



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Herziening Grondexploitatie Leidschendam-Voorburg

Per 1 januari 2013

Bijlage bij Raadsvoorstel 843828

Definitief 15 april 2013

Afdeling Ruimtelijk en Juridisch Beleid

A Algemeen deel

INLEIDING

De grondexploitatie is de financiële vertaling van ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatshebben en wordt jaarlijks herzien met als doel de actuele stand van zaken van het project inzichtelijk te maken aan de hand van het financiële saldo. Dit wordt gecommuniceerd door middel van rapportages, waarin wordt verklaard hoe tot het huidige financiële saldo van het project is gekomen. Het saldo wordt uitgedrukt in de nette contante waarde (rekening houdend met inflatie en rente) per 1-1-2013.

De lopende grondexploitaties zijn op basis van de stand boekwaarden per 1-1-2013 herzien. In dit Raadsvoorstel worden de lopende grondexploitaties Rozenlaan (deexploitatie van de voormalige grondexploitatie Werf/Rozenlaan), en Duivenvoordecorridor behandeld.

De rapportages betreffende de herzieningen Werf zijn onder geheimhouding ter inzage gelegd bij de Griffie. In dit document vindt u de openbare samenvatting van deze grondexploitaties.

OPZET VAN DE GEHEIME RAPPORTAGES

Elke rapportage die geheim ter inzage is gelegd bevat de volgende hoofdstukken:

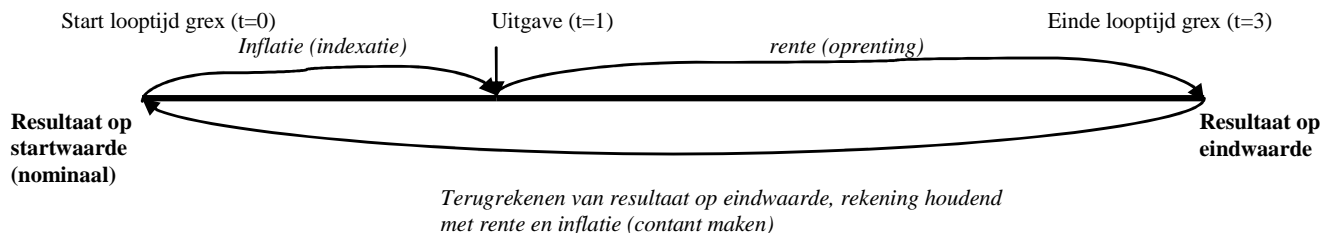
- Hoofdstuk 2: uitgangspunten, gebruikte parameters, toelichting per kostenpost en opbrengstenpost en een blik op de toekomst;
- Hoofdstuk 3: de resultaten van de herziening en de verschillenanalyse ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2012;
- Hoofdstuk 4: risico-analyse.

GEHANTEERDE REKENMETHODIEK

Bij de berekening van het grondexploitatie resultaat is gebruik gemaakt van de zogeheten 'dynamische eindwaardemethodiek'. Deze rekenmethodiek houdt, door de kosten in de tijd te faseren, rekening met inflatie en rente.

Dit werkt als volgt. De verschillende kosten en opbrengsten worden in de tijd gefaseerd en worden tot het moment van realisatie geïndexeerd (inflatie). Vervolgens worden deze vanaf dit moment van realisatie tot het einde van de looptijd opgerent. Het saldo van de volgens deze wijze berekende kosten en opbrengsten per einde looptijd, wordt het 'resultaat op eindwaarde' genoemd. Door dit resultaat door middel van een contante waardefactor, die in deze grondexploitatie gelijk is aan de nominale rentevoet, contant te maken c.q. terug te rekenen naar prijspeil 1-1-2013, is het 'resultaat op contante waarde' te bepalen.

Bovenstaande rekenmethodiek is in figuur A.1 schematisch inzichtelijk gemaakt:



Figuur A.1: Schematische weergave berekening resultaat op eind- en contante waarde

UITGEVOERDE RISICO-ANALYSES

In elke grondexploitatieberekening worden aannames gedaan om de planvorming te vertalen in cijfers en waarden. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het beschikbare feitelijke materiaal en uitgangspunten. Een startend project heeft daarbij meer aannames en dus onzekerheid dan een project dat zich reeds in de realisatiefase bevindt.

