

Dit is de html-versie van het bestand <http://www.lansingerland.nl/document.php?m=1&fileid=134738&f=3fef1c76639f412de4c089b3f26850c9&attachment=0&a=1403>.  
G o o g l e maakt automatisch een html-versie van documenten bij het indexeren van het web.

Page 1

# TOELICHTING GRONDEXPLOITATIE & RISICOANALYSE

Bleizo 1-1-2014

## GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING BLEIZO

februari 2014

---

**Page 2**

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## RAPPORTKENMERKEN

**Onderwerp:** Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bleizo 1-1-2014

**Opdrachtgever:** Gemeenschappelijke regeling Bleizo

**Auteurs:** Jaap Zijda

jaap@stadkwadraat.nl

**Datum:** 17 februari 2014

**Kenmerk:** Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en  
risicoanalyse.docx

# RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. MANAGEMENTSAMENVATTING</b>	
1.1. Stand van zaken	3
1.2. Resultaat en aanpassingen	3
1.3. Risico's	4
<b>2. INLEIDING</b>	
<b>3. PLAN EN PROGRAMMA</b>	
3.1. Begrenzing plangebied en ruimtegebruik	6
3.2. Programma	7
<b>4. OPBRENGSTEN</b>	
4.1. Opbrengst uit gronduitgifte	9
4.2. Bijdragen Rijk en derden	10
4.3. Overige opbrengsten	10
4.4. Opbrengsten zonder indexatie	10
<b>5. KOSTEN</b>	
5.1. Inbrengwaarde grond en/of opstellen	11
5.2. Sloop opstellen	11
5.3. Aanleg voorzieningen exploitatiegebied	11
5.4. VTA	12
5.5. Financieringskosten	12
5.6. Overige lasten	12
5.7. Exploitatielasten	12
5.8. Kosten zonder indexatie	12
<b>6. FASERING EN PARAMETERS</b>	
6.1. Fasering	13
6.2. Rente en inflatie	13
<b>7. RESULTAAT</b>	
7.1. Resultaat	14

7.2. Verschillenanalyse 2013-2014 .....	15
<b>8. RISICO'S .....</b>	
8.1. Systematiek .....	17
8.2. Bandbreedte resultaat op basis van risicoanalyse .....	18
8.3. Toelichting risicoanalyse .....	19

---

**Page 4**

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## BIJLAGEN

Eerste bijlage: GRONDEXPLOITATIE 1-1-2014

Tweede bijlage: MATRIX RISICOMANAGEMENT

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## 1. MANAGEMENTSAMENVATTING

### 1.1. Stand van zaken

Gedurende het jaar 2013 is een aantal aanpassingen gedaan aan de grondexploitatie van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. In dit voorliggende document worden de aanpassingen en de gevolgen hiervan benoemd. Dit eerste hoofdstuk vormt de managementsamenvatting. Allereerst worden het huidige resultaat en de aanpassingen gedurende 2013 weergegeven. In het tweede deel van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de risico's behorend bij de grex van GR Bleizo.

## 1.2. Resultaat en aanpassingen

De grondexploitatie 1-1-2013 kende een saldo contante waarde op 1-1-2013 van +€ 0,23 mln. Uitgedrukt in een saldo contante waarde per 1-1-2014 betekent dit een saldo van +€ 0,24 mln. De grondexploitatie 1-1-2014 kent een saldo contante waarde op 1-1-2014 van -€ 3,41 mln. De komt overeen met een daling van € 3,65 mln. ten opzichte van de grondexploitatie 1-1-2013.

**Tabel 1.1: Overzicht grondexploitatie per 1-1-2013 en 1-1-2014**

Omschrijving		GREX 2013	GREX 2014
Nominale opbrengsten		€ 172,45 €	157,8:
Nominale kosten		€ 157,72 €	145,7'
<b>Saldo nominaal</b>	1-1-2013 €	<b>14,73 €</b>	<b>12,0</b>
(grond)opbrengstenstijging		€ 30,72 €	29,2
(grond)kostenstijging		€ -12,30 €	-8,5
Saldo rente		€ -32,62 €	-42,2
<b>Saldo eindwaarde per</b>	31-12-2033 €	<b>0,53 €</b>	<b>-7,4</b>
<b>Saldo eindwaarde per</b>	31-12-2040 €	<b>0,70 €</b>	<b>-9,1</b>
<b>Saldo contante waarde per</b>	1-1-2014 €	<b>0,24 €</b>	<b>-3,4</b>
<b>Saldo contante waarde per</b>	1-1-2013 €	<b>0,23 €</b>	<b>-3,1</b>

De bijstelling van het resultaat en risicovoorziening komt voort uit de volgende wijzigingen:

### 1.2.1. Opbrengsten

In totaal nemen de nominale opbrengsten af met **€ 14,6 mln.** Dit wordt veroorzaakt door:

- Het schrappen van een bijdrage kwaliteit ter waarde van € 8,5 mln. Deze is per 1-1-2014 niet meer opgenomen. Deze post (met dezelfde financiële hoogte) is eveneens opgenomen bij de kosten en het schrappen van de bijdrage, die eveneens bij de kosten zal worden geschrapt, heeft derhalve per saldo geen financieel effect.
- De afwaardering van de uitgifteprijs heeft een dempend effect op de opbrengsten van € 6,2 mln.
- Per 1-1-2014 zijn de overige opbrengsten, onder andere door een hogere gerealiseerde schadevergoeding van Tennet, met ca. € 0,15 mln. verhoogd.

### 1.2.2. Kosten

In totaal nemen de nominale kosten met **€ 11,9 mln.** af. Dit wordt veroorzaakt door:

- Voor de posten bouw- en woonrijp maken zijn geringe aanpassingen doorgevoerd als gevolg van kleine wijzigingen aan het ruimtegebruik. Aangezien de raming voor het bouw- en woonrijp maken gedeeltelijk plaatsvindt aan de hand van het ruimtegebruik, heeft dit zijn doorwerking gehad voor de raming.
- De kwaliteitsbijdrage van € 8,5 mln. hoeft niet meer door de GR te worden betaald.
- De geraamde kosten voor planontwikkeling zijn met circa € 3,4 mln. afgenomen. Aangezien het masterplan is aangepast en minder complex is geworden, zullen de plankosten en exploitatielasten lager worden.
- De betaalde financieringskosten zijn toegenomen met circa € 1,5 mln.
- De post tijdelijk beheer is verhoogd met circa € 9.000,-.
- De post vergoeding reservering on hold gronden is met een bedrag van € 1,9 mln. afgenomen.
- De risicobuffer ten behoeve van de terugval naar het scenario bedrijventerrein ter grootte van € 6,8 mln. is als

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

- De geraamde exploitatielasten zijn met circa € 0,1 mln. afgenomen.

### 1.2.3. Planning, fasering en financiering

- Op basis van de planning, zoals gehanteerd in de grondexploitatie 1-1-2013, is de gronduitgifte met 1 jaar vertraagd. Dit betekent dat alle grondopbrengsten 1 jaar later zijn gefaseerd maar ook de gerelateerde kosten voor het bouw- en woonrijp maken 1 jaar zijn doorgeschoven.
- De looptijd van de grex is aangepast van ultimo 2033 naar 2040 door toedoen van slechte marktomstandigheden.
- De aanpassing van de planning in combinatie met bijstellingen van kosten en opbrengsten hebben gevolgen op de kosten- en opbrengstenstijging en rente. Per saldo heeft dit een negatief effect op het saldo van € 7,9 mln.

### 1.2.4. Resultaat

Het totaalpakket aan veranderingen heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. De grondexploitatie per 1-1-2013 kende een resultaat op eindwaarde van € 0,7 mln. Het saldo op eindwaarde bedraagt nu (ultimo 2040) € -9,8 mln. Dat is € 10,5 mln. lager dan in de grondexploitatie van 2013. Uitgedrukt in een waarde per heden (contante waarde) betreft dit een daling van € 3,6 mln.

## 1.3. Risico's

Gedurende het jaar 2013 is een aantal risico's doorgevoerd in de grondexploitatie. Dit heeft ertoe geleid dat het saldo van de grondexploitatie per 1-1-2014 negatiever is geworden. Het totaal (het saldo) aan risico's en kansen is echter ook verlaagd met als gevolg dat de benodigde weerstandscapaciteit lager is geworden. In de onderstaande tabel is dit beknopt weergegeven.

Tabel 1.2: Overzicht risicomanagement

Overzicht risicomanagement	1-1-2013	Mutaties	:
Totaal gewogen risico's	€ 14,9	€ -0,4	€
Totaal gewogen kansen	€ 2,0	€ 3,3	€
Saldo restrisico	€ 12,9	€ -3,7	€
Weerstandscapaciteit	€ 10,6	€ -3,1	€



## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## 2. INLEIDING

De grondexploitatie Bleizo wordt periodiek geactualiseerd op basis van de laatste planwijzigingen. De laatste actualisatie van de grondexploitatie dateert van medio 2013 en is opgesteld ten behoeve van de besluitvorming over de herijking van de ontwikkeling Bleizo. De belangrijkste wijziging destijds betrof de bijstelling van de grondprijzen en het uitgiftetempo op basis van het marktperspectief op dit moment.

Nadien is de grondexploitatie kritisch belicht in een [second-opinion](#). Daarnaast hebben de gemeenteraad van Zoetermeer (20 januari 2014) en Lansingerland (19 december 2013) ingestemd met de voorgestelde ontwikkelstrategie. Op hoofdlijnen betrof dit:

- a) Continueren van een ontwikkeling volgens het scenario Masterplan zonder FOC, vasthouden aan een hoog ambitieniveau en het streven naar realisatie van het ov-knooppunt Bleizo.
- b) De unieke gebiedskenmerken van Bleizo dienen als uitgangspunt voor een ontwikkelstrategie met meer flexibiliteit en marktgerichtheid.
- c) Voorzichtigheid in financieel opzicht.
- d) Indien het ov-knooppunt Bleizo niet op korte termijn kan worden gerealiseerd, wordt zo lang mogelijk vastgehouden aan de condities voor een station door een gerichte uitgiftestrategie.
- e) Inzetten op het aantrekken of toelaten van tijdelijke functies, gezien de lange looptijd van de totale ontwikkeling.

Begin 2014 zijn de laatste mutaties in de grondexploitatie doorgevoerd. Deze rapportage is de toelichting bij de grondexploitatie 1-1-2014.

Stadkwadraat 15-10-2013

5

## 3. PLAN EN PROGRAMMA

### 3.1. Begrenzing plangebied en ruimtegebruik

Het plangebied Bleizo is gelegen langs de A12 rondom de mogelijke locatie van het NS station welke op de kruising komt te liggen van de bestaande spoorlijn Utrecht - Den Haag en de verlengende Oosterheemlijn. Het plangebied ligt voor een klein deel aan de noordkant van de A12. De rest van het plangebied ligt ten zuiden van de A12 en wordt begrensd door de N209 aan de oostzijde, de Laan van Mathenesse aan de zuidzijde, de landscheiding aan de westzijde en het bestaande spoor aan de noordzijde.

#### **Tabel 3.1 Ruimtegebruik**

Het totale plangebied Bleizo bedraagt circa 99,4 ha. inclusief de (reservering) Verlengde Oosterheemlijn en de Vervoersknoop. De GR is voornemens circa 37,9 ha. uit te geven. De resterende gronden hebben de bestemming parkeren, groen, water, verharding of treinspoor.

