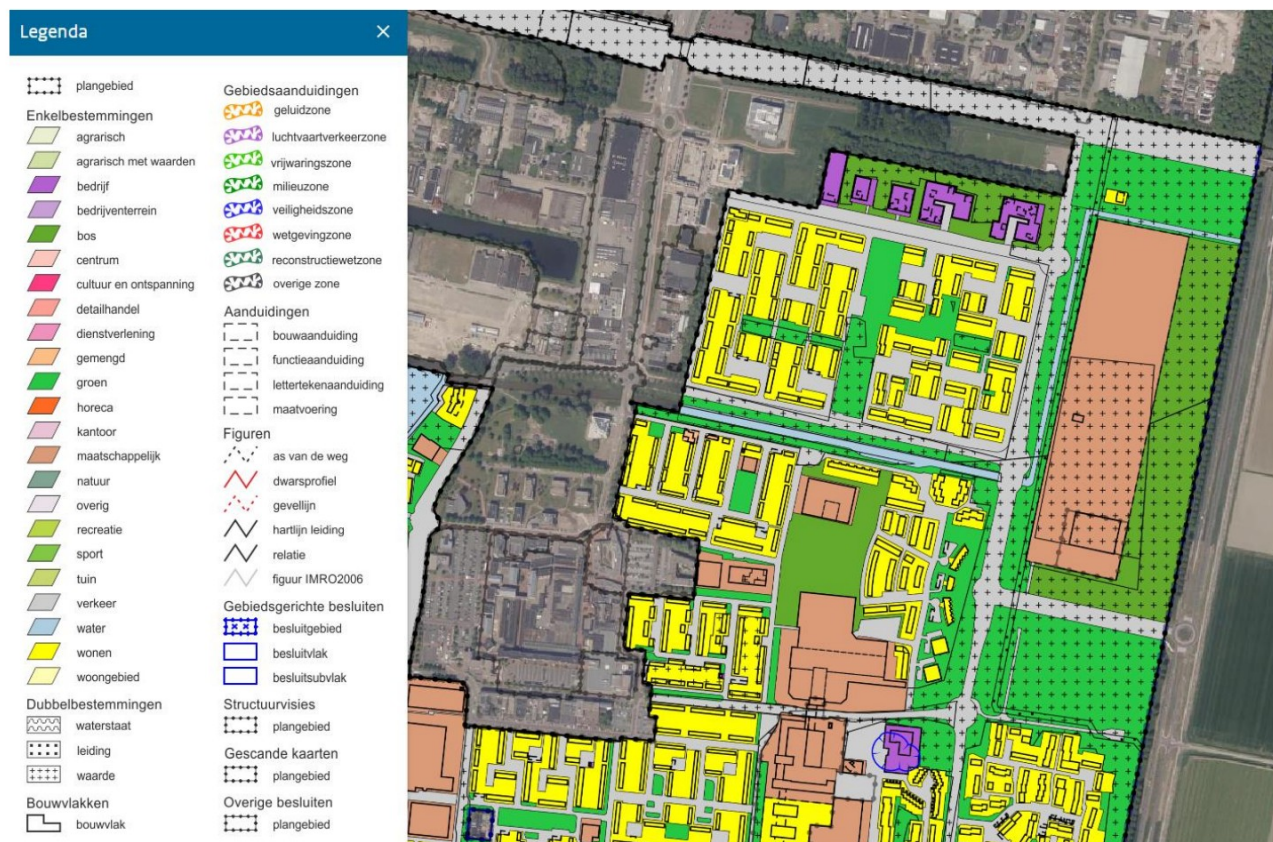
- het traject wijzigen bestemmingsplan is ingezet op initiatief van de gemeente Dronten;
- Familie De Regt hierdoor interne en externe proceskosten heeft gemaakt, voor bijvoorbeeld het inwinnen van juridisch en financieel advies;
- wij op basis van ervaringscijfers, kengetallen en de scope en omvang van dit traject deze proceskosten inschatten op 
- Familie De Regt deze kosten anders niet had gemaakt en daarom gecompenseerd moet worden.