De kans dat het berekende resultaat daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is afhankelijk van veel interne en externe factoren. Externe factoren worden beschouwd als marginaal beïnvloedbaar en daardoor weinig stuurbaar. Een voorbeeld is lagere grondopbrengsten door de verslechterde marktsituatie.

Interne factoren zijn in principe wel beïnvloedbaar. Hierbij kan gedacht worden aan de interne proceduregangen en productafspraken. Interne factoren zijn te beheersen door een adequaat management van kansen en bedreigingen. Adequate planbegeleiding en planning op basis van transparante budgettering, kosten- en opbrengstenbewaking zijn hierbij essentieel om een doelgericht management van kansen en bedreigingen te kunnen bewerkstelligen. Op voorhand staan overigens niet de kosten, maar de effectiviteit van investeringen en hun plaats in het plan- en planningsproces centraal.

Een goed beeld van de omvang van de negatieve risico's (downsides) en positieve risico's/kansen (upsides) waarmee een project te maken krijgt is onontbeerlijk. Inzicht in de verschillende risico's (upsides en downsides) biedt immers aanknopingspunten tot een adequate risicobeheersingsstrategie en biedt daarmee sturingsmogelijkheden op het financiële resultaat. Daarnaast leidt inzicht in de risico's (downsides en upsides) tot bepaling van een risicoprofiel en de benodigde financiële dekking om deze af te dekken. Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg worden de risicoprofielen voor grondexploitaties in de regel afgedekt door de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. De risicoanalyse methode van de gemeente Leidschendam-Voorburg kent drie stappen: risicoinventarisatie, kwalitatieve waardering (ten behoeve van de focus op de risicobeheersing) en financiële waardering van het risicoprofiel.

Risicoinventarisatie

Aan de basis van de risicoanalyse ligt de risicoinventarisatie. Bij de herzieningen wordt daarom jaarlijks per project een uitgebreide inventarisatie van risico's (downsides) en kansen (upsides) uitgevoerd. Dit leidt tot een concreet overzicht van de risico's (downsides en upsides) op projectniveau. Deze inventarisatie is uitgevoerd door de planeconoom, waarbij deze gebruik maakt van een checklist en gesprekken met het projectteam.

Kwalitatieve waardering

De geïnterviewde risico's (downsides en upsides) worden vervolgens door het projectteam gewaardeerd door middel van de 'Risk Mapping methode' en werkt als volgt. Per risico worden de kans van optreden en de impact op *geld*, *tijd* (*vertraging*) en *imago* in beeld gebracht. Door aan de kans- en impactvariabelen (geld, tijd en imago) een waarde van 0 tot 5 toe te kennen en deze met elkaar te vermenigvuldigen, wordt een risicoscore berekend. De maximale score bedraagt 75 punten (25 punten op tijd, 25 punten op geld en 25 punten op imago). Hierbij geldt: hoe hoger de score, des te groter het risico.

Door de risicoscores voor de afzonderlijke risico's (downsides en upsides) tegen elkaar af te zetten, kunnen de risico's per project in een rangorde worden gezet en kan de focus van de te treffen risicobeheersingsstrategie inzichtelijk worden gemaakt. De kwalitatieve waardering heeft als doel om een prioritering aan te brengen in de afzonderlijke risico's en daarmee de te voeren beheersmaatregelen. Daarnaast heeft de kwalitatieve waardering het doel om naast financiële gevolgen, ook gevolgen op tijd en imago in beeld te brengen.

Financiële waardering

De risico's worden ook financieel gewaardeerd, oftewel in geld uitgedrukt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een 'Monte Carlo simulatie'. De Monte Carlos simulatie is een in de branche veelvuldig gehanteerde methode om het risicoprofiel in financiële zin te bepalen.

