

Bijlage 1 - Bouwraming en kapitaallasten

Variabelen	
Wonen	4.668 m2
Ondersteunende functies/dagactiviteiten	750 m2
Afschrijven of huren in 10 jaar lineair	10
Niet compensabele BTW correctie	70%
Rekening houden met actueel rentepercentage 2,3%	2,3%

1. INDICATIE KOOP

Wonen (3x 2 bouwlagen) 4.668 m2

Koopprijs	€ 8.000.000
Transport-, plaatsing en afmontagekosten	€ 515.000
Kraankosten	€ 38.000
Fundering obv industrieplaten, grondwerk riolering	€ 200.000
Investering	€ 8.753.000

Restwaarde verkoop na 120 maanden (10 jaar)	€ 300.000
Af: demontage- en retourtransporten	€ -515.000
Af: kraankosten	€ -38.000
Negatieve restwaarde	€ -253.000

Netto investering woonunits € 9.006.000

Bij: correctie 750 m2 voor ondersteunende functies/dagactiviteiten	€ 1.446.979
Investering woonunits en ondersteunende functies exclusief BTW	€ 10.452.979

Correctie 70% niet compensabele BTW	€ 1.536.588
Investering woonunits en ondersteunende functies inclusief BTW	€ 11.989.567

2. INDICATIE HUUR

Wonen (3x 2 bouwlagen) 10 jaar 4.668 m2

Huurprijs	€ 11.193.000
Kraankosten	€ 553.000
Subtotaal huurprijs	€ 11.746.000
Correctie voor ondersteunende functies/dagactiviteiten	€ 1.887.211
Huursom woonunits en ondersteunende functies exclusief BTW	€ 13.633.211

Correctie 70% niet compensabele BTW	€ 2.004.082
Investering woonunits en ondersteunende functies inclusief BTW	€ 15.637.293

Kapitaallasten

Jaar	Boekwaarde	Afschrijving	Rente	Totaal
Jaar 1	€ 11.989.567	€ 1.198.957	€ 275.760	€ 1.474.717
Jaar 2	€ 10.790.611	€ 1.198.957	€ 248.184	€ 1.447.141
Jaar 3	€ 9.591.654	€ 1.198.957	€ 220.608	€ 1.419.565
Jaar 4	€ 8.392.697	€ 1.198.957	€ 193.032	€ 1.391.989
Jaar 5	€ 7.193.740	€ 1.198.957	€ 165.456	€ 1.364.413
Jaar 6	€ 5.994.784	€ 1.198.957	€ 137.880	€ 1.336.837
Jaar 7	€ 4.795.827	€ 1.198.957	€ 110.304	€ 1.309.261
Jaar 8	€ 3.596.870	€ 1.198.957	€ 82.728	€ 1.281.685
Jaar 9	€ 2.397.913	€ 1.198.957	€ 55.152	€ 1.254.109
Jaar 10	€ 1.198.957	€ 1.198.957	€ 27.576	€ 1.226.533
Jaar 11	€ 0			

Totaal € 11.989.567 € 1.516.680 € 13.506.248

(A)

(B)

(A - B)

per m2 € 1.929

per m2 € 2.516

3. VERSCHIL TUSSEN HUUR EN KOOP IN 10 JAAR

Koop

Investering inclusief niet compensabele BTW	€	11.989.567
Toegerekende rente	€	1.516.680
	€	13.506.248

Huur

Huursom inclusief niet compensabele BTW	€	15.637.293
Toegerekende rente	€	-
	€	15.637.293

Voordeel koop tegenover huur

Verschil in geld	€	2.131.045
Verschil in procent		16%

Uitgangspunten:

- De kostenraming voor de units is gebaseerd op een raming van een unitleverancier welke ook tijdelijke huisvesting realiseert in opdracht van het COA.
- De unitleverancier heeft voor de raming een opzet gehanteerd van een woongebouw dat in opdracht van het COA is gerealiseerd. Hierin komen de uitgangspunten van het ruimtelijk PvE, dat in oktober 2023 door de Stuurgroep vluchtelingenopvang is vastgesteld, terug.
- Om de kosten te bepalen van de units welke nodig zijn voor het realiseren van de ruimtes voor de ondersteunende functies (o.a. kantoren, spreekkamers, receptie, beveiliging en dagactiviteitsruimtes) is uitgegaan van het vastgestelde ruimtelijk PvE (750m2). De kosten voor de woongebouwen zijn teruggerekend naar een m2 prijs welke gebruikt is voor het berekenen van de kosten van de ondersteunende functies.
- De kosten voor de gebiedsontwikkeling (o.a. aansluiting Enexis, infra, speelvoorzieningen) zijn in de raming als PM-post meegenomen.
- Voor de koop-variant is het uitgangspunt dat de units na 10 jaar worden teruggekocht door de leverancier.
- Voor de huur-variant is het uitgangspunt dat de units voor 10 jaar worden gehuurd.