



Second opinion businesscase Gnephoek

Gemeente Alphen aan den Rijn

Management samenvatting

De businesscase is plausibel en robuust. Wij zien enkele aandachtspunten, maar die worden naar verwachting gedekt in de risicovoorziening.

Wij beoordelen de plausibiliteit en robuustheid van de businesscase over het algemeen als goed.



1. De **aansluiting op het masterplan** is goed.



2. De **rekensystematiek** is toepasselijk en navolgbaar en de parameters worden consistent gebruikt.



3. De **kosten en opbrengsten** zijn grotendeels volledig, navolgbaar en marktconform. Op onderdelen komen wij tot een andere expert opinion dan in de businesscase is gehanteerd. Dit kan leiden tot een neerwaarts effect op onderdelen van de onderliggende kosten- en opbrengstenraming. Naar onze verwachting worden de voornaamste hiervan echter afgedekt binnen de risicoreservering van de businesscase.



4. De **parameters en fasering** zijn volledig, navolgbaar en marktconform, met enkele aandachtspunten.



5. De **risicoreservering** volgt een robuuste en beproefde methode, bevat de te verwachten risicofactoren en vangt naar onze verwachting de voornaamste risico's op die wij in de kosten en opbrengsten signaleren.

De businesscase is plausibel en robuust. Wij zien enkele aandachtspunten, maar die worden naar verwachting gedekt in de risicovoorziening.

De aansluiting op het masterplan is goed en de rekensystematiek is beproefd en correct toegepast.



- 1. De aansluiting op het masterplan is goed.** Het overgrote deel van het programma, de fasering, de ambities en de publieke maatregelen uit het Masterplan komen correct terug in de businesscase. Wij stelden een aandachtspunt vast bij de (financiële) uitwerking van de ambities met betrekking tot 'energieneutraal bouwen' waarbij een nadere uitwerking en toelichting ontbreekt in de businesscase.



- 2. De rekensystematiek is correct toegepast.** De GREX volgt de rekensystematiek van GREX-manager van Metafoor. Dit is een beproefd rekenmodel voor grondexploitatie berekeningen. De VEX is gebaseerd op de residuele grondwaarde methodiek en vaste grondprijzen wat toepasselijk en gebruikelijk is voor een dergelijke businesscase.

De businesscase is plausibel en robuust. Wij zien enkele aandachtspunten, maar die worden naar verwachting gedekt in de risicovoorziening.

Kosten en opbrengsten zijn grotendeels volledig, navolgbaar en marktconform. Op onderdelen hebben wij een andere 'expert opinion'.



3. **De kosten en opbrengsten zijn grotendeels volledig, navolgbaar en marktconform. Op onderdelen komen wij tot een andere 'expert opinion', met een potentieel negatief effect op de kosten en opbrengsten van de businesscase**
 - De opbrengsten en kosten in de VEX zijn nagenoeg volledig. De navolgbaarheid van de opbrengsten en kosten in de VEX beoordelen wij als goed. Wij zien met betrekking tot de grondopbrengsten verschillende aandachtspunten in de businesscase
 - De totale grondopbrengsten zijn mogelijk optimistisch. De hoogte van de grondopbrengsten zijn voor een groot deel van het programma herkenbaar en achten wij realistisch en marktconform. Op enkele onderdelen van het programma zien wij aandachtspunten in de resulterende grondopbrengsten, de totale opbrengsten vallen hierdoor mogelijk negatiever uit.
 - De grondwaarde van de middeldure meergezinswoningen wordt positief beïnvloed door een hoge vormfactor en scherpe BAR. Hierdoor zijn de onderliggende grondwaardes van beide typen middeldure meergezinswoningen mogelijk optimistisch.
- Volledigheid van de grondexploitatiekosten is goed.
- De totale kosten in de GREX zijn mogelijk conservatief ingeschat. De hoogte van de geraamde grondexploitatiekosten achten wij grotendeels marktconform. Wij achten de raming voor de kosten voor VAT (Voorbereiding, Advisering, Toezicht) conservatief ingeschat.
- Wij verwachten dat de risicovoorziening toeziet op de risico's die wij hierboven constateren. Zie ook onze conclusies over de risico's.

De businesscase is plausibel en robuust. Wij zien enkele aandachtspunten, maar die worden naar verwachting gedekt in de risicovoorziening.

Parameters en fasering zijn goed. Risicovoorziening is robuust en naar verwachting voldoende dekkend voor de risico's.



4. De parameters en fasering zijn volledig, navolgbaar en marktconform, met twee aandachtspunten.

- Het afzettempo van 466 woningen per jaar vinden wij ambitieus om te realiseren voor een periode van 11 jaar, maar niet onrealistisch.
- De hoogte van de parameters zijn voor de meeste parameters herkenbaar en achten wij realistisch. Wij stellen een vraagteken bij de opbrengstenstijging van de sociale en maatschappelijke grondprijzen. Deze is met 0% in 2025 en 1% vanaf 2025 lager dan inflatie terwijl ook prijzen normaliter sterker stijgen.



5. De risicoreservering volgt een robuuste en beproefde methode, bevat de te verwachte risicofactoren en vangt mogelijke risico's die wij zien op.

- De risicovoorziening is berekend aan de hand van een Monte Carlo-analyse. De Monte Carlo-analyse is een robuuste en beproefde manier van het in kaart brengen van financiële risico's. De te verwachten risicofactoren zijn opgenomen in de analyse. In de businesscase is een risicoreservering opgenomen ter grootte van circa € 43,0 miljoen, ofwel 15% van de GREX kosten.

- De risicoanalyse neemt de voornaamste risico's in kosten en opbrengsten expliciet op.
- De risicoanalyse gaat expliciet in op de twee voornaamste risico's die wij constateren bij grondopbrengsten en VAT-kosten. Bij beide risico's acht de risicoanalyse de kans op een slechter resultaat groter dan de kans op een beter resultaat. De risicoanalyse is daarin dus voorzichtig.
- Wij verwachten dat de risicovoorziening daarmee een passende dekking geeft voor de voornaamste risico's die wij constateren.

De businesscase is plausibel en robuust. Wij zien enkele aandachtspunten, maar die worden naar verwachting gedekt in de risicovoorziening.

Drie aanbevelingen voor verdere verbetering robuustheid van de businesscase.

- Werk de aandachtspunten die wij constateren verder uit bij het updaten van de businesscase om zo de businesscase robuuster te maken.
- Maak daarbij onderscheid tussen substantiële, middelzware en detail aandachtspunten. Leg de nadruk op substantiële en middelzware aandachtspunten.
- Overweeg voor sommige opbrengsten en kosten om minder optimistische uitgangspunten te hanteren, waardoor er minder rekening gehouden hoeft te worden met een relatief grote risicoreservering.



Aeisso Boelman

Partner
T: +31 6 52 53 92 62
E: a.boelman@fakton.com



Jurre Bosch

Senior consultant
T: +31 6 11 78 09 61
E: j.bosch@fakton.com



Nathan Westerhuis

Senior consultant
T: +31 6 27 23 44 86
E: n.westerhuis@fakton.com



Real people. Financial Strategies. Resilient places.