

Toelichting
grondexploitatie &
risicoanalyse
Bedrijvenschap
Hoefweg

Stand per 1-1-2020

Maart 2020

GEHEIM

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Managementsamenvatting	6
2.1	Resultaat	6
2.1.1	Kosten	6
2.1.2	Opbrengsten	6
2.1.3	Resultaat op eindwaarde	7
2.1.4	Winstneming	7
2.2	Parameters, planning en fasering	7
2.2.1	Parameters	7
2.2.2	Planning en fasering	8
2.3	Risicoanalyse	8
3	Plan en programma	9
3.1	Begrenzing plangebied	9
4	Kosten	10
4.1	Verwerving	10
4.2	Milieuvoorziening	10
4.3	Bouwrijp maken	10
4.4	Woonrijp maken	10
4.5	Bijdragen	11
4.6	Plankosten	11
4.7	Financieringskosten	11
4.8	Overige lasten	11
5	Opbrengsten	12
5.1	Opbrengsten gronduitgifte	12
5.2	Andere opbrengsten	12
5.2.1	Preferente winstuitkering	12
5.2.2	Vergoeding boekwaarde	12
5.2.3	Onteigening N209	13
5.2.4	Overige opbrengsten	13
6	Parameters en fasering	14
6.1	Parameters	14
6.2	Fasering	15

7	Resultaat en verschillenanalyse	16
7.1	Resultaat	16
7.2	Verscheidenanalyse nominaal	17
7.2.1	Kosten nominaal	17
7.2.2	Opbrengsten nominaal	18
7.3	Verscheidenanalyse resultaat	19
7.3.1	Winstneming	19
8	VPB	20
9	Risicoanalyse	21
9.1	Gehanteerde variabelen	21
9.1.1	Parameters	22
9.1.2	Kosten	23
9.1.3	Opbrengsten	23
9.2	Resultaten risicoanalyse	24
9.3	Gevoeligheidsanalyse	25

1 Inleiding

De gemeente Lansingerland (destijds: Bleiswijk) en de gemeente Zoetermeer hebben voor de ontwikkeling van Hoefweg in 1996 de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg (BSH) opgericht. Beide partijen participeren voor 50% in deze gemeenschappelijke regeling.

De gronden van BSH zijn onderdeel van het bedrijvenpark Prisma. In het jaar 2006 is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend waarbij wordt samengewerkt met Maasstede Bleiswijk B.V. (hierna te noemen Maasstede) en ASR Fortis (thans MRP Development B.V., hierna te noemen MRPD). In de SOK is onder andere vastgelegd dat de gronden van de deelnemende partijen worden ingebracht in Prisma Bleiswijk Beheer B.V.. Bij uitgifte van de grond zal de grond worden uitgenomen uit Prisma Bleiswijk Beheer B.V. en worden doorverkocht aan de eindgebruiker die zich op Bedrijvenpark Prisma vestigt. In de SOK is ook geregeld dat de macro infrastructuur en de micro infrastructuur op het terrein worden aangelegd door Prisma Bleiswijk Beheer B.V., maar dat de kosten van de aanleg van de micro infrastructuur worden doorgelegd naar de aandeelhouders van Prisma Bleiswijk Beheer B.V.. Tevens is afgesproken dat de openbare ruimte, waaronder de macro- en micro infrastructuur, na aanleg en na aanvaarding door de gemeente Lansingerland door de gemeente wordt overgenomen.

Op grond van de financiële verordening Regeling Bedrijvenschap Hoefweg heeft BSH de plicht om een grondexploitatie op te stellen en deze jaarlijks te actualiseren. Voorliggende rapportage bevat een toelichting op de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2020. De herziening van de grondexploitatie en risicoanalyse heeft plaatsgevonden in overleg met de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer, waarbij aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten en inzichten die deze gemeenten hanteren.

2 Managementsamenvatting

2.1 Resultaat

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de herziening van de grondexploitatie van BSH per 1-1-2020. De mutaties over het jaar 2019 zijn hierin verwerkt. Deze paragraaf bevat de managementsamenvatting.

Saldi	1-1-2019	mutaties	1-1-2020
Totale nominale kosten	€ -95.648.000	€ -27.000	€ -95.675.000
Totale nominale opbrengsten	€ 105.877.000	€ 1.363.000	€ 107.240.000
Saldo nominaal	€ 10.229.000	€ 1.336.000	€ 11.565.000
Kostenstijging	€ -103.000	€ 56.000	€ -47.000
Opbrengstenstijging	€ 3.082.000	€ -1.320.000	€ 1.762.000
Rente	€ -166.000	€ 47.000	€ -119.000
Saldo eindwaarde	€ 13.042.000	€ 119.000	€ 13.161.000
Saldo netto contante waarde	€ 12.863.000	€ 32.000	€ 12.895.000

Het saldo NCW per 1-1-2020 is nagenoeg gelijk aan de stand per 1-1-2019. De grondexploitatie per 1-1-2019 kende een saldo netto contante waarde van afgerond € 12,9 mln. De herziening per 1-1-2020 kent een saldo netto contante waarde van afgerond eveneens **€ 12,9 mln.** De volgende wijzigingen hebben in het jaar 2019 plaatsgevonden.

2.1.1 Kosten

De nominale kosten zijn nagenoeg gelijk gebleven. De belangrijkste wijzigingen in de kosten zijn:

- Er is ca. € 0,1 mln. aan rente betaald.
- De molenstomplocatie Klapachterweg 2 is getaxeerd op een waarde in de huidige staat. Er is besloten om de locatie te verkopen voor het getaxeerde bedrag. Dit betekent dat de nog te maken kosten à bijna € 0,1 mln. kunnen worden geschrapt.

2.1.2 Opbrengsten

De nominale opbrengsten zijn gestegen met ongeveer € 1,4 mln. De belangrijkste oorzaken van deze stijging ten opzichte van 1-1-2019 zijn:

- Hogere gerealiseerde grondprijzen voor diverse transacties. Dit levert de grondexploitatie ongeveer € 1,0 mln. op.
- Het plangebied is 2.515 m2 groter geworden door het dempen van een watergang rondom een van de molenstompen. Dit levert ca. € 0,5 mln. op.
- De molenstomplocatie Klapachterweg 2 is getaxeerd op € 110.000,-. Dit is ca. € 0,1 mln. minder dan de opbrengst die per 1-1-2019 in de grondexploitatie was opgenomen. Echter, omdat er ook geen kosten meer gemaakt hoeven worden (à € 0,1 mln.) heeft deze wijziging op totaalniveau een nihil effect op de grondexploitatie.