Bijlagen

Bijlage I: Bronvermelding

Titel document	Bron	Datum document
Kaart (Figuur 1): Woonwijk Dronten-Noord met locaties van de zeventien studentenwoningen	Google.nl/maps	2022
Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte	Huurcommissie.nl	2022
Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed	Koëter Vastgoed Adviseurs	2022
Bestemmingsplan Dronten-Noord (Bijlage II)	Ruimtelijkeplannen.nl	2022

Bijlage II: Huidig bestemmingsplan



Bijlage II. Bestemmingsplan gebied Dronten-Noord. Bron *Ruimtelijkeplannen.nl*

Bijlage III: Huurprijscheck

Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte, **De Oeverloper 35, Dronten**. Berekening uitgevoerd op basis van onderstaande criteria, via *huurcommissie.nl*:

- Tijdvak: 1 juli 2021 – 30 juni 2022
- Woonkamer gedeeld
- Keuken gedeeld
- Toilet (2x) gedeeld
- Douche of bad gedeeld
- Wastafel privé
- Slaapkamer privé
- Alle ruimten in de woning zijn verwarmd middels c.v.
- Buitenruimte (tuin) gedeeld
- Fietsenberging (gedeeld)
- Geen minpunten

Totaal aantal punten: c

Maximale huurprijs per 1 juli 2021 (kale huurprijs): c



c

Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte, **De Morinel 76, Dronten**. Berekening uitgevoerd op basis van onderstaande criteria, via *huurcommissie.nl*:

- Tijdvak: 1 juli 2021 – 30 juni 2022
- Woonkamer gedeeld
- Keuken gedeeld
- Toilet (2x) gedeeld
- Douche of bad gedeeld
- Wastafel privé
- Slaapkamer privé
- Alle ruimten in de woning zijn verwarmd middels c.v.
- Buitenruimte (tuin) gedeeld
- Fietsenberging (gedeeld)
- Geen minpunten

Totaal aantal punten:

Maximale huurprijs per 1 juli 2021 (kale huurprijs):



c

Bijlage IV: Overzicht VHE's

Overzicht met in de waardering gehanteerde VHE's en maximale (kale) huurprijs per VHE.

Adres	Nr.	Bouwjaar (BAG)	Wonen m ² (GBO)	Perceel m ²	WOZ (2020)	Aantal VHE's	Aantal WWS-punten	Maximale (kale) huurprijs per VHE

c

Bijlage V: Input bepaling marktwaarde per VHE bij verhuur

	Ondergrens bandbreedte	Bovengrens bandbreedte
Basis gegevens type woning		
Type aanduiding		
Type omschrijving		
Postcode		
Type verhuureenheden		
Subtype verhuureenheden		
Zelfstandige eenheden		
Gereguleerde eenheden		
Bouwjaar		
Oppervlakte gbo		
WWS punten		
7-jaars exploitatieverplichting		
Beschermd stads- of dorpsgezicht		
Gegevens marktwaarde		
Mutatiekans doorexploiteren		
Aangebroken complex		
Gesplitst complex		
Actuele contractuur per maand		
WOZ-waarde		
Jaar beschikking WOZ-waarde		
Achterstallig onderhoud		
Bedrag achterstallig onderhoud		
Gegevens marktwaarde bij full waardering		
Markthuur full per maand		
Eindwaarde op basis exit yield		
Exit yield		
Disconteringsvoet full		
Onderhoud per jaar full bij doorexploiteren		

Bijlage VI: Uitkomsten van de marktwaardeberekening bij *doorexploiteren* voor de drie VHE-typen