Bij deze methode worden de geïnterviewde risico's als variabelen in de grondexploitatie opgenomen. De verwerking van de risico's als variabelen in de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de tijdens de inventarisatie door het projectteam ingeschatte:

- kans van optreden
- veronderstelde (maximale financiële impact) en spreiding hierbinnen
- eventuele correlaties met andere risico's

Door vervolgens, met in achtnaam van bovenstaande inschattingen, een veelvoud aan scenario's door te rekenen kan de bandbreedte van het risicoprofiel bepaald worden. Ook kan hieruit worden afgeleid welke risicoreservering in de ARG getroffen dient te worden om met een bepaalde waarschijnlijkheid het risicoprofiel te kunnen afdekken. Het moge duidelijk zijn dat hoe hoger de na te streven waarschijnlijkheid c.q. zekerheid tot afdekking is, des te hoger de in de ARG te treffen risicoreservering is. In voorliggende analyses wordt uitgegaan van een waarschijnlijkheid van 80%, wat een bij dergelijke analyses gangbaar percentage is.

LEESWIJZER

De inhoud van dit stuk is als volgt:

- A. Algemeen deel
- B. Rozenlaan;
- C. Duivenvoordecorridor

B Rozenlaan

Inleiding en beschrijving project

De grondexploitatie Rozenlaan stamt van de in 1995 geopende grondexploitatie Werf/Rozenlaan. De grondexploitatie bestond toen uit twee fasen, de reeds afgeronde fase aan het Kouwenhof en de nog uit te voeren herinrichting van de voormalige gemeentewerf. In 2004 is door het college en de raad besloten de grondexploitatie uit te breiden met de locatie Rozenlaan, waardoor drie deelgebieden zijn ontstaan. Na afsluiting van de exploitatie Kouwenhof per 31 december 2007 en de exploitatie De Werf per 31 maart 2012, bestaat de grondexploitatie enkel uit de exploitatie Rozenlaan.

Het plangebied van de Rozenlaan wordt begrensd door de Rozenlaan, de waterloop aan de noordkant, de bebouwing aan de Prins Hendriklaan en de speeltuin van de Leidschendamse Speeltuinvereniging aan de zuidzijde. Voorheen bevonden zich in het plangebied een oud schoolgebouw, evenals de botenloods van een scoutingvereniging. Beide opstallen zijn reeds gesloopt. Momenteel worden 20 sociale huurwoningen met bijbehorende ondergrondse parkeergarage gerealiseerd en zal de speeltuin worden opgeknapt.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven het financiële resultaat, de verschillen ten opzichte van de grondexploitatie 2012 en de belangrijkste risico's. Tot slot wordt ingegaan op de invloed die de herziening heeft voor de per 31-12-2013 te treffen verliesvoorziening.

Ontwikkelingen in het afgelopen jaar

In 2012 is het bouwrijp maken afgerond. Daarnaast zijn de werkzaamheden woonrijp maken, met uitzondering van groeninrichting en de aanleg van de openbare verlichting, aanbesteed. Met de werkzaamheden woonrijp maken is tevens reeds gestart.

Verder is, zoals besloten in de Najaarsnota (2012/765572), een kostenbudget ad € 50.000 ten behoeve van de inrichting van de binnen het exploitatiegebied gelegen speeltuin opgenomen. Deze kosten worden gedekt uit ISV, die als inkomstenbudget ter grootte van € 50.000 aan de grondexploitatie is toegevoegd. Hiermee is de uitwerking van opname van deze werkzaamheden ten behoeve van de speeltuin budgetneutraal

Ook zijn plankosten gemaakt en zijn de eerste vier termijnen van de gemeentelijke bijdrage aan de door Wooninvest te stichten ondergrondse parkeergarage voldaan.

Ontwikkelingen komend jaar

De verwachting is dat de werkzaamheden woonrijp maken in 2013 zullen worden afgerond. Ook zal het restant van de bijdrage aan de ondergrondse parkeergarage betaald worden. Verder zal in de eerste helft van 2013 begonnen worden aan de bouw van de botenloods, waarvan de kosten door middel van een in de grondexploitatie opgenomen budget gedekt worden.

De verwachting is dat na afronding van deze werkzaamheden de grondexploitatie per 31-12-2013 kan worden afgesloten.