2.1.3 Resultaat op eindwaarde

Nominaal gaat de grondexploitatie er ca. € 1,3 mln. op vooruit. Het effect van de parameters zorgt er echter voor dat een nagenoeg neutraal resultaat resteert ten opzichte van 1-1-2019. Dit heeft vooral te maken met de daling van de opbrengstenstijging. De parameter blijft ten opzichte van vorig jaar gehandhaafd, maar door vervroegde uitgifte van gronden en de daaruit resulterende verkorting van de looptijd met 1 jaar (zie 2.2.2) zijn er minder opbrengsten over om opbrengstenstijging over te rekenen. Het logische gevolg is een daling van de totale opbrengstenstijging. De kostenstijging parameter blijft ook gehandhaafd. Door het verkorten van de looptijd daalt de totale kostenstijging licht. Het rentepercentage is wel gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Deze stijgt van 0,17% naar 0,34%. Het totale bedrag aan nog te betalen rente daalt echter licht door verkorting van de looptijd en het sneller positief worden van de cashflow.

2.1.4 Winstneming

Conform de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is de winstneming volgens de POC methode (Percentage of Completion Methode) bepaald. De (tussentijdse) winstneming voor dit jaar komt uit op afgerond € 3,07 mln. Dit is een administratieve winstneming, eventuele winstuitkering volgt in principe na opheffing van het bedrijfenschap.

2.2 Parameters, planning en fasering

De uitgangspunten van de grondexploitatie zijn gewijzigd ten aanzien van fasering, indexparameters en financiering. Dit zorgt voor mutaties in het uiteindelijke resultaat, naast de mutaties in de nominale kosten en opbrengsten. Hieronder volgt een toelichting op de wijzigingen.

2.2.1 Parameters

In 2020 bedraagt de kostenstijging 2,5% en de opbrengstenstijging 2%. Vanaf 2021 bedragen zowel de kostenstijging als de opbrengstenstijging 2%. Dit is ten opzichte van vorig jaar onveranderd. De percentages zijn gebaseerd op monitoring van de trends in de stijging van bouwkosten, grondprijzen, huizenprijzen en consumentenprijzen. Met eventuele fluctuaties in de indexen wordt rekening gehouden in de risicoanalyse.

De rente van de grondexploitatie BSH is ten opzichte van 2019 licht gestegen van 0,17% naar 0,34%. Dit geldt ook voor de discontovoet. De rente is berekend volgens de door het BBV voorgeschreven rekenmethodiek op basis van de actuele leningsportefeuille. Met een eventuele stijging of daling van de rente wordt tevens rekening gehouden in de risicoanalyse.

2.2.2 Planning en fasering

In 2019 is ca. 4,1 hectare meer regulier en hoogwaardig bedrijventerrein uitgegeven dan gepland. In totaal is ca. 11,5 ha uitgegeven waarvan 5,4 ha behoort tot de grondverkoop aan een belegger die in 2017 is gesloten. Deze uitgifte stond gepland. De gronden behorende bij deze grondverkoop zijn nu allemaal uitgegeven. Daarnaast is er dus nog ongeveer 6,1 ha aan regulier en hoogwaardig bedrijventerrein uitgegeven terwijl er 2 ha was geprognostiseerd. De nog uit te geven gronden verschuiven door vervroegde uitgifte verder naar voren waardoor de looptijd van Hoefweg per 1-1-2020 met een jaar wordt ingekort van 2026 naar 2025 (zie faseringstabel op de volgende bladzijde). Naar verwachting worden in 2020 de westelijke entreekavel (4.072 m²) en een reguliere kavel (8.610 m²) uitgegeven. Voor deze laatste geplande uitgifte is reeds een koopovereenkomst getekend. De overige reguliere kavels en de molenstomplocaties (bijzondere doeleinden) worden naar verwachting in de jaren 2021 en 2022 uitgegeven. De hoogwaardige kavels behoren tot het deel van het plangebied dat is gereserveerd tot er een besluit is genomen over het ontwikkelingsprogramma Bleizo west. Vandaar dat deze pas aan het einde van de looptijd gefaseerd zijn. Voor een overzicht van de stand van het ruimtegebruik binnen BSH zie hoofdstuk 3. Voor een gedetailleerd overzicht van de fasering zie hoofdstuk 6. Het gemiddelde uitgifte-tempo is vergelijkbaar met de grondexploitatie van vorig jaar.

Fasering		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijven regulier	33.209 m²	8.610	12.299	12.299	-	-	-
	€ 7.312.028	2.023.350	2.644.339	2.644.339	-	-	-
Bedrijven hoogwaardig	72.060 m²	-	-	-	24.020	24.020	24.020
	€ 16.213.523	-	-	-	5.404.508	5.404.508	5.404.508
Bijzondere doeleinden	8.929 m²	-	4.465	4.465	-	-	-
	€ 312.250	-	156.125	156.125	-	-	-
Entreekavel	4.072 m²	4.072					
	€ 570.745	570.745					
TOTAAL M²	118.270 m²	12.682	16.764	16.764	24.020	24.020	24.020
TOTAAL €	24.408.545	2.594.095	2.800.464	2.800.464	5.404.508	5.404.508	5.404.508

2.3 Risicoanalyse

Voor de herziening per 1-1-2020 zijn de financiële risico's opnieuw verkend, beoordeeld en gekwantificeerd. Met een Monte Carlo analyse is het risicoprofiel in beeld gebracht en berekend welke risicodekking benodigd is om een gewenste robuustheid van de grondexploitatie te creëren. Uitgangspunt hierbij is dat de voorziening voldoende dient te zijn om in 95% van de gevallen voldoende dekking te bevatten voor het behalen van het beoogde financieel resultaat (€ 12,9 mln.).

Op basis van de Monte Carlo risicoanalyse is geconcludeerd dat er geen risicovoorziening getroffen hoeft te worden. Voor de uitgangspunten en een uitgebreide weergave van de uitkomsten van de risicoanalyse zie hoofdstuk 9.

3 Plan en programma

3.1 Begrenzing plangebied

De gronden van BSH maken deel uit van het plangebied van Bedrijvenpark Prisma. Het totaal uitteefbare oppervlak van Bedrijvenpark Prisma bedraagt circa 81,5 hectare. BSH heeft daarbinnen circa 31,8 hectare bruto plangebied. Dit is circa 0,3 hectare meer dan per 1-1-2019. Er is een watergang gedempt en aan het nog uitteefbare terrein toegevoegd. Het aantal vierkante meters dat bestemd is voor de bijzondere doeleinden is gedaald; de gronden die behoorden bij klapachterweg 1 zijn toegevoegd aan het regulier uit te geven gebied. Voor het bruto plangebied maakt deze laatste verschuiving geen verschil.

In 2019 verkocht en leverde BSH 26.327 m² aan hoogwaardig bedrijventerrein, 34.257 m² aan regulier bedrijventerrein en 656 m² voor de oostelijke entreekavel. Daarnaast is 54.164 m² uitgegeven aan een belegger als laatste onderdeel van de grondverkoop overeenkomst die in 2017 is gesloten. Deze uitgifte was vorig jaar reeds voorzien. Alle gronden behorende bij deze verkoop zijn nu uitgegeven. Het totale nog uitteefbare terrein per 1-1-2020 bedraagt 109.341 m².