Het plangebied, ten behoeve van de grondexploitatie, is opgedeeld in 4 deelgebieden, te weten:

- 1) Bedrijventerrein (Bleizo Business Park)
- 2) Laan van Mathenesse
- 3) Knoop Zuid (Bleizo Office Park)
- 4) Knoop Noord (Bleizo Office Park)

Het bedrijventerrein, Knoop Noord, Knoop Zuid en de Laan van Mathenesse maken onderdeel uit van de voorliggende grondexploitatie. De Verlengde Oosterheemlijn en de Vervoersknoop maken als deelgebied geen deel uit van de grondexploitatie.

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

### **Figuur 3.1: Begrenzing deelgebieden binnen Bleizo**

#### **3.2. Programma**

De programmatische opgave voor Bleizo betreft:

- De vormgeving van een multimodaal vervoersknooppunt.
- De ontwikkeling van een modern gemengd bedrijfsterrein, het Bleizo Business Park met een (inter)nationale

- gezichtsbepalende functie voor de Greenport metropool Rotterdam-Den Haag...  
De ontwikkeling van een complex van unieke leisurevoorzieningen, passend bij het thema Zoetermeer Leisurestad en in samenhang met de ontwikkeling van het Van Tuyllpark, uitgroeiend naar een hoogwaardig (inter)nationaal vrijetijdscentrum in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag.
- Het ontwikkelen van een moderne kleinschalige kantorenlocatie met kantoren.

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

In de onderstaande tabel is een overzicht van het programma per deelgebied weergegeven.

**Tabel 3.2: Programma**

<b>Knoop Noord</b>	<b>m<sup>2</sup> uitgeefbaar</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>
Hotel en Horeca	2.748	11.400
Leisure algemeen	6.931	6.931
Kantoren regulier (flexibel, smart, e.d.)	6.897	36.000
<b>Totaal</b>	<b>16.576</b>	<b>54.331</b>
<b>Knoop Zuid</b>	<b>m<sup>2</sup> uitgeefbaar</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>

Uitgeefbaar WGC/FEC/kantoor	5.668	14.783
Green/Cleantech	16.256	39.968
<b>Totaal</b>	<b>21.924</b>	<b>54.750</b>

<b>Business Park</b>	<b>m<sup>2</sup> uitgeefbaar</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>
Gebied 1	97.651	-
Gebied 2	74.362	-
Gebied 3	68.488	-
Gebied 4	100.430	-
<b>Totaal</b>	<b>340.931</b>	-

Op het Bleizo Office Park, dat zowel Knoop Noord als Knoop Zuid behelst, zijn verschillende functies beoogd. Kantoren, een hotel en leisure zijn beoogd voor Knoop Noord. Het World Greenport Center, het Food Experience Center en Green & Cleantech-cluster zijn beoogd voor Knoop Zuid.

Het Bleizo Business Park ligt ten zuiden over de gehele lengte van het plangebied, in dit gedeelte zijn bedrijventerreinen beoogd.

# RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## 4. OPBRENGSTEN

In de onderstaande tabel worden de opbrengsten per hoofdstuk weergegeven. In dit hoofdstuk worden de opbrengsten per hoofdstuk nader toegelicht.

**Tabel 4.1 Verdeling opbrengsten per deelgebied en per post**

OPBRENGSTEN	NOMINAAL 1-1-2014	Bedrijventerrein	Knoop Noord	Knoop Zu
<b>OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE</b>	<b>130.804.000</b>	<b>98.285.000</b>	<b>17.190.000</b>	<b>15.330.000</b>
02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN	5.490.000	-	5.490.000	
02.04 BEDRIJVEN	109.476.000	98.285.000	-	11.191.000
02.05 KANTOREN	15.839.000	-	11.700.000	4.139.000
<b>02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN</b>	<b>43.000</b>	<b>43.000</b>	-	
<b>02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN</b>	<b>8.250.000</b>	<b>8.104.000</b>	<b>32.000</b>	<b>93.000</b>
<b>OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE</b>	<b>18.750.000</b>	-	<b>6.250.000</b>	<b>6.250.000</b>
<b>TOTALE OPBRENGSTEN</b>	<b>157.847.000</b>	<b>106.432.000</b>	<b>23.472.000</b>	<b>21.673.000</b>

### 4.1. Opbrengst uit gronduitgifte

#### 4.1.1. Commerciële voorzieningen

Het commerciële deel van het programma is op dit moment beperkt tot het hotel en een leisure voorziening met een parkeerstrook voor de leisure voorziening aan de noordzijde van de A12. De grondprijzen variëren van € 237,- per m<sup>2</sup> bvo voor leisure algemeen tot € 338,- per m<sup>2</sup> voor hotel of horecafuncties. De totale opbrengst aan commerciële voorzieningen wordt op circa € 5,5 mln. geraamd.

#### 4.1.2. Bedrijven

De totaal geraamde opbrengsten aan bedrijven is geraamd op € 109,5 mln. De boekwaarde grondopbrengsten bedrijventerrein betreft de grondverkoop aan TenneT en een gedeelte van grondverkoop aan ProRail ter grootte van circa € 18,3 mln. De reguliere bedrijventerreinen en het Green & Cleantech cluster dienen nog te worden uitgegeven.

##### a) Reguliere bedrijventerreinen

Met betrekking tot de grondprijzen is gebruik gemaakt van een zonering. De grondprijzen zijn weergegeven in tabel 4.2 .

**Tabel 4.2 Uitgifte categorieën en grondprijzen bedrijven**

Functie	Tarief	Oppervlak
Regulier gemengd bedrijventerrein	Laag tarief	76.000 m <sup>2</sup>
Regulier gemengd bedrijventerrein	Gemiddeld tarief	108.000 m <sup>2</sup>
Regulier gemengd bedrijventerrein	Hoog tarief	53.000 m <sup>2</sup>
Regulier gemengd bedrijventerrein	Hoogste tarief (zichtlocatie)	53.000 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar hinderzones	(geen volwaardige)	21.000 m <sup>2</sup>

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

### b) Green- en Cleantech bedrijven

Aan de zuidzijde van de vervoersknoop (dus niet op het bedrijventerrein) is ruim 4 ha. gereserveerd voor Green- en Cleantechbedrijven. Het betreft hier een mix van hoogwaardige bedrijfsruimten, kantoren en laboratoria. Het zijn geen zelfstandige kantoren.

oppervlakte: 39.968 m<sup>2</sup> bvo

grondprijs: € 280,-/m<sup>2</sup> bvo

#### 4.1.3. Kantoren

In totaal is voor ruim € 15,8 mln. aan opbrengsten van kantoren geraamd. Op dit moment zijn er nog geen gronden voor kantoren uitgegeven. De kantoorruimtes zijn als volgt gesegmenteerd:

- 36.000 m<sup>2</sup> bvo reguliere kantoren à € 325,-/m<sup>2</sup> bvo
- 14.783 m<sup>2</sup> bvo World Greenport Center (WGC) en kantoren gelieerd aan Greenport à € 280,-/m<sup>2</sup> bvo. Dit type kantoren is gericht op kantoorwerkgelegenheid/dienstverlening vanuit de Greenport.

### 4.2. Bijdragen Rijk en derden

Subsidies van derden bedragen ruim € 43.000,-. Circa € 34.000,- is reeds ontvangen en als boekwaarde opgenomen in de grondexploitatie. De resterende € 9.000,- wordt in 2014 verwacht. In de grondexploitatie zijn daarnaast bijdragen opgenomen onder de post opbrengsten zonder indexatie (zie paragraaf 4.4).

### 4.3. Overige opbrengsten

De overige opbrengsten zijn in totaal op circa € 8,25 mln. geraamd, van deze raming is reeds € 6,2 mln. als boekwaarde doorgevoerd in de grex. De overige opbrengsten betreffen:

- Inkomsten i.r.t. de eenmalige betalingen van Stedin en TenneT bedragen in totaal € 0,24 mln.
- Dekking onderzoekskosten NGE's (Niet Gesprongen Explosieven) à circa € 0,18 mln.
-



- Een totaal van € 0,56 mln. aan rente-inkomsten. Opbrengsten als gevolg van inrichting grondstrook TenneT en/of reclame à € 0,5 mln.
- De verkoop van grond t.b.v. de Verlengde Oosterheemlijn betreft het gedeelte ten zuiden van de A12, als de Oosterheemlijn in de toekomst verder wordt doorgetrokken. Dit is nog niet zeker, vandaar dat de inkomsten aan het einde van de looptijd zijn ingeboekt om risico's te minimaliseren. Het gaat om circa € 1,3 mln.
- De grond aan de N209 is reeds verkocht aan de provincie voor een bedrag van € 2,4 mln.
- Tot slot is per 30 juni 2013 duidelijk geworden dat een schadeloosstelling van TenneT mag worden ontvangen i.v.m. het verminderd gebruik van het bedrijventerrein in het Bleizo Businesspark als gevolg van een aanpassing van het tracé van de Krimpenlijn en de aanleg van de Randstadring Zuid. Eind 2013 is duidelijk geworden dat dit bedrag ruimt € 3,06 mln. behelst.

#### 4.4. Opbrengsten zonder indexatie

In de grex zijn een aantal opbrengsten opgenomen die niet worden geïndexeerd. Dit betreffen met name bijdragen. Het totaal van deze bijdragen bedraagt circa € 18,8 mln., waarvan € 0,8 mln. reeds is doorgevoerd als boekwaarde.

De Laan van Mathenesse is als deexploitatie opgenomen in de GREX Bleizo, vanuit de GR Bleizo wordt € 1,5 mln. bijgedragen aan de Laan van Mathenesse. Dekking naast deze bijdrage is onder andere gevonden in subsidies vanuit Stadsregio Rotterdam à € 1,5 mln. en het Ministerie van I&M à € 3,3 mln. Tot slot is er ook een bijdrage van derden opgenomen van € 12,5 mln. t.b.v. de realisatie van het station.

<sup>1</sup> Deze grondprijs is het gevolg van het hanteren van één grondprijs voor de WGC en Green- en Cleantech. De gehanteerde grondprijs bedraagt € 280/m<sup>2</sup> aangezien deze gronden een mix zijn van hoogwaardige bedrijfsruimten, kantoren en laboratoria wat hoger wordt gewaardeerd dan een basis bedrijventerrein.

## 5. KOSTEN

In de onderstaande tabel worden de opbrengsten per hoofdpост weergegeven. In dit hoofdstuk worden de opbrengsten per hoofdpост nader toegelicht.

**Tabel 5.1: Overzicht kosten**

KOSTEN	NOMINAAL	Bedrijventerrein	Knoop Noord	Ki
	1-1-2014			
<b>INBRENGWAARDE GROND EN/OF OPSTALLEN</b>	<b>33.066.000</b>	<b>18.524.000</b>	<b>11.944.000</b>	
01.01 VERWERVING	32.607.000	18.372.000	11.823.000	
01.02 MILIEUVOORZIENINGEN	459.000	152.000	121.000	
<b>01.03 SLOOP OPSTALLEN</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	-	
<b>AANLEG VOORZIENING IN EXPLOITATIEGEBIED</b>	<b>34.286.000</b>	<b>17.489.000</b>	<b>4.561.000</b>	
01.04 BOUWRIJP MAKEN	10.668.000	6.083.000	596.000	
01.05 WOONRIJP MAKEN	23.618.000	11.406.000	3.965.000	
<b>01.07 VTA</b>	<b>16.696.000</b>	<b>6.384.000</b>	<b>4.995.000</b>	
<b>01.08 FINANCIERINGSKOSTEN</b>	<b>6.558.000</b>	<b>5.143.000</b>	<b>427.000</b>	
<b>01.13 OVERIGE LASTEN</b>	<b>33.559.000</b>	<b>17.210.000</b>	<b>15.683.000</b>	
<b>01.16 EXPLOITATIELASTEN</b>	<b>7.597.000</b>	<b>2.772.000</b>	<b>2.546.000</b>	
<b>KOSTEN ZONDER INDEXATIE</b>	<b>14.000.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>6.250.000</b>	
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>145.771.000</b>	<b>69.031.000</b>	<b>46.405.000</b>	

### 5.1. Inbrengwaarde grond en/of opstallen

De inbrengwaarde grond en/of opstallen bestaat uit grondverervingen en milieuvorzieningen. Per 1-1-2014 is hiervoor een bedrag van € 33,1 mln. opgenomen. Het overgrote deel van deze kostenpost is gerealiseerd en daarmee opgenomen als boekwaarde in de grondexploitatie.