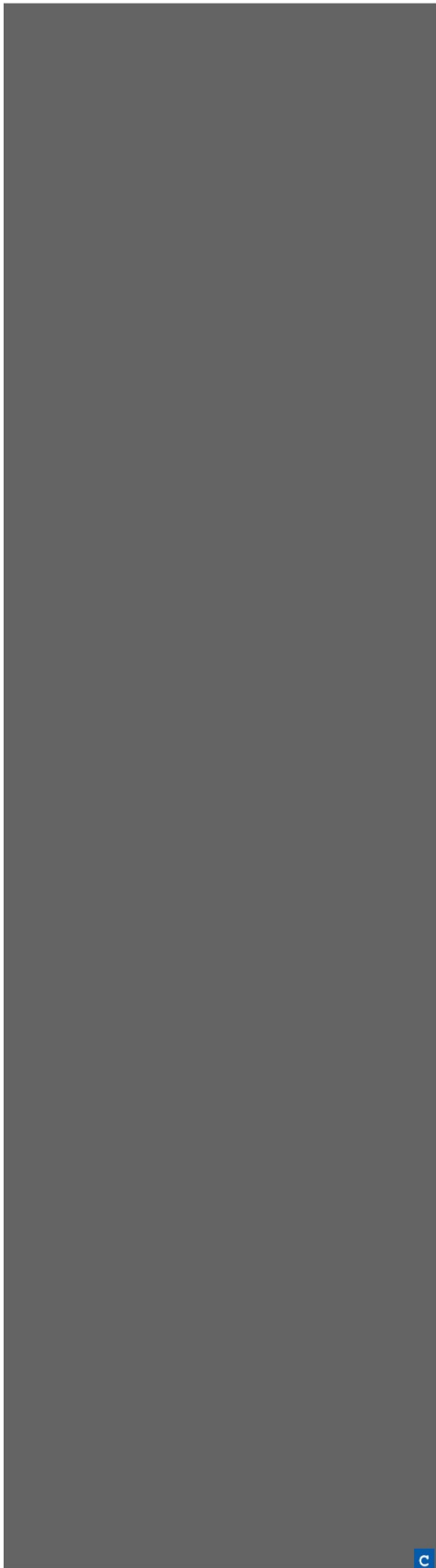
Onderkant bandbreedte



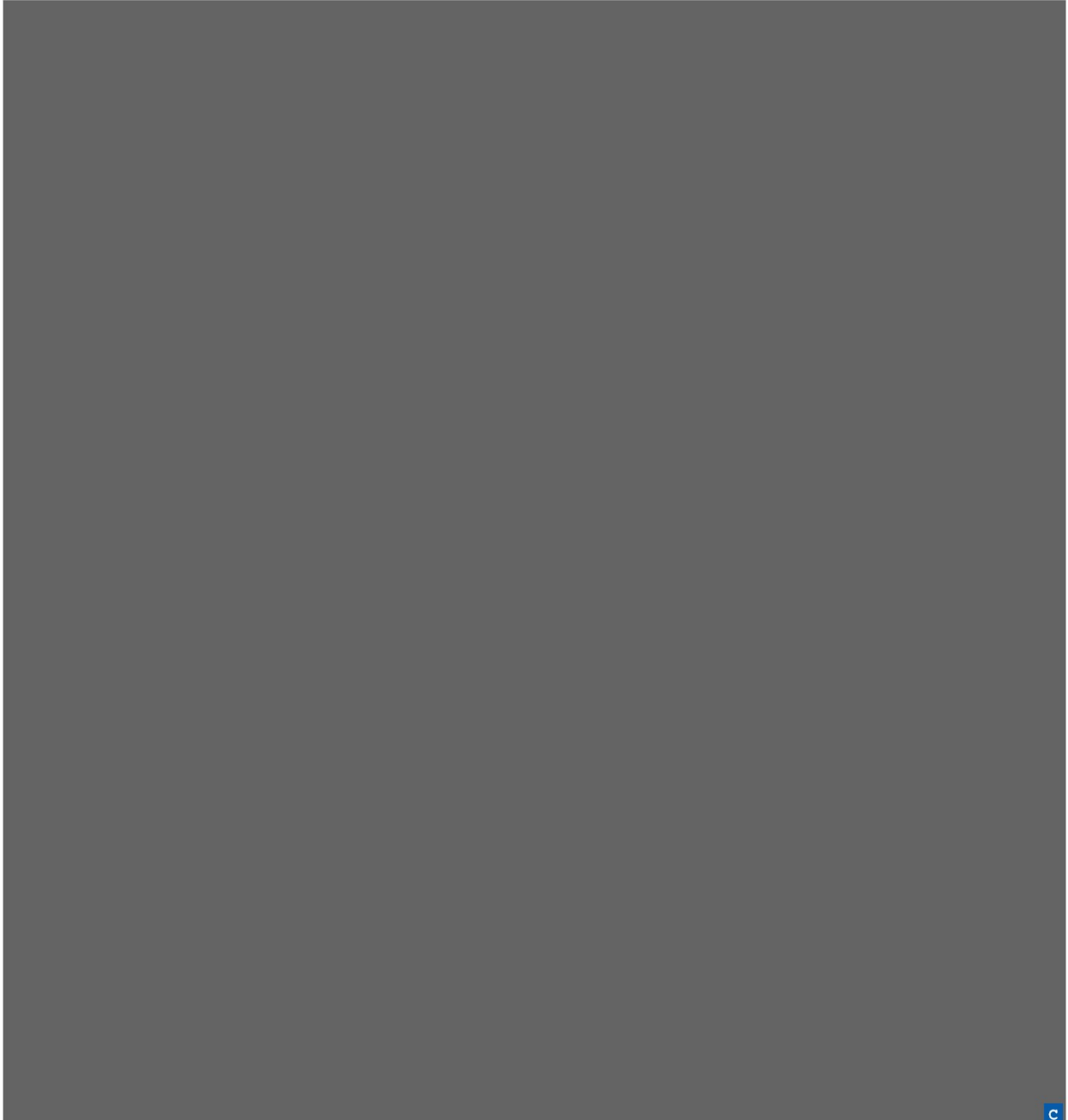
Bovenkant bandbreedte



Bijlage VII: Overzicht van waarde per woning bij functiewijziging



Bijlage VIII: Kasstroomschema's bij functiewijziging | voorbeeld







c

Bijlage X: Marktanalyse eengezinswoningen koop Dronten-Noord





VALUATION

World Trade Center



Beursplein 37

3011 AA Rotterdam

Postbus 30188

3001 DD Rotterdam



Bank



KVK Rotterdam



BTW nr.



www.fakton.com

Regulated by



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen