

Bijlage 2 exploitatie scenario's

Investeringskosten

Investeringskosten	(Losmaakbaar) permanente woning	Tijdelijke flexwoning
Product		
Woning incl. plaatsing	€ 200.000	€ 140.000
Onvoorzien 5%	€ 10.000	€ 7.000
Totaal	€ 210.000	€ 147.000
Bijkomende kosten		
Advieskosten	€ 3.000	€ 3.000
Vergunning + plankosten	€ 3.500	€ 3.500
Leges 1,9 % van de bouwkosten excl. BTW	€ 3.298	€ 2.308
Nuts	€ 3.000	€ 3.000
Locatie specifieke maatregelen (fundering, geluid, berging etc.)	€ 10.000	€ 10.000
Bouw- en woonrijp maken	Kosten voor gemeente	
Subtotaal	€ 22.798	€ 21.808
Opslagen aannemer	€ 2.280	€ 2.181
Totaal	€ 25.077	€ 23.989
Subtotaal	€ 235.077	€ 170.989
AK Wooncompagnie 4%	€ 9.403	€ 6.840
Totale investering	€ 244.480	€ 177.829
Kosten per verplaatsing		
Subtotaal bijkomende kosten	€ 22.798	€ 21.808
Bouw- en woonrijp maken	€ 15.000	€ 15.000
Vervoer & plaatsing	€ 5.000	€ 5.000
Opruimen oude locatie	€ 5.000	€ 5.000
Subtotaal	€ 47.798	€ 46.808
Opslagen aannemer	€ 4.780	€ 4.681
Totaal	€ 52.577	€ 51.489

Exploitatie scenario's

Exploitatie scenario's (per woning, alle bedragen prijspeil heden)	Variant A - (losmaakbaar) permanent woning + permanente plaatsing (50 jaar)	Variant B - (losmaakbaar) permanente woning + tijdelijke plaatsing (20 jaar)	Variant B - (losmaakbaar) permanente woning + tijdelijke plaatsing (10 jaar)	Variant D - tijdelijke flexwoning + tijdelijke plaatsing (10 jaar)	Variant E - tijdelijke flexwoning + tijdelijke plaatsing (25 jaar, excl. tussentijdse verplaatsing)	
Investering	€ 244.480	€ 244.480	€ 244.480	€ 177.829	€ 177.829	
Levensduur woning (jaren)	50	50	50	25	25	
Investering uitgedrukt per levensduurjaar	€ 4.890	€ 4.890	€ 4.890	€ 7.113	€ 7.113	
Investeringskosten kavel	€ 25.000	Geen huur/pacht opgenomen, indien noodzakelijk komt dit er nog bij				
Huur per woning per maand	€ 709	€ 709	€ 709	€ 650	€ 650	
Huur per woning per jaar (na huurderiving)	€ 8.232	€ 8.232	€ 8.232	€ 7.644	€ 7.644	
Exploitatiekosten p woning p jaar	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	
Netto exploitatieresultaat per jaar (voor rente en belastingen en eventuele verplaatsingskosten)	€ 1.342	€ 1.342	€ 1.342	€ -1.469	€ -1.469	
Exploitatieduur	50	20	10	10	25	
IRR	2,44%	2,19%	1,39%	-0,70%	-2,61%	
		N.B. Hoe langer de woningen kunnen blijven staan, hoe kleiner het exploitatietekort wordt.		N.B. Hoe langer de woningen blijven staan, hoe groter het exploitatietekort wordt. Eventuele verplaatsings- en		

Kosten/garanties voor gemeente (per woning, alle bedragen prijspeil heden)					
Exploitatiekort (om te komen tot IRR van 2,3%) Wooncompagnie	€	-	€ 4.000	€ 16.500	€ 35.000
Aanvullende kosten Bouw- en woonrijp gemeenten Waterland	Te betalen uit grondopbrengst	€	15.000	€ 15.000	€ 15.000
Restwaarde woning na exploitatie lineaire afschrijving (te garanderen door gemeente/rijk)	€	-	€ 126.000	€ 168.000	€ 88.200