Het ruimtegebruik van BSH ziet er per 1-1-2020 als volgt uit:

Ruimtegebruik Hoefweg per 1-1-2019	Oppervlak (m ²)	
Bruto plangebied	318.377	
Bijzondere doeleinden	8.929	
Bruto plangebied (excl. bijzondere doeleinden)	309.448	100%
Uitgeefbaar	293.434	
<i>Reeds uitgegeven</i>	182.347	59%
<i>Nog uitteefbaar</i>	109.341	35%
<i>Verliesmeters*</i>	1.747	1%
Groen	4.238	1%
Microstructuur	11.776	4%

* Verliesmeters zijn kleine delen van het plangebied die door uitwerking van de verkaveling niet exact op elkaar aansluiten en daardoor doorgaans worden toebedeeld aan de openbare ruimte.

4 Kosten

In dit hoofdstuk worden de totale kosten per hoofdpост nader toegelicht. In de onderstaande tabel worden de kosten per hoofdpост weergegeven. In hoofdstuk 7 worden de verschillen ten opzichte van de herziening per 1-1-2019 toegelicht.

Kosten	totaal per 1-1-2020	gerealiseerd per 1-1-2020	prognose per 1-1-2020
1.01 verwerving	€ 66.841.000	€ 66.297.000	€ 544.000
1.02 milieuvoorziening	€ 86.000	€ 86.000	€ -
1.04 bouwrijp maken	€ 4.363.000	€ 3.995.000	€ 369.000
1.05 woonrijp maken	€ 1.365.000	€ 1.119.000	€ 246.000
1.06 bijdragen	€ 4.656.000	€ 4.656.000	€ -
1.07 plankosten	€ 11.144.000	€ 10.217.000	€ 928.000
1.08 financieringskosten	€ 6.543.000	€ 6.543.000	€ -
1.13 overige lasten	€ 678.000	€ 558.000	€ 120.000
TOTAAL	€ 95.676.000	€ 93.471.000	€ 2.205.000

In totaal bedragen de kosten in de grondexploitatie per 1-1-2020 € 95,7 mln. Daarvan is € 93,5 mln. gerealiseerd. De prognose voor de resterende kosten bedraagt daarmee ongeveer € 2,2 mln.

4.1 Verwerving

Alleen een deel van de gronden voor de westelijke entreekavel (7f) moeten nog verworven worden. BSH koopt deze gronden aan van verschillende partijen en verkoopt ze vervolgens als één geheel aan een reeds bekende partij. In totaal komen de verwervingskosten voor de entreekavel neer op € 640.512,-. Hiervan is € 96.331,- dit jaar gerealiseerd. Er moet dus nog voor € 544.181,- aangekocht worden. Dit gebeurt naar verwachting in 2020.

4.2 Milieuvoorziening

De kosten voor milieuvoorzieningen zijn geraamd op € 86.000. Deze kosten zijn allemaal gerealiseerd.

4.3 Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op ca. € 4,4 mln. Hiervan is circa € 4,0 mln. reeds geboekt en € 0,4 mln. nog te realiseren. De nog te realiseren kosten zijn dit jaar herijkt. Samen met projectleiders van het bedrijfenschap is een inschatting gemaakt van de nog resterende kosten bouwrijp maken. De nieuwe inschatting is gelijk aan het budget dat nog beschikbaar was. Het grootste gedeelte van de nog te realiseren kosten is bestemd voor de molenstomplocaties en de entreekavel.

4.4 Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op ca. € 1,4 mln. Hiervan is circa € 1,1 mln. reeds geboekt en € 0,3 mln. nog te realiseren. De nog te realiseren kosten zijn net als de kosten bouwrijp maken dit jaar herijkt. Ook voor het woonrijp maken geldt dat de nieuwe inschatting gelijk is aan het budget dat nog beschikbaar was.

4.5 Bijdragen

De boekwaarde voor de regiobijdrage bedraagt € 4,7 mln. De regeling voor regiobijdrage is enige jaren geleden al vervallen, zodat geen toekomstige afdrachten zijn opgenomen.

4.6 Plankosten

De plankosten zijn vorig jaar herijkt en blijven dit jaar gehandhaafd. De totale plankosten zijn geraamd op ca. € 11,1 mln. Hiervan is circa € 10,2 mln. reeds geboekt en € 0,9 mln. nog te realiseren. De nog te realiseren plankosten bestaan uit:

- Plankosten (apparaatskosten à € 590.000,-)
- Overige kosten (onderzoeken e.d. à € 190.000,-)
- Kosten voor voorbereiding en toezicht (à € 67.568,-)
- Bijdrage marketing A12 corridor (à € 80.000,-)

De raming van de nog te maken plankosten en overige kosten is gebaseerd op de in de afgelopen jaren gemaakte kosten, de verplichtingen en de toekomstverwachtingen (vooral t.a.v. eventuele onderzoeken). De kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bepaald door een percentage te rekenen over de nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken.

4.7 Financieringskosten

De tot op heden geboekte rente bedraagt circa € 6,54 mln.

4.8 Overige lasten

De totale overige lasten bedragen € 0,7 mln. Hiervan is circa € 0,6 mln. gerealiseerd (o.a. kosten voor betalingsverkeer en omslagkosten). De € 0,1 mln. nog te realiseren kosten hebben betrekking op de afdracht OZB.

5 Opbrengsten

In de onderstaande tabel worden de totale opbrengsten per hoofdstuk weergegeven. In dit hoofdstuk worden de opbrengsten per hoofdstuk nader toegelicht. In hoofdstuk 7 worden de verschillen ten opzichte van de herziening per 1-1-2019 toegelicht.

Opbrengsten	totaal per 1-1-2020	gerealiseerd per 1-1-2020	prognose per 1-1-2020
2.01 boekwaarde opbrengsten	€ 29.528.000	€ 29.528.000	€ -
2.04 bedrijven	€ 23.526.000	€ -	€ 23.526.000
2.05 overige gronduitgifte	€ 781.000	€ -	€ 781.000
2.07 opbrengst uit grond	€ 40.490.000	€ 40.490.000	€ -
2.09 preferente winstuitkering	€ 4.662.000	€ 4.662.000	€ -
2.10 vergoeding boekwaarde	€ 4.064.000	€ 4.064.000	€ -
2.11 onteigening N209	€ 99.000	€ 99.000	€ -
2.12 overige opbrengsten	€ 4.090.000	€ 461.000	€ 3.629.000
TOTAAL	€ 107.240.000	€ 79.304.000	€ 27.936.000

In totaal bedragen de opbrengsten in de grondexploitatie per 1-1-2020 € 107,2 mln. Daarvan is € 79,3 mln. gerealiseerd. De prognose voor de resterende opbrengsten bedraagt daarmee € 27,9 mln.

5.1 Opbrengsten gronduitgifte

BSH gaat uit van marktconforme grondprijzen van € 225,- per m² (hoogwaardig) en € 215,- per m² (regulier). De waarde van de grond onder de molenstomplocaties (bijzondere doeleinden in overige gronduitgifte) is lager omdat deze beperkte gebruiksmogelijkheden bieden. De waarde van locatie Klapachterweg 2 in de huidige staat is middels taxatie bepaald op € 110.000,- en locatie Spiegeldijk 23 is ingeschat op € 100.000,-. De opbrengst voor de entreekavel is in de grondexploitatie op € 571.000 gesteld. Er is tot op heden ongeveer € 70,0 mln. aan grondopbrengsten gerealiseerd (boekwaarde opbrengsten + opbrengst uit grond) en er moet in totaal nog ongeveer € 24,3 mln. aan grondopbrengsten gerealiseerd worden (bedrijven + overige gronduitgifte).