Resultaat en verschillen ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2012

Resultaat

In zijn totaliteit bedragen de opgenomen investeringen in de grondexploitatie Rozenlaan ca. € 1,71 mln. nominaal, prijspeil 1-1-2013. De totale nominale opbrengsten worden becijferd op ca. € 0,35 mln. Nominaal komt het resultaat uit op ca. -/- €1,36 mln. (negatief). Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2013 wordt becijferd op ca. -/- € 1,41 mln. (negatief). Op contante waarde per 1-1-2013 bedraagt deze ca. -/- € 1,36 mln. (negatief). Bovenstaande is in tabel 0.1 inzichtelijk gemaakt.

Resultaat	herziening		Verschil
	2012	2013	
Kosten	1.642.195	1.712.161	69.966
Opbrengsten	299.482	349.482	50.000
Saldo nominaal	1.342.713-	1.362.679-	19.966-
Saldo eindw aarde (31-12-2013)	1.445.297-	1.411.632-	33.665
Saldo contante w aarde per 01-01-2013	1.385.048-	1.357.339-	27.709
Saldo contante w aarde per 31-12-2013	1.440.450-	1.411.632-	28.818

Tabel B.1: Resultaat deexploitatie Rozenlaan per 1 januari 2012 t.o.v. de grondexploitatie 2011

Toelichting verschillen

De einddatum van de grondexploitatie 2013 is, net als bij de grondexploitatie 2012, 31 december 2013. Het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie 2013 valt, ten opzichte van de grondexploitatie 2012, ca. € 0,03 mln. *gunstiger* uit.

Dit positieve resultaatverschil wordt verklaard door:

- o Gunstigere fasering. Ten opzichte van de grondexploitatie 2012 zijn de kosten later gefaseerd, wat lagere rentelasten tot gevolg heeft. Dit heeft een positief effect op het resultaat op eindwaarde ter grootte van € 31.000, oftewel ca. € 0,03 mln.
- o Lagere rentelasten. De rente per 1-1-2013 bedraagt in de grondexploitatie 2013 4,00% ten opzichte van 4,35% in de grondexploitatie 2012. Aangezien de grondexploitatie een negatieve boekwaarde kent, heeft deze renteverlaging een positieve uitwerking op het resultaat op eindwaarde. Op eindwaarde wordt dit effect becijferd op ca. € 3.000, oftewel € 0,00 mln.

Gevolgen resultaat herziening grondexploitatie Rozenlaan voor de ARG

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een Algemene Reserve Grondexploitaties ingesteld, waar de positieve en negatieve resultaten van alle lopende grondexploitaties in worden verrekend. Voor het negatieve resultaat wordt een voorziening getroffen ten laste van deze ARG.

Voor de Rozenlaan is, op basis van de grondexploitatie 2012, een verliesvoorziening getroffen ter grootte van € 1.385.048 op contante waarde per 1-1-2013. Na oprenting met 4,00%, zijnde de begrotingsrente per 1-1-2013, komt deze op contante waarde per 31-12-2012 uit op € 1.440.450.

Op basis van de herziening wordt het grondexploitatie resultaat op contante waarde per 31-12-2013 becijferd op € 1.411.632. De grondexploitatie 2013 valt ten opzichte van de grondexploitatie 2012 op

contante waarde per 31-12-2013 dus € 28.818 gunstiger uit. Dit effect wordt met name veroorzaakt door een ten opzichte van de grondexploitatie 2012 gunstigere fasering, waarbij de kosten later plaatsvinden en daarmee rentelasten worden bespaard. Daarnaast heeft ook de lagere rente per 1-1-2013 een gunstig effect, daar de grondexploitatie een negatieve boekwaarde kent. Dit betekent dat ook de per 31-12-2013 benodigde verliesvoorziening € 28.818 lager uitvalt, wat een gunstige uitwerking heeft op de ARG.

Risico's

In het kader van het te voeren risicomanagement, vindt bij de herziening van de grondexploitaties ook een herijking van het risicoprofiel plaats. De voor de deelexploitatie Rozenlaan uitgevoerde risicoanalyse wijst uit dat ten aanzien van deze exploitatie geen substantiële risico's geconstateerd worden.