#### 5.1.1. Verwerving

De totale kosten voor het verwerven van gronden zijn geraamd op circa € 32,6 mln. Dit betreft merendeels boekwaarden van gemeentelijke gronden. De inbrengwaarde (= boekwaarde) van de gronden van Zoetermeer bedraagt conform afspraken in de bestuursovereenkomst € 16,0 mln. De boekwaarde van de gemeente Lansingerland bedraagt € 5,8 mln. De boekwaarde voor de aankoop van de voormalige TenneT-locatie bedraagt circa € 10,8 mln.

#### 5.1.2. Milieuvorzieningen

De totale raming voor milieuvorzieningen bedraagt € 0,46 mln. Inmiddels is ca. € 65.000,- uitgegeven aan verkennend bodemonderzoek. Eveneens is door de gemeente Lansingerland circa € 0,1 mln. uitgegeven aan het opsporen van Niet Gesprongen Explosieven (NGE's) op de nieuwe TenneT-locatie. De resterende raming bedraagt in totaal circa € 0,29 mln.

### 5.2. Sloop opstallen

In het gebied bevinden zich geen opstallen. Derhalve is geen rekening gehouden met kosten voor het slopen van opstallen. Overige te verwijderen elementen vallen onder grondverzet, opgenomen onder 01.04 Bouwrijp Maken. Wel is ca. € 8.500,- uitgegeven aan het verwijderen van stortafval.

### 5.3. Aanleg voorzieningen exploitatiegebied

De aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied bestaat uit het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied. Per 1-1-2014 bedragen de totale kosten voor de aanleg van voorzieningen € 34,3 mln.

#### 5.3.1. Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op ca. € 10,7 mln. Hiervan is ca. € 0,7 mln. reeds geboekt. De volgende posten zijn opgenomen:

- reeds gemaakte kosten Lansingerland (riolering/gemaal) à € 0,31 mln.
- opruimwerkzaamheden à € 0,54 mln.
- grondwerk à € 1,68 mln.
- riolering à € 4,68 mln.
- overige kosten bouwrijp maken à € 1,85 mln.
- tijdelijke maatregelen tijdens de uitvoering en onvoorzien à € 1,17 mln.

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

- reeds gemaakte kosten BRM ten behoeve van de Laan van Mathenesse à € 0,44 mln.

### 5.3.2. Woonrijp maken

De kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op ca. € 23,6 mln. Hiervan is slechts circa € 2.300,- reeds gerealiseerd. De volgende posten zijn opgenomen:

- verharding à € 8,96 mln.
- groen à € 1,75 mln.
- water à € 0,25 mln.
- inrichting openbare ruimte à € 3,61 mln.
- kunstwerken à € 1,41 mln.
- overige kosten à € 4,71 mln.
- tijdelijke maatregelen tijdens de uitvoering en onvoorzien à € 2,93 mln.

### 5.4. VTA

De totale VTA-kosten zijn geraamd op € 16,7 mln. Hiervan is € 5,7 mln. reeds als boekwaarde in de grex doorgevoerd. Deze kostenpost behelst enkel de reguliere planontwikkelingskosten en V&T en niet de specifieke kosten voor de aansturing van de projectorganisatie GR Bleizo zelf. Deze laatste kosten zijn geraamd onder de post exploitatielasten.

### 5.5. Financieringskosten

De (gerealiseerde) financieringskosten bedragen per 31-12-2013 € 5,7 mln.

### 5.6. Overige lasten

De overige lasten zijn in totaliteit geraamd op € 33,6 mln. De boekwaarde van de post overige lasten betreft o.a. de verplaatsingskosten van Tennet, de grote BOR afdracht aan de gemeente Zoetermeer, tijdelijk beheer, vergoeding on hold zetten Hoefweg en de bijdrage aan de vervoersknoop. In totaal is de boekwaarde van de post overige lasten circa € 25,7 mln.

De risicobuffer ten behoeve van de terugval naar het scenario bedrijventerrein ter grootte van € 6,8 mln. is als contant bedrag in de grex per 1-1-2014 opgenomen.

Kosten voor de VVE van het bedrijvenpark, de voorinvesteringen in duurzaamheid en de onrendabele top voor de parkeerregulering à € 1,0 mln. dienen in de resterende jaren te worden gemaakt.

### 5.7. Exploitatielasten

De totale exploitatielasten zijn geraamd op € 7,6 mln. Hiervan is € 2,7 mln. reeds als boekwaarde in de grex opgenomen. Deze kostenpost behelst de specifieke kosten voor de aansturing van de projectorganisatie GR Bleizo zelf.

### 5.8. Kosten zonder indexatie

Onder kosten zonder indexatie vallen de posten bijdrage aan de Laan van Mathenesse, bijdrage Combibrug en bijdragen station. De totale kosten zijn geraamd op € 14,0 mln., hiervan is slechts € 0,30 mln. opgenomen als boekwaarde in de grondexploitatie.

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## 6. FASERING EN PARAMETERS

### 6.1. Fasering

De grondexploitatie loopt tot en met 2040 en kent zodoende een resterende looptijd van 27 jaar. Gedurende het jaar 2013 zijn er geen gronden uitgegeven en geen relevante kosten gemaakt voor bouw- en woonrijp maken. De gronduitgifte en kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn in het geheel een jaar uitgesteld. De opbrengsten die aan het einde van de looptijd in het jaar 2040 zouden worden gemaakt overschrijden nu de looptijd. Deze opbrengsten zijn op basis hiervan niet verplaatst, waardoor er een inhaalslag plaatsvindt aan het einde van de looptijd in het jaar 2040.

De fasering van de kosten is gerelateerd aan het tempo dat gehaald kan worden bij de uitgifte van bedrijfsgronden en gronden voor kantoren en andere functies. Hierbij is de marktscan van BCI van 2012 leidend geweest.

BCI heeft 3 scenario's opgesteld voor de uitgifte van bedrijventerreinen waarvan het middelste scenario wordt gehanteerd. Dit scenario gaat uit van een uitgifte van 2 ha. bedrijventerrein per jaar tot en met 2019 en 1 ha. bedrijventerrein per jaar vanaf 2020 en verder.

De uitgiftetermijn van kantoren is eveneens conform het rapport van BCI uit 2012. Het uitgangspunt hiervan is dat tot en met 2019 3.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren per jaar kan worden uitgegeven, vanaf 2020 wordt uitgegaan van een uitgifte van 2.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren per jaar.

Voor de GREX is ervoor gekozen om deze te laten lopen tot 2040, 32 jaar vanaf de start van de GR Bleizo. Deze termijn wordt gehanteerd om de horizon van de grex te laten vallen binnen de invloedssfeer van de hedendaagse planvorming en politiek bestuurlijke besluitvorming.

## 6.2. Rente en inflatie

In de onderstaande tabel worden de gehanteerde parameters rente en inflatie weergegeven.

**Tabel 6.1 parameters rente en inflatie**

Parameter	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Opbrengstenstijging</b>	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
<b>Kostenstijging</b>	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
<b>Rente</b>	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

### 6.2.1. Opbrengsten- en kostenstijging

Gezien de macro-economische omstandigheden en meer specifiek de situatie op de vastgoedmarkt, is ervoor gekozen in 2014, evenals in 2013, geen indexering toe te passen. Vanaf 2015 wordt gewerkt met een percentage van 1% en vanaf 2020 met 2,5%, waarbij is uitgegaan van een langjarig gemiddelde. De exploitatie kent immers een resterende looptijd van 27 jaar. Er zullen jaren zijn dat in het geheel geen sprake is van een stijging, maar in andere jaren kan dat wel het geval zijn. Dat de index voor de kosten ook de eerste jaren op 0% staat, heeft te maken met het feit dat de eenheidsprijzen als gemiddelde zijn opgezet en niet op het scherpst van de snede. Dat betekent dat er voor de eerstkomende jaren enige rek in zit.

Het moment waarop de stijging van 1% is doorgevoerd, is ten opzichte van 1-1-2012 niet gewijzigd. Dat heeft te maken met het feit dat de verwachting dat in 2015 de markt weer wat aan zal trekken niet is gewijzigd.

### 6.2.2. Rente

In de exploitatie wordt gerekend met een rente en disconteringsvoet van 4% per jaar. Het gewogen gemiddelde van de afgesloten meerjarige leningen is lager dan 4% per jaar. Het rentepercentage op de rekening courant is in de huidige tijd nog lager, maar gezien het kortlopende karakter gevoeliger voor fluctuaties. De financieringsstrategie is erop geënt weliswaar flexibiliteit te betrachten, maar zeker ook de risico's op rentegebied te minimaliseren. Het verschil tussen de gehanteerde 4% per jaar (over de gehele looptijd) en het werkelijke rentepercentage is in de huidige constellatie en condities een kleine jaarlijkse meevaller. De rente is ten opzichte van vorig jaar niet aangepast.

## 7. RESULTAAT

### 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 31-12-2040), waarbij rekening is gehouden met de effecten van inflatie en rente;
- het saldo contante waarde (per 1-1-2014), 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.

In tabel 7.1 is het resultaat van de grondexploitatie per 1-1-2014 weergegeven.

**Tabel 7.1 Resultaat grondexploitatie per 1-1-2014**

OPBRENGSTEN				
Opbrengsten elementen	Gerealiseerde opbrengsten	Prognose	Subtotaal <i>(alle bedragen zijn exclusief BTW)</i>	Totaal
<b>OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE</b>				<b>130.805.000</b>
02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN	-	5.490.000	5.490.000	
02.04 BEDRIJVEN	18.336.000	91.140.000	109.476.000	
02.05 KANTOREN	-	15.839.000	15.839.000	
<b>02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN</b>	<b>34.000</b>	<b>9.000</b>		<b>43.000</b>
<b>02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN</b>	<b>6.195.000</b>	<b>2.055.000</b>		<b>8.250.000</b>
<b>OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE</b>	<b>747.000</b>	<b>18.003.000</b>		<b>18.750.000</b>
<b>TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN</b>				<b>157.848.000</b>
<b>TOTALE REËLE OPBRENGSTEN</b>				<b>187.133.000</b>
KOSTEN				
Kosten elementen	Gerealiseerde kosten	Prognose	Subtotaal <i>(alle bedragen zijn exclusief BTW)</i>	Totaal
<b>INBRENGWAARDE GROND EN/OF OPSTALLEN</b>				<b>33.066.000</b>
01.01 VERWERVING	32.607.000	-	32.607.000	
01.02 MILIEUVOORZIENINGEN	171.000	288.000	459.000	
<b>01.03 SLOOP OPSTALLEN</b>	<b>9.000</b>	<b>-</b>		<b>9.000</b>
<b>AANLEG VOORZIENING IN EXPLOITATIEGEBIED</b>				<b>34.286.000</b>
01.04 BOUWRIJP MAKEN	753.000	9.915.000	10.668.000	
01.05 WOONRIJP MAKEN	2.000	23.616.000	23.618.000	
<b>01.07 VTA</b>	<b>5.997.000</b>	<b>10.699.000</b>		<b>16.696.000</b>
<b>01.08 FINANCIERINGSKOSTEN</b>	<b>6.558.000</b>	<b>-</b>		<b>6.558.000</b>
<b>01.11 REGIO-AFDRACHT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>01.13 OVERIGE LASTEN</b>	<b>32.541.000</b>	<b>1.018.000</b>		<b>33.559.000</b>
<b>01.16 EXPLOITATIELASTEN</b>	<b>2.666.000</b>	<b>4.931.000</b>		<b>7.597.000</b>
<b>KOSTEN ZONDER INDEXATIE</b>	<b>300.000</b>	<b>13.700.000</b>		<b>14.000.000</b>
<b>TOTALE NOMINALE KOSTEN</b>				<b>145.771.000</b>
<b>NIET TERUGVORDERBARE BTW</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN</b>				<b>145.771.000</b>
<b>TOTALE REËLE KOSTEN</b>				<b>154.727.000</b>
SALDI GRONDEXPLOITATIE				
TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN				157.848.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)				145.771.000
<b>NOMINAAL SALDO</b>		<b>op prijspeildatum:</b>	<b>1-1-2014</b>	<b>12.077.000</b>
AFSCHRIJVING OP NOMINALE BOEKWAARDE				-
(GROND)OPBRENGSTENSTUJING				29.285.000