5.2 Andere opbrengsten

5.2.1 Preferente winstuitkering

De aan de regio verschuldigde omslagbijdrage (regiobijdrage) voor de realisatie van nieuw bedrijventerrein is door de CV naar rato van de feitelijke realisatie aan BSH uitgekeerd in de vorm van een preferente winstuitkering. Dit bedrag van bijna € 4,7 mln. is reeds in 2014 geboekt.

5.2.2 Vergoeding boekwaarde

Voorafgaand aan oprichting van Prisma Bleiswijk Beheer B.V. heeft BSH al kosten gemaakt. Prisma Bleiswijk Beheer B.V. heeft een deel van de vóór 2006 gemaakte kosten voor de aanleg van de hoofdstructuur en een deel van de plankosten overgenomen. De vergoeding bedraagt € 4.064.000 mln. en is boekwaarde.

5.2.3 Onteigening N209

Door de provincie is grond verworven ten behoeve van de N209. Hiervan bedraagt de boekwaarde ongeveer € 99.000,-.

5.2.4 Overige opbrengsten

Als gevolg van een surplus op de aflossing van het kredietarrangement van Prisma Bleiswijk Beheer B.V. is in 2020 sprake van een opbrengst van € 3,6 mln. Zie onderstaand kader voor toelichting. De boekwaarde van verdere overige opbrengsten bedraagt ca. € 0,5 mln.

Toelichting surplus Prisma

Uitgangspunt voor de grondexploitatie is dat BSH al 'haar gronden' uitneemt tegen de verwervingsprijs van €124,12 per m². De bepaalde verwervingsprijs van €124,12 is berekend met de uitgangspunten zoals die tussen de banken en Prisma Bleiswijk Beheer B.V. zijn vastgelegd. De banken gaan uit van een lineaire uitgifte tussen nu en het einde van het kredietarrangement, 1 april 2021. Prisma Bleiswijk Beheer hanteert een rekenrente voor de prognose van de exploitatie van 4,0% per jaar. De feitelijke rente ligt momenteel echter lager dan de rekenrente. Dat betekent dat de feitelijke kosten voor BSH binnen Prisma Bleiswijk Beheer B.V. lager zijn dan de geraamde kosten waarop de verwervingsprijs gebaseerd is. Aan het einde van de contractperiode van voormelde SOK is kortom meer geld betaald door BSH dan dat er kosten waren. Daarnaast heeft BSH ook meer uitgegeven dan gepland. Per 1-1-2020 bedraagt het resulterende overschot ruim € 3,6 mln. Jaarlijks vindt actualisatie plaats van de financieringsexploitatie Prisma Bleiswijk Beheer B.V., waarbij ook de actualisatie van het overschot wordt bepaald. Verwacht wordt dat na de laatste gronduitnamen door BSH het overschot in 2020 door Prisma Bleiswijk Beheer B.V. wordt afgedragen aan BSH. Dit bedrag komt als opbrengst ten goede aan de grondexploitatie (zie paragrafen 5.2.3 & 7.2.2).

6 Parameters en fasering

In de grondexploitatie worden de nominale opbrengsten- en kostenposten in de tijd gezet (gefaseerd) zodat de effecten van inflatie en rente gecalculeerd kunnen worden. Voor de bepaling van de planning van kosten en opbrengsten op de langere termijn is de onzekerheid groter. Op basis van een actuele marktanalyse van BCI en een reëel ontwikkelingstempo is een prognose opgesteld. De realisatie van kosten, buiten de algemene projectkosten en rentelasten, hangen samen met het afzettempo van de grond en zijn daarmee grotendeels te sturen in de tijd.

6.1 Parameters

In 2020 bedraagt de kostenstijging 2,5% en de opbrengstenstijging 2%. Vanaf 2021 bedragen zowel de kostenstijging als de opbrengstenstijging 2%. Dit is ten opzichte van vorig jaar onveranderd. De percentages zijn gebaseerd op monitoring van de trends in de stijging van bouwkosten, grondprijzen, huizenprijzen en consumentenprijzen. Met eventuele fluctuaties in de indexen wordt rekening gehouden in de risicoanalyse.

De rente van de grondexploitatie BSH is ten opzichte van 2019 licht gestegen van 0,17% naar 0,34%. Dit geldt ook voor de discontovoet. De rente is berekend volgens de door het BBV voorgeschreven rekenmethodiek op basis van de actuele leningportefeuille. Het aflopen van in het verleden gesloten leningen tegen een lage rente en herfinanciering met leningen tegen de actuele rente die gemiddeld iets hoger ligt, zorgt op die manier voor een lichte stijging van het gewogen gemiddelde rentepercentage. Met een eventuele toekomstige stijging of daling van de rente wordt rekening gehouden in de risicoanalyse.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Uitgangspunten	1-1-2019	1-1-2020
Einddatum grex	31-12-2026	31-12-2025
Looptijd grex	8 jaar	6 jaar
Rente	0,17%	0,34%
Kostenindex	2,5% (vanaf 2021 2%)	2,5% (vanaf 2021 2%)
Opbrengstenindex	2,0%	2,0%
Disconteringsvoet	0,17%	0,34%
Prijspeil	1-1-2019	1-1-2020
NCW-datum	1-1-2019	1-1-2020

De resterende looptijd is met 2 jaar verkort ten opzichte van 1-1-2019. Hiervan is één jaar logischerwijs verlopen. Het andere jaar verkorting komt doordat er veel gronden eerder zijn uitgegeven dan verwacht.

6.2 Fasering

Zoals reeds aangegeven is er versneld uitgegeven in 2019 en wordt de totale looptijd van de grondexploitatie Hoefweg daardoor 1 jaar korter ten opzichte van vorig jaar. Vorig jaar was het eindjaar geschat op 2026, nu is dat 2025. Er is ca. 4 ha meer uitgegeven in 2019 dan was gepland. Naar verwachting worden in 2020 de westelijke entreekavel (4.072 m²) en een reguliere kavel (8.610 m²) uitgegeven. Voor deze laatste geplande uitgifte is reeds een koopovereenkomst getekend. De overige reguliere kavels en de molenstomplocaties (bijzondere doeleinden) worden naar verwachting in de jaren 2021 en 2022 uitgegeven. De hoogwaardige kavels behoren tot het deel van het plangebied dat is gereserveerd tot er een besluit is genomen over het ontwikkelingsprogramma Bleizo west. Vandaar dat deze pas aan het einde van de looptijd gefaseerd zijn.