Wanneer alle geïnterpreteerde risico's als variabelen in de grondexploitatie worden opgenomen, kent het exploitatieresultaat op contante waarde per 1-1-2013 een bandbreedte van ca. -/- € 1,47 mln. (negatief) tot ca. -/- € 1,28 mln. (negatief). Wanneer de 5% extremen buiten beschouwing worden gelaten, varieert deze bandbreedte echter van ca. -/- 1,45 mln. (negatief) tot -/- ca. € 1,29 mln. (negatief). Dit betekent dat 90% van de berekende scenario's een exploitatieresultaat kent dat zich binnen deze bandbreedte bevindt.

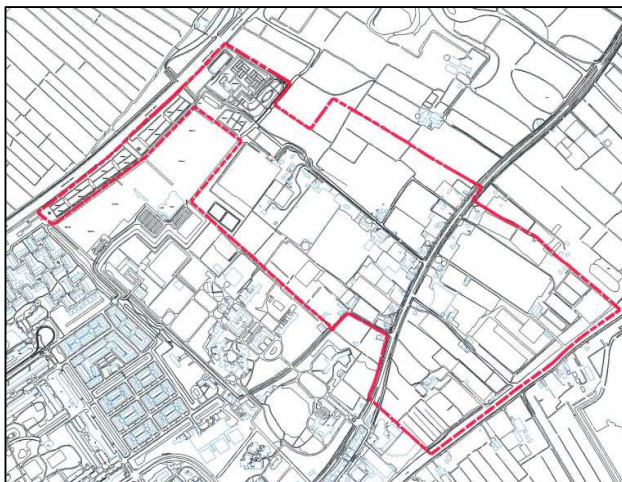
Op basis van de bandbreedte van het exploitatieresultaat, kan ook de benodigde risicoreservering in de ARG bepaald worden om met een bepaalde waarschijnlijkheid het risicoprofiel te kunnen afdekken. Voor grondexploitaties wordt bij de bepaling van de hoogte van de risicoreservering uitgegaan van een waarschijnlijkheid van 80%. Dit wil zeggen dat indien deze reservering binnen de ARG wordt aangehouden, dit bedrag met een waarschijnlijkheid van 80% toereikend zal zijn om een ten gevolge van de geïnterpreteerde risico's ongunstiger exploitatieresultaat aan te zuiveren tot het berekende exploitatieresultaat waarop tevens de verliesvoorziening is gebaseerd.

Op basis van de voor Rozenlaan uitgevoerde scenarioanalyse, kent 80% van de scenario's een resultaat op contante waarde van ca. -/- € 1,36 mln. of hoger (gunstiger). Aangezien dit resultaat tevens het berekende exploitatieresultaat is, wordt geconcludeerd dat geen risicoreservering dient te worden getroffen om een negatief exploitatieresultaat ten gevolge van de geïnterpreteerde risico's af te dekken. Dit betekent dat op basis van de geïnterpreteerde risico's en na te streven waarschijnlijkheid ten behoeve van Rozenlaan geen risicoreservering in de ARG behoeft te worden aangehouden.

Voor een nadere toelichting op de gehanteerde risicoanalysemethodiek en een nadere onderbouwing van het risicoprofiel c.q. uitwerking van de resultaten van de risicoanalyse, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het hoofdrapport.

C Duivenvoordecorridor

Sinds 2001 werken de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg samen in het project Duivenvoordecorridor met als doel de geleidelijke uitplaatsing dan wel beëindiging van de glastuinbouw tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten en een versterking van de groene functies en een verbetering van het landschappelijk beeld. Het voorbereiden en uitvoeren van het plan wordt door beide gemeenten afzonderlijk voor het eigen gebied gedaan.



Het versterken van de groene functies kan worden bekostigd door het ontwikkelen van woningbouw in een zogenaamde rood-voor-groen constructie, waarbij is afgesproken dat de grondexploitatie maximaal een sluitend resultaat (maximaal € 0) mag hebben.