(GROND)KOSTENSTIJGING		8.956.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)		-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)		42.241.000-
EINDWAARDE SALDO	op datum: 31-12-2040	9.835.000-
SALDO CONTANTE WAARDE	op datum: 1-1-2014	3.411.000-

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

De oorspronkelijke grondexploitatie per 1-1-2013 kende een resultaat op contante waarde van € 233.000,- voordelig (= € 700.000,- per 31-12-2040). Bij de huidige uitgangspunten en stand van zaken heeft de grondexploitatie een resultaat van € -3,4 mln. op netto contante waarde per 1-1-2014 (= € -9,4 mln. op eindwaarde per 31-12-2040). De effecten die ten grondslag liggen aan de verlaging van het saldo worden in volgende paragraaf verder toegelicht.

### 7.2. Verschillenanalyse 2013-2014

De grondexploitatie van 2013 is aangepast op basis van de werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2013. Ook is de prognose voor de komende jaren aangepast op basis van de actuele inzichten en de planuitwerking per heden. Van de financiële aanpassingen in de grondexploitatie geeft onderstaande tabel een overzicht.

**Tabel 7.2 Verschillenanalyse grondexploitatie**

OPBRENGSTEN	1-1-2013	MUTATIES	NOI 1-
	NOMINAAL		
<b>OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE</b>	<b>145.557.000</b>	<b>14.752.000-</b>	
02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN	5.789.000	299.000-	
02.04 BEDRIJVEN	123.935.000	14.459.000-	
02.05 KANTOREN	15.833.000	6.000	
<b>02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN</b>	<b>43.000</b>	-	
<b>02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN</b>	<b>8.100.000</b>	<b>150.000</b>	
<b>OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE</b>	<b>18.750.000</b>	-	
<b>TOTALE OPBRENGSTEN</b>	<b>172.450.000</b>	<b>14.602.000-</b>	
KOSTEN	1-1-2013	MUTATIES	NOI 1-
	NOMINAAL		
<b>INBRENGWAARDE GROND EN/OF OPSTALLEN</b>	<b>33.066.000</b>	-	
01.01 VERWERVING	32.607.000	-	
01.02 MILIEUVOORZIENINGEN	459.000	-	
<b>01.03 SLOOP OPSTALLEN</b>	<b>9.000</b>	-	
<b>AANLEG VOORZIENING IN EXPLOITATIEGEBIED</b>	<b>42.867.000</b>	<b>8.581.000-</b>	
01.04 BOUWRIJP MAKEN	10.778.000	110.000-	
01.05 WOONRIJP MAKEN	32.089.000	8.471.000-	
<b>01.07 VTA</b>	<b>20.158.000</b>	<b>3.462.000-</b>	

01.08 FINANCIERINGSKOSTEN	5.097.000	1.461.000
01.11 REGIO-AFDRACHT	6.184.000	6.184.000-
01.13 OVERIGE LASTEN	28.630.000	4.929.000
01.16 EXPLOITATIELASTEN	7.708.000	111.000-
KOSTEN ZONDER INDEXATIE	14.000.000	-
TOTALE KOSTEN	157.719.000	11.949.000-
NOMINAAL SALDO	14.731.000	2.653.000-
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING	30.717.000	
(GROND)KOSTENSTIJGING	12.298.000-	
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)	32.618.000-	
EINDWAARDE SALDO 31-12-2040	700.076	
SALDO CONTANTE WAARDE 1-1-2014	224.000	
SALDO CONTANTE WAARDE 1-1-2013	233.000	

De bijstelling van het resultaat en risicovoorziening komt voort uit de volgende wijzigingen:

15

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

### 7.2.1. Opbrengsten

Met betrekking tot de opbrengsten hebben de volgende mutaties plaatsgevonden:

- De opbrengst uit gronduitgifte neemt af met € 14,8 mln. Dit is te verklaren door:
  - Het schrappen van een bijdrage kwaliteit ter waarde van € 8,5 mln. Deze is per 1-1-2014 niet meer opgenomen. Het betreft een opbrengst die zou worden doorgelegd en was derhalve ook aan de kostenkant van de grondexploitatie opgenomen. Het schrappen van de bijdrage heeft dan ook geen financieel effect op het saldo.
  - In 2013 zijn de gronduitgifteprijsen naar beneden bijgesteld. De afwaardering van de uitgifteprijsen heeft een dempend effect op de opbrengsten van € 6,2 mln. Met name de afwaardering van de grondprijzen van bedrijven heeft hierin een groot aandeel.
  - Per 1-1-2014 zijn de overige opbrengsten met ca. € 0,15 mln. verhoogd. Door onder andere een hogere gerealiseerde schadevergoeding van TenneT.

In totaal nemen de nominale opbrengsten af met € 14,6 mln.



### 7.2.2. Kosten

Met betrekking tot de kosten hebben de volgende mutaties plaatsgevonden:

- Voor het aanleggen van voorzieningen in het gebied geldt:
  - Dat voor de posten bouw- en woonrijp maken geringe aanpassingen zijn doorgevoerd als gevolg van kleine wijzigingen aan het ruimtegebruik. Aangezien de raming voor het bouw- en woonrijp maken gedeeltelijk plaatsvindt aan de hand van het ruimtegebruik, heeft dit zijn doorwerking gehad voor de raming.
  - De kwaliteitsbijdrage à € 8,5 mln. niet meer door de GR hoeft te worden betaald.
- De geraamde kosten voor planontwikkeling zijn met circa € 3,4 mln. afgenomen. aangezien het masterplan is aangepast en minder complex is geworden, zullen de plankosten en exploitatielasten lager worden.
- De betaalde financieringskosten zijn toegenomen met circa € 1,5 mln.
- De regioafdracht hoeft niet meer wordt afgedragen. Dit levert een kostenbesparing op van € 6,3 mln.
- De overige lasten zijn als gevolg van aanpassingen aan de volgende posten toegenomen met circa € 4,9 mln.
  - De post tijdelijk beheer is verhoogd met circa € 9.000,-.
  - De post vergoeding reservering on hold gronden is met een bedrag van € 1,9 mln. afgenomen.
  - De risicobuffer ten behoeve van de terugval naar het scenario bedrijventerrein ter grootte van € 6,8 mln. is als contant bedrag in de grex per 1-1-2014 opgenomen.
- De geraamde exploitatielasten zijn met circa € 0,1 mln. afgenomen.

In totaal nemen de nominale kosten met € **11,9 mln.** af.

### 7.2.3. Planning, fasering en financiering

- Op basis van de planning van grondexploitatie 1-1-2013 is de gronduitgifte met een jaar vertraagd. Dit betekent dat alle grondopbrengsten een jaar later zijn gefaseerd maar ook de kosten voor het bouw- en woonrijp maken een jaar zijn doorgeschoven.
- De looptijd van de grex is aangepast van ultimo 2033 naar 2040 door toedoen van slechte marktomstandigheden.
- De aanpassing van de planning in combinatie met bijstellingen van kosten en opbrengsten hebben repercussies op de kosten- en opbrengstenstijging en rente. Per saldo heeft dit een negatief effect op het saldo van € **7,9 mln.**

# RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

## 8. RISICO'S

De ontwikkeling van de GR Bleizo staat nog aan het begin en vindt plaats in een tijd waarin de economie onder druk staat. Mede met het wegvalen van het FOC is er daarom een nieuwe episode aangebroken. Om te verkennen wat dit betekent voor de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd. Dit is gedaan op basis van rekenkundige scenario's en expertviews. Tevens is een verfijnde techniek van risicoanalyse en -management ontwikkeld omdat de directie van de GR zich bewust is van het feit dat de huidige markt snel kan veranderen en dat de gevolgen daarvan ook permanent inzichtelijk moeten blijven. Daarbij blijven het echter wel schattingen. Het belangrijkste doel is vooral om een zo compleet mogelijk beeld te houden.

Op dit moment is de grex gebaseerd op het masterplan zonder FOC. In de eerste helft van 2014 wordt duidelijkheid verwacht over de komst van het station. Wanneer het station wordt gerealiseerd, zal het masterplan zonder FOC doorgang vinden. Wanneer het station niet wordt gerealiseerd, zal rekening moeten worden gehouden met het scenario bedrijventerrein. Aangezien hiervoor een risicobuffer à € 6,8 mln in de grex is opgenomen, zijn er in de risicoanalyse geen scenario's opgenomen.

### 8.1. Systematiek

De risicoanalyse is uit een aantal stappen opgebouwd:

1. Allereerst zijn alle risico's geïdentificeerd en ingedeeld naar type:
  - a) Omgevingsrisico's
  - b) Projectrisico's
  - c) Organisatierisico's
2. Van alle risico's wordt vastgesteld wat de impact (I) is als het risico werkelijkheid wordt. Rekenkundig wordt het verschil tussen het basisuitgangspunt (huidig stedenbouwkundig plan) en eventueel alternatief programma, vertraging e.d. beschouwd als het impact van een risico.
3. Van ieder risico moet de kans (K) worden ingeschat dat het risico optreedt. Hiervoor worden de categorieën laag (25%), gemiddeld (50%) en hoog risico (75%) toegepast.
4. Vermenigvuldiging van de impact en de kans resulteert in het risico ( $= K \times I$ ) voor beheersing. In de analyse is ook sprake van negatieve risico's, te weten kansen. Voor kansen geldt dezelfde systematiek als hierboven beschreven.

N.B. de kansen zijn zoveel mogelijk tiende van miljoenen euro's, dit voorkomt schijnzekerheid en –nauwkeurigheid.

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

### 8.2. Bandbreedte resultaat op basis van risicoanalyse

Hieronder is een overzicht van de belangrijkste risico's opgenomen. In bijlage II is de risicomangementmatrix opgenomen. In totaal het totale gewogen negatieve risicoprofiel bedraagt € 14,5 mln. Daarnaast wordt voor € 5,3 mln. aan gewogen kansen gezien om het resultaat te verbeteren.