Fasering		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijven regulier	33.209 m ²	8.610	12.299	12.299	-	-	-
€	7.312.028	2.023.350	2.644.339	2.644.339	-	-	-
Bedrijven hoogwaardig	72.060 m ²	-	-	-	24.020	24.020	24.020
€	16.213.523	-	-	-	5.404.508	5.404.508	5.404.508
Bijzondere doeleinden	8.929 m ²	-	4.465	4.465	-	-	-
€	312.250	-	156.125	156.125	-	-	-
Entreekavel	4.072 m ²	4.072					
€	570.745	570.745					
TOTAAL M ²	118.270 m ²	12.682	16.764	16.764	24.020	24.020	24.020
TOTAAL €	24.408.545	2.594.095	2.800.464	2.800.464	5.404.508	5.404.508	5.404.508

7 Resultaat en verschillenanalyse

7.1 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie wordt op drie niveaus gepresenteerd:

- Het saldo nominaal op basis van het huidige prijspeilniveau.
- Het saldo eindwaarde op het verwachte moment van afsluiten van de grondexploitatie (per 31-12-2025), waarbij rekening is gehouden met de effecten van inflatie en rente.
- Het saldo contante waarde (per 1-1-2020), waarbij het eindwaarde saldo aan de hand van een discontovoet op de huidige datum wordt getoond. Het contante waarde saldo is in veel gevallen het resultaat dat gecommuniceerd wordt. Het is echter verstandig ook het eindwaarde saldo daarbij inzichtelijk te hebben, omdat dat het uiteindelijk beoogde resultaat is op moment van afronding van het project.

Saldi	1-1-2020
Totale nominale kosten	€ -95.675.000
Totale nominale opbrengsten	€ 107.240.000
Saldo nominaal	€ 11.565.000
Kostenstijging	€ -47.000
Opbrengstenstijging	€ 1.762.000
Rente	€ -119.000
Saldo eindwaarde	€ 13.161.000
Saldo netto contante waarde	€ 12.895.000

Bij de huidige uitgangspunten en stand van zaken heeft de grondexploitatie een resultaat per 1-1-2020 van circa **€ 12,9 mln.** op netto contante waarde. Dit is nagenoeg gelijk aan het saldo op netto contante waarde per 1-1-2019 (€ 12,9 mln.). De mutaties in de grondexploitatie, worden in de volgende paragraaf toegelicht in de verschillenanalyse.

7.2 Verschillenanalyse nominaal

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de financiële aanpassingen die over het jaar 2019 in de grondexploitatie zijn gedaan. De tabel aan het eind van dit hoofdstuk vat het geheel samen.

7.2.1 Kosten nominaal

Kosten	totaal per 1-1-2019	mutaties	totaal per 1-1-2020
1.01 verwerving	€ 66.820.000	€ 21.000	€ 66.841.000
1.02 milieuvoorziening	€ 74.000	€ 12.000	€ 86.000
1.04 bouwrijp maken	€ 4.390.000	€ -27.000	€ 4.363.000
1.05 woonrijp maken	€ 1.429.000	€ -64.000	€ 1.365.000
1.06 bijdragen	€ 4.656.000	€ -	€ 4.656.000
1.07 plankosten	€ 11.119.000	€ 25.000	€ 11.144.000
1.08 financieringskosten	€ 6.461.000	€ 82.000	€ 6.543.000
1.13 overige lasten	€ 699.000	€ -21.000	€ 678.000
TOTAAL	€ 95.648.000	€ 28.000	€ 95.676.000

De totalen nominale kosten stijgen licht ten opzichte van vorig jaar (€ 127.000,-). Dit heeft te maken met mutaties in de onderstaande posten.

Verwerving

Er zijn iets meer verwervingskosten gerealiseerd dan geschat voor de oostelijke entreekavel (598 m² i.p.v. 430 m²). Er is echter ook een groter oppervlakte uitgegeven waardoor er ook extra opbrengsten tegenover staan. Dit was in 2019 nog als saldo-neutraal ingeschat, maar zorgt uiteindelijk voor een klein positief verschil in de grondexploitatie.

Milieuvoorzieningen

Een klein bedrag voor grondonderzoek dat onder bouwrijp maken geboekt stond, is overgeboekt naar de post milieuvoorzieningen waar deze administratief beter past.

Bouwrijp en woonrijp maken

De planuitvoeringskosten zijn in overleg met de projectleiders van de GR Bleizo herijkt. De nieuwe raming is nagenoeg neutraal ten opzichte van het budget dat nog over was. De kosten bouw- en woonrijp maken dalen echter wel met in totaal bijna € 0,1 mln. Dit heeft te maken met het feit dat de molenstomplocatie Klapachterweg 2 is getaxeerd op een waarde in de huidige staat. Er is besloten om de locatie voor de getaxeerde waarde (€ 110.000,-) te verkopen. Dit betekent dat de nog geprognoteerde kosten voor het bouw- en woonrijp maken van deze locatie komen te vervallen à bijna € 0,1 mln.

Plankosten

De vorig jaar herijkte plankostenprogrammering wordt gehandhaafd. Er zijn in 2019 iets meer kosten geboekt dan geschat. Dit heeft vooral te maken met versnelde gronduitgiften en de extra juridische kosten t.a.v. de molenstomplocaties. Hieraan is veel tijd besteed.

Financieringskosten

Er is ongeveer € 82.000 aan rente betaald over het jaar 2019.

Overige lasten

De overige lasten dalen licht door verlaging van de post OZB. Er hoeft minder te worden afgedragen omdat er vervroegd is uitgegeven en de looptijd korter wordt. Hierdoor zijn er minder gronden in bezit waar OZB over geheven kan worden.

7.2.2 Opbrengsten nominaal

Opbrengsten	totaal per 1-1-2019	mutaties	totaal per 1-1-2019
2.01 boekwaarde opbrengsten	€ 29.528.000	€ -	€ 29.528.000
2.04 bedrijven	€ 45.975.000	€ -22.449.000	€ 23.526.000
2.05 overige gronduitgifte	€ 1.732.000	€ -951.000	€ 781.000
2.07 opbrengst uit grond	€ 15.727.000	€ 24.763.000	€ 40.490.000
2.09 preferente winstuitkering	€ 4.662.000	€ -	€ 4.662.000
2.10 vergoeding boekwaarde	€ 4.064.000	€ -	€ 4.064.000
2.11 onteigening N209	€ 99.000	€ -	€ 99.000
2.12 overige opbrengsten	€ 4.091.000	€ -1.000	€ 4.090.000
TOTAAL	€ 105.878.000	€ 1.362.000	€ 107.240.000

De opbrengsten stijgen ten opzichte van vorig jaar met bijna € 1,5 mln. Dit heeft te maken met mutaties in onderstaande posten:

Bedrijven

Deze post bevat alleen te realiseren opbrengsten uit grondverkoop en geen boekwaarde. De opbrengsten uit de verkopen van ca. 11,5 ha grond in 2019 zijn hierop in mindering gebracht. De meeropbrengst door het toevoegen van Klapachterweg 1 aan de reguliere gronden (zie volgende alinea) en de extra uitgeefbare gronden door het dempen van een watergang zijn opgeteld bij de post bedrijven. Tezamen zorgt dit ervoor dat er ca. € 22,5 mln. minder nog te realiseren opbrengsten uit 'bedrijven' overblijven.

