De investering bij tijdelijke units

Deze business-case gaat uit van een zelfstandige woonunit:
van 19 m2. Die vergt een investering van in totaal ruim € 44.000 die als volgt is opgebouwd:

Grondkosten	€ 8.264
Bouwkosten	€ 22.704
Bijkomende kosten	€ 5.673
Btw	€ 7.695
Investering per unit	€ 44.336

Alternatieve investeringsopzet bij gestapelde bouw

Als uit wordt gegaan van gestapelde bouw komen de investeringsbedragen er als volgt uit te zien:

Bouwlagen	Een	Twee	Drie
Grondkosten	8.264	4.132	2.755
Bouwkosten	22.704	22.704	22.704
Bijk.kosten	5.673	5.673	5.673
Btw	7.695	6.827	6.538
Investering/unit	44.336	39.336	37.670

4. Bedrijfswaardeberekening

Een bedrijfswaardeberekening laat zien of de huuropbrengsten een investering van die omvang + de jaarlijkse kosten dekken. De berekening betreft de 2-laagsvariant met een investering van € 39.336,- Daarbij is gekozen voor een disconteringsvoet van 4%. Verondersteld restwaarde: 100% van de grond en 15% van de bouwkosten. Voor de opbouw van de jaarlijkse kosten zijn de volgende uitganspunten gekozen:

- Onderhoud: € 285,- per jaar.
- Beheerkosten: gezien de extra aandacht die de doelgroep vraagt is € 16,- per m2 noodzakelijk. Dat is het dubbele van wat marktpartijen doorgaans in hun calculatie meenemen.
- Zakelijke lasten € 247,- per jaar
- Verhuurdersheffing € 214,- per jaar
- Maximaal redelijke maandhuur: € 380,-
- Huurderving: 1%
- Indexatie: 2% per jaar over alle bedragen

Conclusie:
Bij de voor deze unit maximaal redelijke huur van €
380,- per maand gaat in het 12e exploitatiejaar de bedrijfswaarde
van negatief naar positief. Voor een positief
resultaat is bij deze investering dus een exploitatieperiode
van 13 jaar nodig.