Niet het gehele gebied wordt in ontwikkeling gebracht. Er is sprake van 5 deelgebieden, die in de grondexploitatie elk een aparte deelexploitatie betreffen, te weten Noorthey, Leythof, Oostbosch, de Belvédère en Vlietlust.

Ontwikkelingen afgelopen jaar en blik op de toekomst

Afgelopen jaar

Januari 2012 is het zogenaamde cluster juridisch en deels feitelijk in eigendom van de gemeente gekomen, waardoor ongeveer de helft van het te ontwikkelen gebied in gemeentelijk bezit is gekomen. Er zijn 2 kassenbedrijven en een aantal losstaande opstallen gesloopt. De grond is waar nodig aangevuld, ingezaaid en om niet in bruikleen/beheer uitgegeven totdat de gronden bouwrijp gemaakt zullen worden. Deze gronden, en de clustergronden zijn verder onderzocht op bodemverontreiniging en archeologie.

Er is een subsidie aangevraagd en verkregen bij de provincie van € 5 mln voor het verwijderen van verspreid liggend glas binnen ons plangebied.

Met Veurse Horsten, die grondbezit heeft in deelgebieden Noorthey en Leythof, zijn gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van de betreffende delen van het gebied. Deze gesprekken hebben niet tot een resultaat geleid.

Er is met de provincie een overleg gestart over het overnemen van de N447 (Veursestraatweg). Deze overleggen worden in 2013 voortgezet, waarbij tevens gemeente Voorschoten is betrokken. Ook is stedenbouwkundig en verkeerskundig gekeken naar de gewenste ontsluitingen aan deze N447. In 2013 wordt dit verder uitgewerkt, ook financieel.

Het concept stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt, deze zal in de eerste helft van 2013 gepubliceerd worden. Er is begonnen met het opzetten van de gebiedspromotie. De website zal in de eerste helft van 2013 gelanceerd worden.

In overleg met de provincie is het convenant uit 2009 herijkt. In 2012 zijn er gesprekken begonnen om de overeenkomst aan te passen op beheersafspraken en planning. Een belangrijk winstpunt is dat de provincie de eis heeft laten vallen dat de gemeente 8 ha om niet dient te leveren aan het Bureau Beheer Landbouwgronden.

Blik op de toekomst

In 2013 en de jaren erna zal het project steeds meer tot uitvoering komen. Dit jaar zal actief verder worden gesproken met de eigenaren van de nog te verwerven percelen. Hier vallen de te verwerven gronden voor de ontsluiting ook onder. Indien duidelijk wordt dat een verwerving moeizaam verloopt zullen de voorbereidingen voor onteigening worden opgestart.

In 2013 zal begonnen worden met de eerste 2 uitwerkingsplannen, namelijk de Belvédère en Oostbosch. Er is besloten om met deze deelplannen te starten om 2 redenen: de gemeente heeft hier grondpositie, en het programma past goed bij de huidige vraag.

In 2013, gelijktijdig met deze herziening, zal er beleid worden vastgesteld omtrent de verevening voor groen in het project, het zogenaamde bekostigingsbesluit. Omdat het doel van het project het opruimen van kassen en het realiseren van groen is, moet worden gewaarborgd dat alle kosten van groen gedekt zijn door de woningbouw, ook daar waar zelfrealisatoren eventueel zich voordoen.

Aan het bestemmingsplan zijn 2 delen aan goedkeuring onthouden. Dit jaar zal begonnen worden met de reparatie van het bestemmingsplan op deze 2 punten. Over beide gevallen is de gemeente in gesprek met de eigenaren.

Resultaat en verschillenanalyse

In tabel 0.1 is het resultaat van de herziening per 1-1-2013 opgenomen. Het resultaat op contante waarde per 1-1-2013 is € 4,25 mln.