Overige gronduitgifte (bijzondere doeleinden & entreekavel)

Deze post bevat eveneens alleen te realiseren opbrengsten uit grondverkoop en geen boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten uit overige gronduitgiften dalen met ca. € 1,0 mln. Dit komt doordat Klapachterweg 1, voorheen behorend tot de bijzondere doeleinden, nu is toegevoegd aan de reguliere gronden. Dit heeft per saldo een positief effect op de grondexploitatie omdat nu ook een reguliere grondprijs gevraagd kan worden voor die kavel. Ook zit hier de verlaging van de opbrengsten van de molenstomplocatie Klapachterweg 2 in. Door de taxatie van deze locatie daalt de opbrengst met ca. € 0,1 mln., maar omdat het een taxatie op basis van de huidige staat betreft, hoeven er ook geen kosten (ook ca. € 0,1 mln.) meer gemaakt te worden voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Voor de grondexploitatie is het effect van de taxatie per saldo dus nihil.

Opbrengst uit grond

Deze post bevat het grootste gedeelte van de boekwaarden van de twee bovenstaande posten. De boekwaardes van de verkopen van ca. 11,5 ha grond zijn hier toegevoegd à ca. € 24,8 mln. Wanneer dit bedrag gesaldeerd wordt met de mutatie in de posten 'bedrijven' en 'overige gronduitgifte' levert dat een positief resultaat op van ca. € 1,4 mln. Dit heeft vooral te maken met het feit dat er hogere grondprijzen zijn gerealiseerd dan vorig jaar in de grondexploitatie waren ingeschat.

Overige opbrengsten

In de overige opbrengsten is niets veranderd. Het surplus dat vrijvalt als Prisma ontbonden wordt, blijft gehandhaafd op € 3,6 mln. (zie paragraaf 5.2.4).

7.3 Verschillenanalyse resultaat

Saldi	1-1-2019	mutaties	1-1-2020
Totale nominale kosten	€ -95.648.000	€ -27.000	€ -95.675.000
Totale nominale opbrengsten	€ 105.877.000	€ 1.363.000	€ 107.240.000
Saldo nominaal	€ 10.229.000	€ 1.336.000	€ 11.565.000
Kostenstijging	€ -103.000	€ 56.000	€ -47.000
Opbrengstenstijging	€ 3.082.000	€ -1.320.000	€ 1.762.000
Rente	€ -166.000	€ 47.000	€ -119.000
Saldo eindwaarde	€ 13.042.000	€ 119.000	€ 13.161.000
Saldo netto contante waarde	€ 12.863.000	€ 32.000	€ 12.895.000

Het saldo op netto contante waarde per 1-1-2020 is nagenoeg gelijk aan de stand per 1-1-2019. De grondexploitatie per 1-1-2019 kende een saldo netto contante waarde van afgerond € 12,9 mln. De herziening per 1-1-2020 heeft een saldo netto contante waarde van afgerond **€ 12,9 mln**. Er is op netto contante waarde dus sprake van een neutraal resultaat ten opzichte van vorig jaar.

De grondexploitatie gaat er nominaal echter wel op vooruit met ongeveer € 1,3 mln. Door de parameters en rente wordt het resultaat uiteindelijk neutraal. Vooral de daling van de opbrengstenstijging speelt hierin een grote rol. Door vervroegde uitgifte en de daarmee samenhangende kortere looptijd blijven er minder opbrengsten en jaren over om opbrengstenstijging over te rekenen. Dit scheelt € 1,3 mln. De mutaties in de kostenstijging en rente leveren de grondexploitatie tezamen nog ca. € 0,1 mln. op.

7.3.1 Winstneming

Conform de regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is de winstneming volgens de POC methode (Percentage of Completion Methode) bepaald. De (tussentijdse) winstneming voor dit jaar komt uit op afgerond € 3,07 mln. Dit is een administratieve winstneming, eventuele winstuitkering volgt in principe na opheffing van het bedrijfenschap.

8 VPB

Met ingang van 2016 valt Bedrijvenschap Hoefweg onder de Vennootschapsbelasting (VPB) plicht. Voor een inschatting van de fiscale consequenties voor het Bedrijvenschap is een bureau ingeschakeld. De inschatting is bepaald aan de hand van de richtlijnen die opgezet zijn vanuit de belastingdienst en de VNG. De berekening leidt tot een verwacht fiscale afdracht van nihil.

De belastingdienst is momenteel bezig met visievorming voor gemeenschappelijke regelingen die zich uitsluitend bezig houden met grondexploitatie. De uitkomsten zijn nog onzeker en kunnen leiden tot een hogere belastingafdracht. Hiermee is rekening gehouden in de risicoanalyse (zie hoofdstuk 9).

9 Risicoanalyse

De grondexploitatie BSH kent een aantal kansen en risico's. Deze kansen en risico's zijn in beeld gebracht met behulp van een Monte Carlo-simulatie. De Monte Carlo-simulatie gaat uit van simulatie van een situatie met steeds weer veranderende invoervariabelen. Iedere simulatie leidt tot een nieuwe uitkomst. Door een veelvoud van simulaties uit te voeren ontstaat enerzijds een beeld van de waarschijnlijkheid van de uitkomst en anderzijds een beeld van de mate van invloed van de variabelen op die uitkomst.

Bij het uitvoeren van de risicoanalyse worden de volgende stappen gehanteerd:

- Het bepalen van de variabelen die in de toekomst mogelijk veranderen en daarmee een kans of risico inhouden;
- Het definiëren van iedere variabele, waarbij de bandbreedte wordt vastgesteld waarbinnen de variabele beweegt en de distributie van de variabele vaststellen;
- Het uitvoeren van 10.000 simulaties;
- Het beschrijven van de resultaten waarbij uitgegaan wordt van een zekerheidspercentage van 95%¹.

9.1 Gehanteerde variabelen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gehanteerde variabelen en de daarbij gebruikte bandbreedten. Voor de meeste variabelen wordt uitgegaan van een triangelaire distributie. De triangelaire distributie gaat uit van een minimale waarde (MIN), een meest waarschijnlijke waarde (MWW) en een maximale waarde (MAX). De meest waarschijnlijke waarde is de waarde die in de huidige grondexploitatie voor de variabele wordt gehanteerd. De kans dat de variabele een waarde heeft die dicht bij de meest waarschijnlijke waarde ligt is het grootst. Hoe dichter de waarde bij de minimale of maximale waarde komt, hoe kleiner de kans dat de waarde in de simulatie wordt betrokken.

Voor de overige kansen en risico's wordt uitgegaan van een ja/nee distributie. Voor deze variabelen is een kans van optreden opgenomen. De percentages tonen de kans dat het bijbehorende risico of de bijbehorende kans meegenomen wordt in een simulatie.