#### GEWOGEN BANDBREEDTE RESULTAAT

RISICOIDENTIFICATIE		RISICOKWANTIFICERING			
Nr. Risico	Effect	Kans	Directe effect nadelig	voordelig	
<b>Omgevingsrisico's</b>					
1	Prijsvorming kantoren	bijstelling grondprijs	75%	5.000.000	
2	Prijsvorming bedrijventerrein	prijsdruk zorg voor bijstelling	50%	3.700.000	
3	FEC komt te vervallen	geen private trekker	25%	2.700.000	
4	Verkoop gronden VOHL	verkoop gaat niet door	75%	1.300.000	
5	Verwachting opbrengstenstijging	blijft achter bij verwachting	50%	4.000.000	
6	Overige omgevingsrisico's		59%	1.950.000	
<b>Projectrisico's</b>					
6	Planvorming en RO-procedures	vertraging procedures	50%	3.000.000	
7	Diverse ruimtelijk-technische risico's	kabels en leidingen, bodem, archeologie, etc.	25%	2.600.000	
8	Naburige projectonderdelen	samenwerking vergt extra inzet en investeringen	50%	2.300.000	
<b>Organisatie- en procesrisico's</b>					
9	Planproces en afstemming vergt extra tijd	overschrijding geraamde plankosten	50%	1.600.000	
<b>Kansen</b>					
10	Ambitieniveau wordt gehaald	risicobuffer kan vervallen	50%	-	6.800.000
11	Opbrengspotentie FEC gunstig	hogere opbrengsten FEC	25%	-	2.700.000
12	Meer uitgiftebaar gebied bedrijven	extra grondopbrengsten	90%	-	409.000

13	Gunstige aanbestedingsmarkt	Aanbestedingsvoordeel op civiel	75%	-	550.0
14	Overige kansen	bijdrage Tennet, omliggende gebieden, tijdelijke inkomsten, duurzaamheid	21%	-	2.204.00
				<b>28.150.000</b>	<b>12.663.000</b>

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

### 8.3. Toelichting risicoanalyse

In de volgende paragrafen worden de risico's puntsgewijs toegelicht.

#### 8.3.1. Omgevingsrisico's

- *Prijsvorming kantoren*

De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat de kantorenmarkt momenteel zeer slecht is. In de uitgiftesnelheid van de GREX is hier reeds rekening mee gehouden. Echter, ook de prijs van kantoren en in het bijzonder de huren staan onder druk. In 2012 is er een grote deal geweest die verschillende locaties betrof in het land. Het is de zogenaamde

Uni-Invest verkoop geweest. Daaruit bleek dat 40% van de tot dan toe verwachte waarde de uiteindelijke verkoopwaarde was. Bijgevolg zou er in Bleizo van een prijsdaling van € 325,- naar € 195,- per m<sup>2</sup> uitgegaan moeten worden. De facto een effect van € 5,0 mln. met ook nog eens een redelijke kans van optreden. Er is daarom een risico aangehouden van € 3,8 mln.

- *Prijsvorming bedrijventerrein*  
Er is zeker een prijsdruk voor bedrijventerreinen, al is dat niet overal in de regio. Als nu voor de verschillende prijscategorieën een afwaardering wordt toegepast naar een lagere categorie dan is het totale risico € 3,7 mln. De kans dat dit optreedt wordt op 50% geschat, enerzijds omdat het voor de hoogste categorieën het meest reëel is en voor de lage minder. Het risico is € 1,9 mln.
- *Food Experience Center komt te vervallen*  
Het Food Experience Center is een nieuw concept waar nog relatief weinig ervaring mee is. Wanneer er vanuit de markt geen private trekker zal komen, is het waarschijnlijk dat het FEC wordt vervangen door regulier bedrijventerrein met een lagere grondprijs. Dit heeft een impact van € 2,7 mln. De kans dat dit optreedt bedraagt 25%. Het risico is € 0,7 mln.
- *Verkoop gronden Verlengde Oosterheemlijn (VOHL)*  
In de grex staat nog een grondverkoop gepland van € 1,3 mln. voor de VOHL. Echter, het is zeer de vraag of deze verkoop ooit (binnen de periode van de grex) nog komt. Daarom is een risico van € 1,0 mln. opgenomen dat er geen inkomsten komen.
- *Verwachtingen opbrengstenstijging*  
Er schuilt een risico in het feit dat de verwachte opbrengstenstijging langzamer gaat dan verwacht. De totale impact wordt op € 4,0 mln. berekend. De kans is 50% en derhalve een kleine € 2,0 mln. als risico.

### 8.3.2. Projectrisico's

- *Planvorming en Ruimtelijke Ordening-procedures*  
Vertraging m.b.t. planvorming en RO-procedures wordt als een risico gezien. Bijgevolg kunnen gronden pas later uitgegeven worden en dienen ook meer planontwikkelings- en exploitatiekosten gemaakt te worden. Het bedrag is ingeschat op € 3 mln. en samen met een kans van 50% is het risico € 1,5 mln.
- *Verscheidene ruimtelijk-technische risico's*  
Plangebied Bleizo kent een grote hoeveelheid kabels en leidingen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan Dunea (water), Stedin (gas en elektra), CO<sup>2</sup>-leidingen e.d. Deze kabels en leidingen hebben invloed op het programma dat erboven, -onder of -naast gerealiseerd kan en vooral mag worden. Het risico bedraagt € 0,8 mln.
- *Risico a.g.v. verscheidene naburige projectenonderdelen*  
Doordat GR Bleizo opdrachtgever is voor het project liggen de totale projectrisico's ook bij GR Bleizo. Mocht het project inhoudelijk of financieel niet zoals gepland gaan, dan komt de rekening te liggen bij GR Bleizo als opdrachtgever. Immers subsidies zijn vaste bedragen en kunnen niet hoger worden door onvoorziene omstandigheden, terwijl het werk wel afgemaakt moet worden door GR Bleizo. Het totale risico is opgebouwd uit civiele tegenslagen en grotere inzet personeel. Het risico bedraagt € 1,1 mln.

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

### 8.3.3. Organisatierisico's

- *Overschrijding geraamde plankosten*

Overschrijding van de geraamde plankosten kan verschillende oorzaken hebben. Enerzijds kan het planproces om een grotere inzet vragen en anderzijds is de afgelopen maanden gebleken dat een goede en periodieke afstemming met verschillende betrokkenen bij de gemeenten veel aandacht en tijd vraagt. Het risico bedraagt € 0,8 mln.

### 8.3.4. Kansen

Hieronder is een overzicht van de belangrijkste kansen opgenomen. Het totaal aan risico's wordt ingeschat op € 5,3 mln.

De belangrijkste kansen zijn als volgt:

- *Het ambitieniveau wordt gehaald*

De kans bestaat dat het ambitieniveau zoals dit is verwoord in het masterplan alsnog wordt behaald. De mogelijkheid bestaat dat alsnog een exploitant gevonden wordt die zich boven de snelweg wil vestigen. Dit zou betekenen dat de risicobuffer (ad. € 6,8 mln.) alsnog kan vervallen. De kans wordt geschat op 50%, wat resulteert in een gewogen risico van € 3,4 mln.

- *Hogere opbrengsten FEC*

De grondprijs onder het FEC lijkt met € 280,- per m<sup>2</sup> redelijk conservatief ingeschat. De reden is dat het eerder een kantorenconcept wordt dan een publieksconcept. Echter, er blijft natuurlijk een kans dat dit wel mogelijk is. In dat geval kan de grondprijs oplopen tot ca. € 550,- per m<sup>2</sup>. De meeropbrengst zou in dat geval € 2,7 mln. bedragen. De kans hierop wordt ingeschat op 25%. Dit resulteert in een gewogen risico van € 0,7 mln.

- *Extra uitgeefbaar bedrijventerrein*

In de grondexploitatie is nog geen rekening gehouden met extra uitgeefbare meters bedrijventerrein. Door optimalisatie van het ruimtegebruik kan mogelijk 1.900 m<sup>2</sup> extra uitgeefbaar gebied gecreëerd worden. Dit zou een voordeel voor de grondexploitatie van € 0,4 mln. betekenen. De kans hierop wordt op 90% geschat, wat een gewogen risico betekent van € 0,4 mln.

- *Aanbestedingsvoordeel*

De Laan van Mathenesse moet nog in de markt worden gezet. De kans bestaat dat als gevolg van de teruggelopen orderportefeuilles van aannemers de aanbesteding voordelig uitpakt. De kans op een voordelige aanbesteding wordt ingeschat op 75%. Dit betekent een gewogen risico van € 0,4 mln.

- *Overige kansen*

Naast deze voor de hand liggende kansen worden nog mogelijkheden gezien tot optimalisaties met een beperkter effect op het resultaat. Hierbij valt te denken aan:

- Bijdrage van TenneT voor hinderzones.
- Bijdragen van omliggende gebieden.
- FEC: tijdelijke inkomsten tot definitieve realisatie.
- Duurzaamheid is zelfvoorzienend en vereist niet langer een bijdrage vanuit de GR.

## RAPPORT

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx

EERSTE BIJLAGE:

GRONDEXPLOITATIE 1-1-2014

**GRONDEXPLOITATIEMODEL STAD<sup>2</sup>**

Opdrachtgever:

Gemeenschappelijke regeling

Plannaam:

Bleizo



Deellocatie:  
Variant:  
Versie:

Totaal  
-  
Grex Bleizo 1-1-2014 DB

## OPBRENGSTEN

### Opbrengsten elementen

### Gerealiseerde opbrengsten

#### OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE

02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN -

02.04 BEDRIJVEN 18.336.000 9

02.05 KANTOREN - 1

**02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN 34.000**

**02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN 6.195.000**

**OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE 747.000 1**

**TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN**

**TOTALE REËLE OPBRENGSTEN**

## KOSTEN

### Kosten elementen

### Gerealiseerde kosten

#### INBRENGWAARDE GROND EN/OF OPSTALLEN

BOEKWAARDE -

01.01 VERWERVING 32.607.000

01.02 MILIEUVOORZIENINGEN 171.000

**01.03 SLOOP OPSTALLEN 9.000**

#### AANLEG VOORZIENING IN EXPLOITATIEGEBIED

01.04 BOUWRIJP MAKEN 753.000

01.05 WOONRIJP MAKEN 2.000 2

**01.07 VTA 5.997.000 1**

**01.08 FINANCIERINGSKOSTEN 6.558.000**

**01.11 REGIO-AFDRACHT -**

**01.13 OVERIGE LASTEN 32.541.000**

**01.16 EXPLOITATIELASTEN 2.666.000**

**KOSTEN ZONDER INDEXATIE** 300.000 1

**TOTALE NOMINALE KOSTEN**

**NIET TERUGVORDERBARE BTW** -

**TOTALE NOMINALE KOSTEN INCLUSIEF FISCALE KOSTEN**

**TOTALE REËLE KOSTEN**

**SALDI GRONDEXPLOITATIE**

TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN

TOTALE NOMINALE KOSTEN (INCLUSIEF NIET TERUGVORDERBARE BTW)

**NOMINAAL SALDO** op prijspei

AFSCHRIJVING OP NOMINALE BOEKWAARDE

(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING

(GROND)KOSTENSTIJGING

RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)

RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)

**EINDWAARDE SALDO**

**SALDO CONTANTE WAARDE**

Stadkwadraat

printout: 17-2-2014 11:43u.