Tabel 0.1 Resultaat herziening per 1-1-2013 en vergelijking met vorig jaar

	herziening per 1-1-2012	herziening per 1-1-2013	Vershil
Totale kosten	€ 75.136.748	€ 77.964.614	€ 2.827.866
Totale opbrengsten	€ 75.784.833	€ 76.497.447	€ 712.614
Nominaal resultaat	€ 648.085	-€ 1.467.166	-€ 2.115.251
Resultaat op eindwaarde (31-12-2020 en 31-12-2021)	€ 4.146.732-	-€ 6.231.889	€ 2.085.157-
Resultaat op contante waarde (1-1-2013)	-€ 2.949.622	-€ 4.248.031	€ 1.298.409-
Resultaat op datum 31-12-2013		€ 4.432.820-	

De regels schrijven voor dat er een voorziening getroffen moet worden op moment dat er met redelijke zekerheid gesteld kan worden dat het verwachte resultaat niet meer bijgestuurd kan worden. In deze grondexploitatie is dat nog niet het geval.

Naar verwachting zal de grondexploitatie per 1-1-2021 gesloten worden. In de komende 8 jaar zal worden gekeken of er optimalisaties mogelijk zijn om het verwachte resultaat te verbeteren binnen de gestelde kaders. In bijlage 2 is een scenario-berekening opgenomen waarbij binnen de kaders van het bestemmingsplan opbrengsten maximaal zijn opgenomen. Dit verbetert het resultaat op

contante waarde naar € 1,19 mln negatief. In het kader van de Jaarrekening is de voorziening reeds opgehoogd naar dit resultaat.

In tabel 0.2 zijn de verschillen opgenomen. Aan de kostenkant is er ten eerste sprake van indexatie van de kostenposten naar prijspeil 1-1-2013, en een boekwaarde voor de rentekosten. Deze 2 posten lijken de grondexploitatie nominaal te verslechteren, maar het model houdt met deze kosten op eindwaarde rekening. Dus dit zijn geen kostenverhogende elementen.

Aan de kostenkant is er sprake van een aantal wijzigingen: het budget voor de verwerfer is iets verhoogd, de raming voor sloop is opgehoogd, gedekt uit de sloopmeevaller van 2012, en de buffers zijn verhoogd om een aantal mogelijke tegenvallers die zich in 2013 kunnen voordoen te dekken.

Tabel 0.2 Verschillenanalyse

Kosten	x 1.000
Indexatie posten naar 2013	377
Rentekosten 2012	173
<i>Subtotaal</i>	<i>550</i>
Bijstellen ramingen	2.278
Totaal	2.828
Opbrengsten	x 1.000
Bijstellen ramingen	713
Totaal	713
Nominaal verschil	2.115
Effecten fasering en projectfinanciering	30-
Totaal bijstelling nav herziening (per 31-12-2021)	2.085

Aan de opbrengstenkant is er naast de meevaller sloopopbrengst ook een meevaller vanwege een verkregen subsidie van de provincie van € 5 mln voor het verwijderen van verspreid liggend glas. Er is sprake van 2 tegenvallers: het aantal m2 weiland waaraan in de toekomst verdiend kan worden is naar beneden bijgesteld, omdat het weiland met natuurwaarden niet commercieel te verpachten of verkopen is. Ook zijn de grondopbrengsten met ca. 5% naar beneden bijgesteld als gevolg van de slechte woningmarkt.

De einddatum van het project is met 1 jaar toegenomen. Dit heeft voor het eindresultaat een negatief gevolg. Er is in 2012 een langlopende lening aangegaan met een lager rentepercentage dan geraamd. Dit heeft een positief gevolg.

Risicoanalyse

Het project Duivenvoordecorridor bevindt zich nog relatief aan het begin van het planproces. Dit kenmerkt zich door een relatief hoge mate van bestuurbaarheid, maar tegelijkertijd ook hoge mate van onzekerheid. Deze onzekerheid resulteert in een relatief groot aantal risico's.

De risicoanalysemethode kent drie stappen: risicoinventarisatie, kwalitatieve waardering (bedoelt om de risico's naar grootte van impact te sorteren) en financiële waardering van het risicoprofiel, en is uitgevoerd op de variant waarop de verliesvoorziening ter grootte van ca. € 1,19 mln. op contante waarde per 1-1-2013 is getroffen. Er dient een risicoreservering te worden getroffen ter grootte van ca. € 4,72 mln.