¹ Bij gebiedsontwikkelingen ligt het zekerheidspercentage van de Monte Carlo-simulatie binnen een bandbreedte van 75% tot 95%. Het percentage is afhankelijk van het stadium waarin de ontwikkeling zich bevindt. Ontwikkelingen in een laat stadium kennen minder mogelijkheden voor strategische bijsturing en kennen daarmee doorgaans een hoger zekerheidspercentage. Gelet op de fase waarin de grondexploitatie Bedrijfschap Hoefweg zich bevindt, wordt een zekerheidspercentage van 95% gehanteerd.

Overzicht van gehanteerde variabelen en bandbreedten

Parameters	MIN	MWW	MAX
Financieringsrente 2020	0,25%	0,34%	0,50%
Financieringsrente na 2020	0,30%	0,34%	0,75%
Kostenindex 2020	1,00%	2,50%	4,00%
Kostenindex 2021 en verder	1,00%	2,00%	3,00%
Opbrengstindex 2020	1,00%	2,00%	2,50%
Opbrengstindex 2021 en verder	1,00%	2,00%	2,50%
Einde uitgifte (einde grex)	2023	2025	2026

Uitgaven	MIN	MWW	MAX
Eenheidsprijzen: afwijking	90%	100%	110%
Plankosten: afwijking	90%	100%	110%
V&T-percentage	10%	11%	15%
VPB afdracht	P=	50%	
Halvering OZB agv aanpassing beschikking SVHW	P=	50%	
Uitstel vanwege studie programma Bleizo west 1-2 jaar	P=	50%	

Opbrengsten	MIN	MWW	MAX
Uitgifteprijs hoogwaardig	215	225	230
Uitgifteprijs regulier	200	215	220
Uitgifteprijs Spiegeldijk 23	7	11	15
Uitgifteprijs entreekavel (west)	0	140	140

9.1.1 Parameters

- Financieringsrente 2020: Op dit moment bedraagt de financieringsrente 2020) een beperkte beweging van de financieringsrente mogelijk. De bandbreedte voor de financieringsrente van BSH t/m 2021 is ingeschat op 0,25% tot 0,50%;
- Financieringsrente na 2020: Op de langere termijn kan de financieringsrente mogelijk meer stijgen. Echter, omdat we door de relatief korte nog resterende looptijd van Hoefweg op dit moment al redelijk goed kunnen inschatten wat de rente gaat doen, is het effect beperkt.
- Kostenindex 2020: Op korte termijn wordt uitgegaan van een bandbreedte van 1,00% tot 4,00%;
- Kostenindex 2021 en verder: Op de langere termijn loopt de bandbreedte uiteen van 1,00% tot 3,00%;
- Opbrengstindex t/m 2020: Op korte termijn is een beperkte beweging van de opbrengstindex mogelijk. Voor 2020 wordt uitgegaan van een bandbreedte van 1,00% tot 2,50%;
- Opbrengstindex 2021 en verder: Idem;
- Einde uitgifte (einde grex): De huidige grondexploitatie gaat uit van gronduitgifte tot 2025. Een maximale versnelling van 2 jaar zou mogelijk kunnen zijn door vervroegde uitgifte. Tevens wordt rekening gehouden met 1 jaar vertraging vanwege mogelijke aanpassingen in het programma.

9.1.2 Kosten

- Eenheidsprijzen: Veel werkzaamheden zijn al uitgevoerd. Als gevolg daarvan is de verwachting dat grote prijsaanpassingen beperkt blijven. Om invulling te geven aan mogelijke onvoorziene kostenposten wordt een afwijking van de geraamde kosten meegenomen. Uitgangspunt daarbij is een bandbreedte van 90% tot 110%;
- Plankosten: De plankosten zijn onder meer afhankelijk van het uitgifte-tempo. Een snellere uitgifte maakt het mogelijk om eerder plankosten terug te laten lopen. Een vertraging in de uitgifte zorgt voor meer plankosten. Omdat de ontwikkelingen binnen BSH zich in een vergevorderd stadium van afronding bevinden zijn de onzekerheden ten aanzien van de plankosten niet meer zo groot. Er wordt een afwijking gehanteerd op de geraamde plankosten binnen een bandbreedte van 90% tot 110%;
- V&T-percentage: De nog uit te voeren werkzaamheden voor de grondexploitatie BSH zijn beperkt en overzichtelijk. Een bandbreedte van 10% tot 15% wordt hiervoor gehanteerd.
- VPB afdracht: De belastingdienst is momenteel bezig met visievorming voor gemeenschappelijke regelingen die zich uitsluitend bezig houden met grondexploitatie. De uitkomsten zijn nog onzeker en kunnen leiden tot een hogere belastingafdracht dan waar nu in de grondexploitatie Hoefweg rekening mee is gehouden (nihil). De mogelijke afdracht is berekend op ca. € 0,6 mln. met een kans van 50%.
- Halvering OZB als gevolg van aanpassing beschikking SVHW: er is een kans van 50% dat door de aanpassing van de beschikking van SVHW de post OZB halveert.
- Uitstel besluitvorming 1 tot 2 jaar: het onderzoek naar een alternatief ontwikkelprogramma voor Bleizo west is nog gaande. Er bestaat een kans van 50% dat dit leidt tot uitstel van de grondexploitatie van 1 tot 2 jaar. Het effect hiervan is berekend en bedraagt ca. € 0,3 mln. negatief.