### Periode parameters

Periodemodel:

Modelfactor:

Nominale prijspeildatum:

Startdatum exploitatie:

Contante waarde datum:

Laatste periode opbrengsten of kosten + (minimaal) 1 jaar:

Einddatum exploitatie:

Aantal perioden exploitatieduur:

Aantal jaren (contant maken):

Aantal jaren verschil pp tov startdatum:

Startdatum 1e periode:

Startdatum 2e periode:

(+ 1 jaar t.o.v

Startdatum 3e periode:

(+ 2 jaar t.o.v

### OPBRENGSTEN

#### 02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN

##### Omschrijving 1

##### Omschrijving

Hotel/horeca

Knoop Nooi

Leisure algemeen

Knoop Nooi

-

-

-

-

-

-

-

-

##### Totalen

#### 02.04 BEDRIJVEN

##### Omschrijving 1

##### Omschrijving

Grondverkoop aan Tennet

Bedrijventer

Grondverkoop aan Prorail

Bedrijventer

Gebied 1 Oost

Bedrijventer

Gebied 2 Oost

Bedrijventer

Gebied 3 Oost

Bedrijventer

Gebied 4 West

Bedrijventer

Uitgifte mandelig gebied	
Bedrijvem	
Green & Cleantech	Knoop Zuid
Bijdrage kwaliteit	
-	-
<b>Totalen</b>	

#### 02.05 KANTOREN

Omschrijving 1	Omschrijvin
World Green Port Centre	Knoop Zuid
Kantoren	Knoop Noor
-	-
-	-
-	-
-	-
<b>Totalen</b>	

#### 02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN

Omschrijving 1	Omschrijvin
Subsidies en andere bijdragen derden (o.a. Tennet)	-
-	-
-	-
-	-
<b>Totalen</b>	

#### 02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN

Omschrijving 1	Omschrijvin
	-
Enmalige betaling Stedin en Tennet	-
Dekking onderzoekskosten bommen	-
Renteopbrengsten	-
Betaling voor inrichting gebied Tennet en/of reclameinkomsten	-
Grondverkoop Verlengde Oosterheemlijn	-
Grondverkoop N209 aan provincie	-
Schadeloosstelling TenneT	-
-	-
-	-
<b>Totalen</b>	

**OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE**  
**Omschrijving 1**

**Omschrijvin**

02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN	-
Bijdrage Stadsregio Rotterdam (wordt niet geïndexeerd)	-
Bijdrage I&M (wordt niet geïndexeerd)	-
Bijdrage derden voor bijdrage station (niet geïndexeerd)	-
Bijdrage GR Bleizo	-
-	-
<b>Totalen</b>	

**TOTALE OPBRENGSTEN**

**Totale opbrengsten**

**GI**  
Op  
Pla  
De  
Ve  
Ve

**KOSTEN**

**BOEKWAARDE**

**Nominale boekwaarde op prijspeildatum**

**01.01 VERWERVING**

**Omschrijving 1**

**Omschrijvin**

Inbreng gronden Zoetermeer (Hoefweg zuid, wordt niet geïndexeerd)

Boekwaarde Lansingerland (wordt niet geïndexeerd)

Aankoop TenneT (wordt niet geïndexeerd)

Verwervingskosten/inbrengwaarde On Hold

Meerkosten boerderij en afdracht

Verwerving LvM

Aankoop TenneT (wordt niet geïndexeerd)

-

**Totalen**

**01.02 MILIEUVOORZIENINGEN**

**Omschrijving 1**

**Omschrijvin**

Boekwaarde milieukundige werkzaamheden  
Verkennd onderzoek On Hold  
Onderzoekskosten NGE (Niet Gesprongen Explosieven, kostenneutraal)  
Overige onderzoeken (bv. archeologie)

...

**Totalen**

**01.03 SLOOP OPSTALLEN**

**Omschrijving 1**

**Omschrijvin**

Sloop opstallen  
Overige sloopkosten

...

**Totalen**

**01.04 BOUWRIJP MAKEN**

**Omschrijving 1**

**Omschrijvin**

Reeds gemaakte kosten Lansingerland

*Opruimwerkzaamheden*

Opschonen agrarisch terrein incl. stortkosten  
Frezen agrarisch terrein (omwoelen grasland)  
Opbreken wegen incl. stortkosten  
Opschonen watergang, slib op de kant verwerken  
Egaliseren terrein

*Grondwerk*

Graven watergangen en rietpartijen  
Graven weg-/rioleringscunetten  
Graven cunet K&L en fietspaden  
Vrijgekomen/toevegen grond in OR/gras  
Dempen watergangen  
Kosten gronddepot (o.a. materieel en personeel)  
Vervoeren grond binnen plangebied

*Riolering*

Rioleringscunetten bedrijventerrein (gescheiden stelstel, incl. grondverbetering)  
Riolering  
Huisaansluitingen  
Rioolgemalen / pompen  
Persleiding (incl. grondwerk en evt. pompverbetering)

*Overig*

Staartkosten Laan van Mathenesse

Voorbelasting Laan van Mathenesse

Reeds gemaakte kosten (zie mail Tiemen, nog verder te verwerken)

Verleggen/maatregelen kabels en leidingen (nabij HSL-LvM, evt. een zinker)

Aanheling en overige kosten bouwrijp maken

Tijdelijke maatregelen tijdens uitvoering

over budget

Onvoorzien bouwrijp maken

over budget

...

**Totalen**



Module kosten opbrengsten  
printout: 17-2-2014 11:43u.

## 01.05 WOONRIJP MAKEN

### Omschrijving 1

### Omschrijving

#### *Verharding*

Verharding (asfalt) wegen  
Opknappen wegen na gebruik als bouwweg (o.a. uitvullen asfalt)  
Langzaamverkeer / verblijfsgebied  
Verharding fietspaden

#### *Groen*

Gemengd groen ex. bomen (binnen netto plangebied) groen  
Gras ex. bomen (binnen netto plangebied) gras  
Groen hagen hoog (1,25 meter hoog, Acer Campestre) haag  
Bomen in verharding  
Bomen in groen

#### *Water*

Inrichting oevers: biezten van riet  
Afwerken/profielieren taluds watergangen

#### *Inrichting openbare ruimte*

Straatmeubilair en bebording verharding €  
Openbare verlichting  
Brandkranen (2/ha.)  
Antraciete betonwand zicht-/waterzijde (kerende functie)

#### *Kunstwerken*

Voet- en fietsbrug (binnen exploitatiegebied)  
Autobrug/duikerbruggen (binnen exploitatiegebied)  
Duiker: rond 1000 mm  
Duiker (onderheid) doorvaarbaar: 2000 x 2500 mm  
Verlengen duiker, breedte 5 m. (onder LvM)  
Verlengen duiker, rond 1000 mm

#### *Overig*

Staartkosten Laan van Mathenesse  
Verkeersregelinstallatie Laan van Mathenesse  
Verharding bushalte Laan van Mathenesse  
Bijzonderheden Knoop, bv. overbruggen hoogteverschil (trappen)  
Decoratie en aankleding plangebied  
Infrastructuurle aanpassingen Zoetermeerselaan t.b.v.FOC en AW  
Aanheling overig gebied, zijnde geen knoop

Onderhoud, nazorg en tijdelijk beheer 1e jaar (riolering, verharding, groen en water)	over riolering
Tijdelijke maatregelen tijdens uitvoering (o.a. bescherming HSL-peilers, K&L en mas	over budget
Onvoorzien	over budget

Extra kwaliteit

**Totalen**

**01.07 VTA**

**Omschrijving 1**

**Omschrijving**

Boekwaarde plankosten

Planontwikkelingskosten

VAT voorbelasten (engineering)

VAT (engineering, niet over extra kwaliteit)

...

**Totalen**

% - milieu, sl  
grondwerk en  
Bouw en wo

**01.08 FINANCIERINGSKOSTEN**

**Omschrijving 1**

**Omschrijving**

Boekwaarde rente

...

**Totalen**

**01.11 REGIO-AFDRACHT**

**Totalen**

**01.13 OVERIGE LASTEN**

**Omschrijving 1**

**Omschrijving**

Boekwaarde verplaatsingskosten TenneT (basis)

Verplaatsingskosten TenneT (basis, wordt niet geïndexeerd)

Meerkosten verplaatsing TenneT (gemaximeerd, wordt niet geïndexeerd)

Bijdrage BOR gelden Zoetermeer (grote BOR, wordt niet geïndexeerd)

Tijdelijk beheer

Introductie VVE bedrijvenpark

Voorinvesteringen duurzaamheid

Onrendabele top parkeerregulering

Risicobuffer Lansingerland en Zoetermeer

Vergoeding onhold zetten deel Hoefweg

Knoop  
Bijdrage ontwerp

**Totalen**

**01.16 EXPLOITATIEELASTEN**

**Omschrijving 1**

**Omschrijvin**

Boekwaarde exploitatielasten  
Exploitatielasten

...

**Totalen**

**KOSTEN ZONDER INDEXATIE**

**Omschrijving 1**

**Omschrijvin**

*K&O BT*

Bijdrage aan laan van Mathenesse (wordt niet geïndexeerd)

*K&O Noord*

Bijdrage Combibrug (wordt niet geïndexeerd)

Bijdrage station

*K&O Zuid*

Bijdrage Combibrug (wordt niet geïndexeerd)

Bijdrage station

**Totalen**

**NIET TERUGVORDERBARE BTW**

**Totalen**

**HISTORISCHE RENTE**

**Totalen**

**TOTALE KOSTEN**

**Omschrijving 1**

**Totale kosten**

**GRONDEXPLOITATIEMODEL STAD<sup>2</sup>**

Opdrachtgever:

Plannaam:

Deellocatie:

Variante:

Versie:

**KASSTROOM - NOMINAAL**

**NOMINALE OPBRENGSTEN**

**Omschrijving**

02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN

02.04 BEDRIJVEN

02.05 KANTOREN

02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN

02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN

OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE

**TOTALEN NOMINAAL**

**NOMINALE UITGAVEN**

**Omschrijving**

BOEKWAARDE NA AFSCHRIJVING

01.01 VERWERVING

01.02 MILIEUVOORZIENINGEN

01.03 SLOOP OPSTALLEN

01.04 BOUWRIJP MAKEN

01.05 WOONRIJP MAKEN

01.07 VTA

01.08 FINANCIERINGSKOSTEN

01.11 REGIO-AFDRACHT

01.13 OVERIGE LASTEN

01.16 EXPLOITATIELASTEN

KOSTEN ZONDER INDEXATIE

NIET TERUGVORDERBARE BTW

HISTORISCHE RENTE

**TOTALEN NOMINAAL**

**NOMINALE KASSTROOM**

**KASSTROOM - REËEL**

**REËLE OPBRENGSTEN**

**Omschrijving**

02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN

02.04 BEDRIJVEN

02.05 KANTOREN

02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN

02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN

OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE

**TOTALEN REËEL**

**REËLE UITGAVEN**

**Omschrijving**

BOEKWAARDE NA AFSCHRIJVING

01.01 VERWERVING

01.02 MILIEUVOORZIENINGEN

01.03 SLOOP OPSTALLEN

01.04 BOUWRIJP MAKEN

01.05 WOONRIJP MAKEN

01.07 VTA

01.08 FINANCIERINGSKOSTEN

01.11 REGIO-AFDRACHT  
01.13 OVERIGE LASTEN  
01.16 EXPLOITATIELASTEN  
KOSTEN ZONDER INDEXATIE  
NIET TERUGVORDERBARE BTW  
HISTORISCHE RENTE  
**TOTALEN REËEL**

**REËLE KASSTROOM**

**RENTE**

Creditrente (over positieve kasstroom)

Debetrente (over negatieve kasstroom)

Positieve/negatieve kasstroom

**Saldo rentetoerekening**

**SALDO OP EINDWAARDE, d.d.**

## **GRONDEXPLOITATIEMODEL STAD<sup>2</sup>**

Opdrachtgever:

Plannaam:

Deellocatie:

Variant:

Versie:

### **KASSTROOM - NOMINAAL**

#### **NOMINALE OPBRENGSTEN**

##### **Omschrijving**

02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN

02.04 BEDRIJVEN

02.05 KANTOREN

02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN

02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN

OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE

#### **TOTALEN NOMINAAL**

#### **NOMINALE UITGAVEN**

##### **Omschrijving**

BOEKWAARDE NA AFSCHRIJVING

01.01 VERWERVING

01.02 MILIEUVOORZIENINGEN

01.03 SLOOP OPSTALLEN

01.04 BOUWRIJP MAKEN

01.05 WOONRIJP MAKEN

01.07 VTA

01.08 FINANCIERINGSKOSTEN

01.11 REGIO-AFDRACHT



01.13 OVERIGE LASTEN  
01.16 EXPLOITATIELASTEN  
KOSTEN ZONDER INDEXATIE  
NIET TERUGVORDERBARE BTW  
HISTORISCHE RENTE  
**TOTALEN NOMINAAL**

## **NOMINALE KASSTROOM**

### **KASSTROOM - REËEL**

#### **REËLE OPBRENGSTEN**

##### **Omschrijving**

02.03 COMMERCIELE VOORZIENINGEN  
02.04 BEDRIJVEN  
02.05 KANTOREN  
02.08 BIJDRAGEN RIJK EN DERDEN  
02.12 OVERIGE OPBRENGSTEN  
OPBRENGSTEN ZONDER INDEXATIE

#### **TOTALEN REËEL**

#### **REËLE UITGAVEN**

##### **Omschrijving**

BOEKWAARDE NA AFSCHRIJVING  
01.01 VERWERVING  
01.02 MILIEUVOORZIENINGEN  
01.03 SLOOP OPSTALLEN  
01.04 BOUWRIJP MAKEN  
01.05 WOONRIJP MAKEN  
01.07 VTA  
01.08 FINANCIERINGSKOSTEN  
01.11 REGIO-AFDRACHT  
01.13 OVERIGE LASTEN  
01.16 EXPLOITATIELASTEN  
KOSTEN ZONDER INDEXATIE  
NIET TERUGVORDERBARE BTW  
HISTORISCHE RENTE

#### **TOTALEN REËEL**

### **REËLE KASSTROOM**

## **RENTE**

Creditrente (over positieve kasstroom)

Debetrente (over negatieve kasstroom)

Positieve/negatieve kasstroom

**Saldo rentetoe rekening**

**SALDO OP EINDWAARDE, d.d.**

Module fasering  
printout: 17-2-2014 11:43u.

## **RAPPORT**

Datum: 17 februari 2014

Onderwerp: Toelichting grondexploitatie & risicoanalyse

Bestandsnaam: Toelichting grondexploitatie 1-1-2014 en risicoanalyse.docx



Risico

A. OMGEVINGSRISICO'S

Ia: politieke/bestuurlijke en maatschappelijke ontwikkelingen

I Afname draagvlak hogere overheden

1. ministerie van L&M
2. NS / ProRail
3. Stadregio Rotterdam
4. Provincie Zuid-Holland
5. Stadsgewest Haaglanden

II Maatschappelijk draagvlak voor de gebiedsontwikkeling ontbrekt

III Zoetermeer heeft onvoldoende dekkingmiddelen

IV Lansingerland heeft onvoldoende dekkingmiddelen Lb.v. het weerstandsvermogen/afdekking risico's

Ib. Economische ontwikkelingen

I Reguliere kantoren

1. Marktpotentie/afzetbaarheid valt tegen (afzetrisico)
2. Transformeren kantoorgebouwen en bestaande voorraad krijgt voorrang boven nieuwbouw
3. Neerwaarte prijsaanpassing kantoren (prijsrisico)
4. Stronger (beperkt) regionaal kantorenbeleid

II Regulier gemengd bedrijventerrein

1. Marktpotentie/afzetbaarheid valt tegen (afzetrisico)
2. Neerwaarte prijsaanpassing bedrijventerrein (prijsrisico)

III Lelystad

Afzetbaarheid valt tegen

IV Campus

Kleine oppervlakte

V Green- en clean-tech

Marktpotentie/afzetbaarheid valt tegen

VI Food Experience Center

1. Er wordt geen exploitant/ontwikkelaar gevonden
2. Onvoldoende animo bij exposanten

VII Overig programma

1. Hotelontwikkeling in de nabijheid van Bleizo
2. Adventure world komt niet
3. Verlengde Oosterbeemlijn (midszijde) wordt niet verkocht
4. Overige functies flex gebouw worden niet afgezet/komen niet

VIII Algemeen

1. 1 jaar vertaging

Ic. Wet- en regelgeving

I Claims door derden/planschaal

Id. Financiële parameters

I De opbrengstinstijging blijft achter bij de kostenstijging

Oorzaak

Gevolg

Bezuinigingen publieke domein en mogelijk aanvullende voorwaarden (Verwachting bij NS dat er) onvoldoende reizigers (zullen zijn bij het huidige programma of) als gevolg van mutatie/mittigeren programma  
Bezuinigingen publieke domein en mogelijk aanvullende voorwaarden  
Bezuinigingen publieke domein en mogelijk aanvullende voorwaarden  
Bezuinigingen publieke domein en mogelijk aanvullende voorwaarden

De publieke opinie m.b.t. bijvoorbeeld het voltooien van grote ruimtes, de ontwikkeling van nieuwe kantoren e.d. is negatief

Gemeente Zoetermeer heeft een bezuinigingstaak

De financiële positie van Lansingerland is instabiel

De kantorenmarkt is momenteel niet goed

Transformatiestrategie Zoetermeer wordt niet toegepast

De kantorenmarkt is momenteel niet goed

Kantorenmarktstrategie SRK en (met name) SGH

Te weinig vraag door macro-economische omstandigheden en overaanbod/concurrerende omgeving

Te weinig vraag naar deze specifieke vorm van bedrijvigheid

Nieuw concept waarmee nog niet veel ervaring is

Exposanten geloven niet in het concept

Ook op de entreelevel wordt een hotel voorzien

Ontwikkelaar krijgt de business case niet rond/gefinancierd

Ontwikkelaar krijgt de business case niet rond/gefinancierd

Ontwikkelaar krijgt de business case niet rond/gefinancierd

Reeds doorgevoerd

Bestemmingsplanwijziging heeft nadelige gevolgen voor onliggende belanghebbenden, bv. Prima

Macro-economische ontwikkelingen

Financiële steun aan station Bleizo gederaceerd (afvoeren van agenda Beter Benutten)  
De NS geeft geen bedieningsgarantie waardoor het NS-station er niet komt (OHL, wel)

Financiële steun aan Vervoerskoop wordt gederceerd

Financiële steun aan Vervoerskoop wordt gederceerd

Financiële steun aan Vervoerskoop wordt gederceerd

Burgers en uiteindelijk de gemeenteraden van beide gemeenten steunen de ontwikkeling niet (meer)

De financiële risico's kunnen niet worden afgedekt

De financiële risico's kunnen niet worden afgedekt

Het duurt langer om de geprogrammeerde kantoren af te zetten

De transformatie is al in gang gezet en daarmee is aan een mogelijk belatedmatige randvoorwaarde voldaan.

Opbrengst per m2 BVO neemt af

Stellen aanvullende voorwaarden, verkleinen maximum te bouwen volume of weigeren medewerking aan de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte op Bleizo. De druk blijft, maar Bleizo zit wel binnen de randvoorwaarden

De afzetbaarheid in de grex gaat omlaag waardoor meer kosten gemaakt worden (o.a. proceskosten, rente en indexering)

Uitgifteprijs per m2 neemt af. Tot juli 10%, waarvan circa 7% in de GREX, rest via risico-analyse. Oude bodag van juli gehandhaafd in overleg directeur

Slechts een deel van het geheel kan worden gerealiseerd

Marktpartijen durven het niet aan of geloven niet in het concept, er komt geen private trekker en de FEC komt niet

Gering animo exposanten

Er komt geen hotel naar Bleizo

Wegvallen van publiekatrekkende functie AW heeft mogelijk gevolgen voor de bedieningsgarantie en te kiezen parkeeroplossing in Knoop Noord

Wegvallen van publiekatrekkende functie AW heeft mogelijk gevolgen voor de bedieningsgarantie en te kiezen parkeeroplossing in Knoop Noord

Dit is alleen een risico als AW komt. Als AW komt is er pas sprake van aankoop grond waarop Flex moet worden gerealiseerd.

Kosteninflatie (bv. GWW en BDB) gaat harder dan de opwaartse prijscorrectie van de opbrengsten