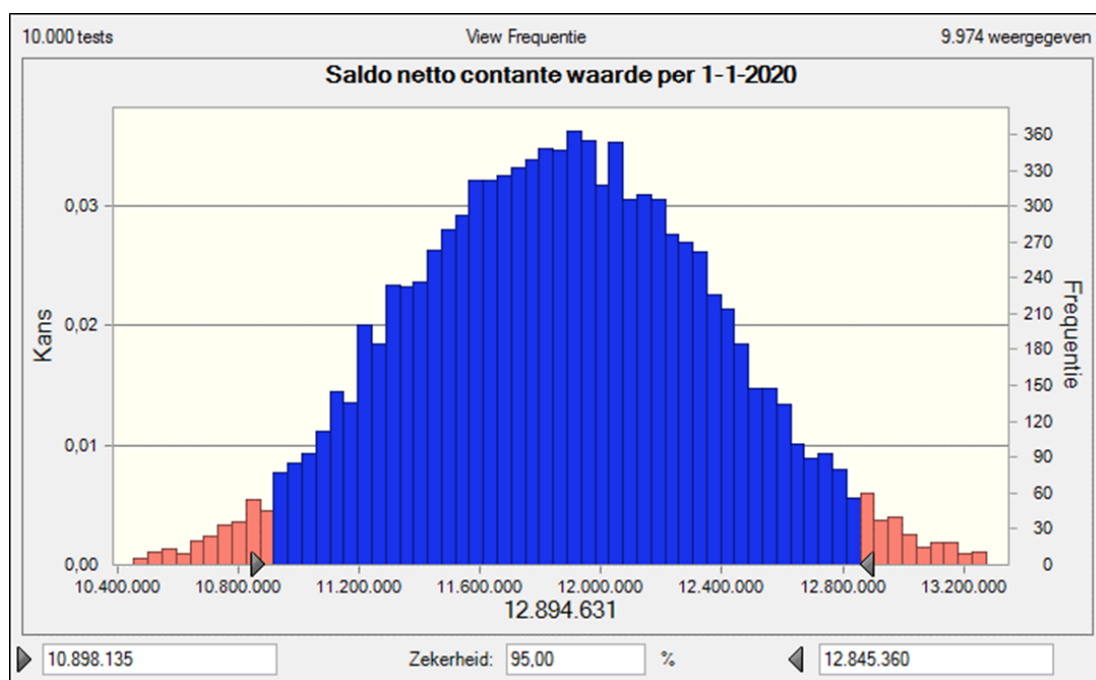
9.1.3 Opbrengsten

- Uitgifteprijs hoogwaardig en regulier: Er is een kans is dat BSH hogere uitgifteprijzen in de toekomst weet te realiseren, maar aan de andere kant bestaat het risico dat de uitgifteprijzen dalen. Een bandbreedte van € 215,- tot € 230,- per m² (hoogwaardig) en € 200,- tot € 220,- per m² (regulier) wordt realistisch geacht.
- Uitgifteprijs Spiegeldijk 23: Voor de uitgifte van de gronden voor bijzondere doeleinden is BSH meer afhankelijk van specifiek geïnteresseerde partijen. De bandbreedtes voor de bijzondere doeleinden zijn gebaseerd op de aangepaste versie van de businesscase Molenstompen van januari 2019.
- Uitgifteprijs entreekavel (west): De westelijke entreekavel wordt waarschijnlijk voor € 140 / m² verkocht. Het risico dat deze grondprijs daalt is in deze variabele meegenomen.

9.2 Resultaten risicoanalyse

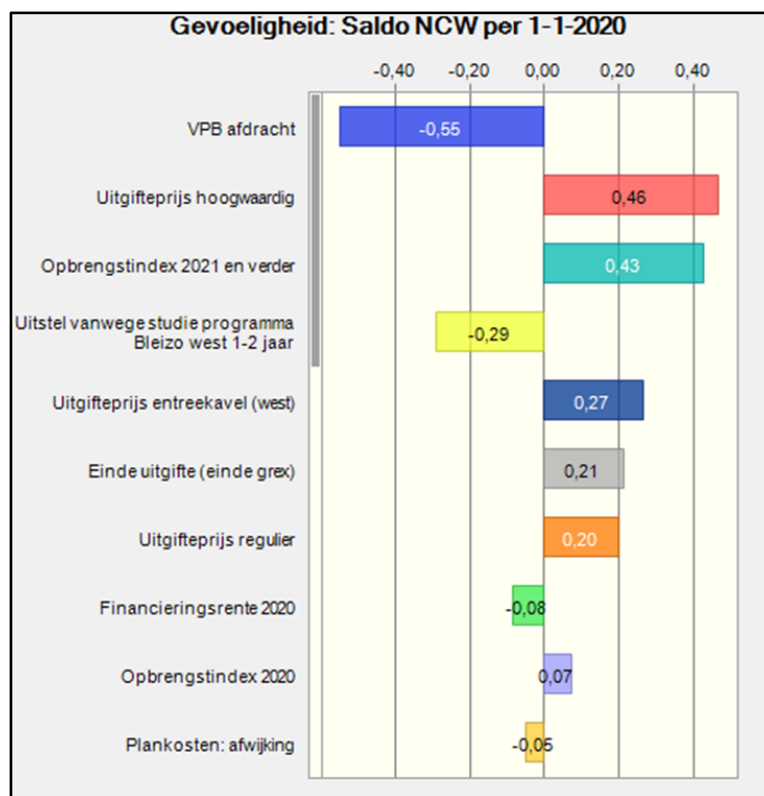
Het saldo contante waarde van de grondexploitatie actualisatie 1-1-2020 bedraagt ca. € 12,9 mln. Ten opzichte van het saldo van de grondexploitatie actualisatie per 1-1-2019 is het saldo ongeveer neutraal. Onderstaande grafiek toont de uitkomst van de Monte Carlo-simulatie. De Monte Carlo-simulatie van de huidige grondexploitatie resulteert in een bandbreedte van € 10,9 mln. (NCW) tot € 12,8 mln. (NCW) bij een zekerheidspercentage van 95%. Dit houdt in dat er volgens de uitkomsten van de simulatie 95% kans is dat het resultaat van de grondexploitatie tussen de € 10,9 mln. en € 12,8 mln. netto contant zal liggen. Vorig jaar was de bandbreedte € 9,3 mln. tot € 12,3 mln. De bandbreedte is nu smaller dan vorig jaar (€ 1,9 mln. tegenover € 3 mln.). Dit komt doordat Hoefweg zich in de afrondende fase bevindt. Het eindresultaat wordt steeds 'zekerder'. Daarnaast is de bandbreedte positiever dan vorig jaar. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de mogelijke rentewijzigingen minder invloed hebben dan vorig jaar (zie 9.3). De onderkant van de bandbreedte is net als in de analyse per 1-1-2019 positief. Er is geen weerstandsvermogen benodigd.

Risicoprofiel grondexploitatie: actualisatie 1-1-2020



9.3 Gevoeligheidsanalyse

Naast een risicoprofiel geeft de Monte Carlo simulatie ook een gevoeligheidsanalyse. In de gevoeligheidsanalyse zijn de variabelen gerangschikt op basis van de invloed op de totstandkoming van de bandbreedte van het resultaat.



Uit de analyse blijkt dat de mogelijke VPB afdracht, de uitgifteprijsen en de opbrengstindex de meeste invloed op de bandbreedte van de uitkomst van de risicoanalyse hebben. Vorig jaar had de financieringsrente de grootste invloed. Door vervroegde uitgifte is de cashflow van Hoefweg gedurende het afgelopen jaar verbeterd. Hierdoor hebben fluctuaties in de rente minder invloed op het resultaat. Dit is een belangrijke reden voor de eerdergenoemde verbetering van de bandbreedte van de risicoanalyse.

Colofon

Titel

Toelichting grondexploitatie

& risicoanalyse

Bedrijvenschap Hoefweg

Stand per 1-1-2020

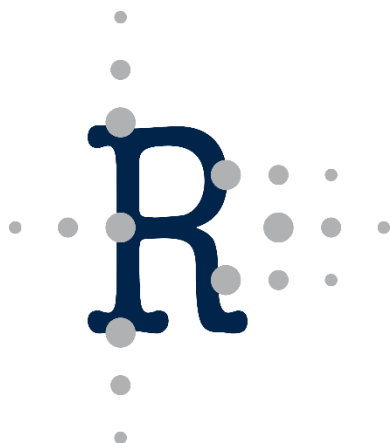
Opdrachtgever

Bedrijvenschap Hoefweg

Versie

Definitief

Paraaf



bureau Rekenruimte

't Zand 17

3811 GB Amersfoort

t 033 461 88 08

KvK 05063418

info@bureaurekenruimte.nl

www.bureaurekenruimte.nl