II	<b>Stijgende rentekosten</b>	De rente op de geld- en kapitaalmarkt stijgt	Het aantekken van vreemd vermogen is duurder dan gehanteerde omslagente
<b>B. PROJECTRISICO'S</b>			
<b>2a. Planvorming en RO-procedures</b>			
I	<b>Intergemeentelijke structuurvisie/planMER</b>		
	1. Scopewijziging deelgebieden ISV	Nieuwe inzichten en verandering van wensen, eisen en randvoorwaarden binnen projecten en L.A.v. de scope	Vertraging in de ISV-procedure
	2. Procedurefouten	Onvoldoende inhoudelijke kennis van het ISV/PlanMER traject	Vertraging van het proces waardoor meer tijd nodig is voor herschetsen
	3. Gemeenten reageren te traag in het ISV/PlanMER traject	Onvoldoende focus op het project en beleidskader ZM niet uitgekristalliseerd	Vertraging in de besluitvorming
	4. Belanghebbenden vinden dat er teveel retail, leisure en kantoren worden getrouweerd. Vooral m.b.t. de FOC kan dit een probleem zijn	De ISV legt de planologische ruimte vast voor de diverse plannen. Hierop kunnen belanghebbende bewaar maken	Belanghebbenden frustreren de RO-procedure wat vertraging oplevert => willicht naar Raad van State
	5. Belanghebbenden vinden dat natuurwaarden landscheiding worden aangetaat	De landscheiding is onderdeel van de planvorming, mogelijk een (gedeeltelijk) andere invulling van dit gebied	Belanghebbenden frustreren de RO-procedure wat vertraging oplevert
II	<b>Hoefweg Zuid</b>		
	1. Vertraging bestemmingsplanwijziging Hoefweg Zuid	Het verwijderen van Agripleerd in het bestemmingsplan veroorzaakt meer concurrentie voor Prima	Prima frustreert de vaststelling van het bestemmingsplan (bezwaa en beroep) wat vertraging oplevert
<b>2b Ruimtelijk-technisch</b>			
I	<b>Kabels en leidingen</b>		
	1. Beperkende werking K&L 1.11 type programma (met name aan de orde bij de Knoop)	In het gebied zijn veel onder- en bovengrondse kabels en leidingen aanwezig	Rekening houdend met K&L resulteert in minder uitgeroofd gebied, incurante gronden en aangepaste constructies bij de podia
	2. Verleggen/aanpassen bestaande leidingen (met name aan de orde bij de Knoop en HSL)	Stedenbouwkundige invulling van het gebied en ontwerp van de podia	Ontwerp van de bovenwereld heeft gevolgen voor de kabels en leidingen, verleggen kost extra geld
	3. Voorinvestering nutsbedrijven		
	- Dunes (water)	De periode tussen inkomsten en uitgaven is voor nutsbedrijven groter dan gebruikelijk en wegens hier voor het risico te nemen is/wen een aanvullende tendemmetris	Mogelijk financiële tegemoetkoming door Bliczo
	- Stedin (gas en elektra)		
	- Telecom		
II	<b>Bodem (exclusief K&amp;L)</b>		
	1. Niet Gesproongen Explosieven (NGE)		
	- Omgeving m.b.t. de mogelijke aanwezigheid van NGE's is onduidelijk	Er is (nog) geen integrale strategie m.b.t. NGE's 135 Er is wel een integrale strategie!	Ad hoc beleid veroorzaakt mogelijk extra kosten en vertraging 135. dieptescan NGE op kavels die uitgegeven worden in het risicogebied wat vastgesteld is, etc.
	- Onvoldoende dekking onderzoekskosten naar NGE's	Het aanwezige budget van Lansingerland is onvoldoende 135: 'L'nd heeft een subsidie "op" t.b.v. NGE's. Het kan zijn dat deze "leeg is" op het moment dat Bliczo hier gelden van nodig heeft.	Er zullen extra kosten moeten worden opgenomen in de grex
	- Er worden NGE's aangetroffen	Bombardement 2e wereldoorlog	Er moeten kosten gemaakt worden om NGE's te ruimen waarmee geen rekening is gehouden. Tevens kan dit vertraging opleveren
	- Onderzoek naar NGE's frustreert uitgifte	Veldonderzoek NGE's is nog niet uitgevoerd	Vertraging in de uitgifte en mogelijk afstoten oedemesters
	2. Aantreffen onvoorziene vervuiling	Vervuiling is niet constant in verkennende onderzoeken	Er moeten extra kosten gemaakt worden om de vervuiling op te ruimen
	3. Archeologie		
	- Er worden archeologische vondsten aangetroffen	Verzoeking van de ondergrond a.g.v. werkzaamheden	Er treedt vertraging op en mogelijk extra kosten door preservatie
III	<b>Parkeren</b>		
IV	<b>Grondwerk</b>		
	1. Geen gedetailleerde raming	Op dit moment geen gedetailleerde raming van de grondbalans	De kosten vallen hoger uit dan verwacht
V	<b>Duurzaamheid komt niet van de grond</b>	De planvorming omtrent het thema duurzaamheid komt te laat op gang	Er moeten extra kosten worden gemaakt om duurzaamheid vorm te geven of duurzaamheid krijgt geen prominente plek in de ontwikkeling => verlies unique sellingpoint
<b>2c Naburige projectonderdelen</b>			
I	<b>Laan van Mathenesse</b>		
	1. Voorbereiding/realisatie L. v Mathenesse		
	- Zienwijzen op bestemmingsplan deel 3 (landscheiding)	Ontvonden zijn niet overvloedig enthousiast, in n. aantasting ecologische waarde Landscheiding	Vertraging in RO-procedure
	- Overige bezwaren/zienwijzen in RO-procedure (bv. HSL, Tennet, omwonenden)	De aanleg van de L.vM schuift mogelijk belangen van overige partijen	Vertraging in RO-procedure
	- Verleggen/aanpassen bestaande leidingen (m.n. waterleiding Dunes) of verleggen weg deel 3 (Landscheiding)	Veranderde inzichten nutsbedrijven	Aanpassen leidingen/verleggen van de weg
	- Civiele tegenlagen	Zetting wordt niet bereikt, weg past niet op geplande plek en is geprojecteerd boven bestaande K&L-traces	Langere zettingperiode, (delen) opnieuw ontwerpen en overkruizing/omleggen bestaande K&L
	- Samenwerking met gemeente kost meer tijd	Gemeente is niet volledig gefocust op Bliczo	Vertraging in de besluitvorming
	- Moetname verwerving gronden deel 3	Eigenaren willen grond niet verkopen	Er dient onticgend te worden; meer kosten en vertraging
	- overdracht naar uiteindelijk wegbeheerders verloopt moeizaam	Afspraken met beheerders zijn onduidelijk	Naarg daurt langer wat meer kosten tot gevolg heeft
	- grotere inzet benodigd dan geraamd	Grottere hoeveelheid werkzaamheden vraagt om grotere inzet betrokken mensen	Meer inzet betekent meer kosten
	- extra eisen van nutsbedrijven	scheperer inzicht in het eigen proces	Hogere kosten
	- Verhoogde financiële bijdrage Bliczo aan L.vM	Laatste ontwerp L.vM is ca. € 90.000 duurder dan de beschikbare dekkingsmiddelen	Dit verschil moet mogelijk door Bliczo worden bijbetaald
II	<b>Vervoersknoop</b>		
	1. Ruimtebeslag Vervoersknoop is groter dan voorzien	Een duidelijke plandemarkatie ontbreekt en de solvabiliteit en verantwoordelijkheid tussen GR Bliczo en de projectorganisatie is niet helder	De Vervoersknoop is deels geprojecteerd op gronden van de gebiedsontwikkeling (bv. de P&R) en de Vervoersknoop neemt besluiten waar de GR Bliczo niet achter kan staan.

2. Investeringskosten zijn hoger dan voorzien

Het hoogste kwaliteitsniveau kost meer dan voorzien

De afgesproken bijdrage van Bleizo (€7 mln.) is onvoldoende

## Page 32

Meerkosten: verrekening garantstelling GR Bleizo t.a.v. de  
erfende Oosterkerklijn (7,7 mln) met kwaliteitsbijdrage OV-  
knoop (7,8 mln)

### IV Renteclaim marktpartij(en) CV Prima bij overname on-hold

Tekort op de Vervoersknoop, zoeken naar dekkingmiddelen

Meerkosten voor de grex van Bleizo

Achterblijven uitgiftescheiding van het Bedrijfschap t.o.v.  
gemaakte afspraken en overname van de on-hold gronden

Bij overname van de on-hold gronden wordt de renteclaim op de  
reeds aangetrokken financiering door Prima, conform de  
bestuursovereenkomst Bleizogebied, doorgelegd aan de GR

### C. ORGANISATIE RISICO'S

#### I Overschrijding geraamde plankosten

1. Grotere inzet benodigd dan geraamd

Grote hoeveelheid werkzaamheden vraagt om grotere inzet  
betrokken/nieuw aan te trekken mensen

Meer inzet betekent meer kosten

2. Afsiening met beide gemeenten kost meer tijd

Met 2 gemeenten afspreken kost meer tijd dan met een  
Onvoldoende focus op het project en het beleidskader is niet  
voldoende uitgekristalliseerd

Inefficiënt proces wat meer tijd kost. Gemeenten vragen een  
hogere vergoeding van Bleizo

3. Intern proces rondom tekeningen

Er is to top bedien geen duidelijk aanspreekpunt/tekort podia

Planvorming stagneert en koppeling met omliggende  
ontwikkelingen (bv. parkeren en Vervoersknoop) wordt  
bemoeilijkt

#### II Procesmatige aansturing planvorming podia ontbieder

#### III Afstemming tussen deelplannen Bleizo

1. Bedrijventerrein - LVM

Projectleider LVM heeft zitting in projectgroep Bedrijventerrein

Goede afstemming tussen bedrijventerrein - LVM

2. Bedrijventerrein - Podia Zuid

Podium Zuid en bedrijventerrein vallen binnen dezelfde  
ontwerpoppave (OKRA), maar onder verantwoordelijkheid van 2  
projectleiders (geen duidelijke demarcatie)

Ondertussen is er (informeel) 1 projectleider

3. Podia - Vervoersknoop

De planontwikkeling van de podia is nog onvoldoende  
georganiseerd

Het afstemmen van wensen, ambities etc. wordt bemoeilijkt =>  
vertraging

4. Podia Noord

De planontwikkeling van de podia is nog onvoldoende  
georganiseerd

Ondertussen is er (informeel) 1 projectleider

#### VIII Kans dat alomog het gewenste ambitie niveau wordt gehaald

Het station komt er en wordt gerealiseerd

### TOTAAL RISICO'S

#### D. KANSEN

#### I Financiële afspraken met TenneT

1. TenneT betaald voor veroorzaken hinderzones

Door de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen ontstaan  
incurante zones welke een lagere grondprijzen kennen

TenneT compenseert voor het veroorzaken van incurante,  
goedgekoopte grond

#### II De bijdrage aan de Stadregio Rotterdam is binnen afzienbare tijd geen wettelijk opgelegde verplichting meer.

De wet die bepaalt dat ontwikkelingen in de Stadregio  
Rotterdam een bijdrage per wooneenheid dienen af te dragen zal  
per 1 januari 2014 vervallen.

Met deze bijdrage is rekening gehouden in de grex. Dit bedrag  
valt vrij, echter, niet duidelijk is nog wat er voor terug komt.  
Kans dertalve nihil

#### III Bijdrage omliggende gebieden

De ISV toont profijt en toerekenbaarheid van omliggende  
gebieden t.o.v. investeringen binnen Bleizo aan 135% omdat er  
geen ISV meer komt (voortloper) en er geen nota bovensijks is,  
is er volgens ons geen verhaalmogelijkheid (Bart en Conchina)

Omliggende gebieden dragen bij aan gebiedsoverstijgende  
investeringen (bv. fietspad en parkeeroplossing)

#### IV Financieringsvoordeel door relatief lage rente

De rente op de geld- en kapitaalmarkt is momenteel relatief laag

Geld kan goedkoop worden aangetrokken dan aangenomen in  
de grex

#### V Plan- en exploitatiekosten vallen lager uit dan begroot bijdrage Kwadrant ivm ISV

Schep projectmanagement en een goed functionerend planning  
& controlerend systeem 135% controleren wat de stand van zaken is en  
de uiteindelijke financiële afspraken vinden die Jasper nog  
gemaakt heeft.

De post onvoorzien, opgenomen in de plankostenraming, kan  
worden verlaagd

#### VI Realiseren van vastgoed boven de A12

Er wordt een exploitant gevonden die boven de snelweg wil zitten  
(bv. La Place)

Realisatie grondprijzen waarmee geen rekening is gehouden

#### VII FEC

1. Tijdelijke inkomsten tot definitieve realisatie

De verwachting is dat de FEC pas over een aantal jaar wordt  
gerealiseerd

Tot moment van realisatie kan de grond voor tijdelijke  
gelopbrengende functies ingezet worden

2. Hogere grondopbrengsten FEC

De gehanteerde grondprijzen - onder voorbehoud van diverse  
aanname - conservatief

Er kan een hogere grondprijzen/m<sup>2</sup> worden gerealiseerd

#### VIII Ambitieniveau wordt gehaald

Er wordt een exploitant gevonden die boven de snelweg wil zitten  
(bv. La Place)

De risicobuffer hoeft niet meer in de grex te worden opgenomen.

#### IX 1.900 m2 extra uitgebreide meters bedrijventerrein

In de grex is nog geen rekening gehouden met extra uitgebreide  
meters bedrijventerrein

Lagere aanname

#### X Laan van Matheneuse, behalen van aanbestedingsvoordeel

Lagere inschrijvingsbedragen a.g.v. teruggeven  
ordeportefeuille aannemers

Lagere aanname

#### XI Duurzaamheid is financieel zelfvoorzienend

Het thema duurzaamheid wordt dusdanig voorgegeven dat het  
Bleizo niets kost (al dan niet gebruik makend van een  
professionele exploitant)

Voorinvestering Bleizo is niet nodig

#### XII Geen bijdrage en hold Hoefweg

Gelet op weestandsvermogen en onduidelijkheid of er betaalt  
moet worden door Hoefweg inzake verdrag en geen bijdrage.

Geen bijdrage van € 2 mln.

### TOTAAL KANSEN

#### SALDO RESTRISICO VOOR BEHEERSING EN ZEKERHEIDSPERCENTAGE

#### ZEKERHEIDSPERCENTAGE (75-90% GANGBAAR)

#### BENODIGDE WEERSTANDSCAPACITEIT