

Businesscase

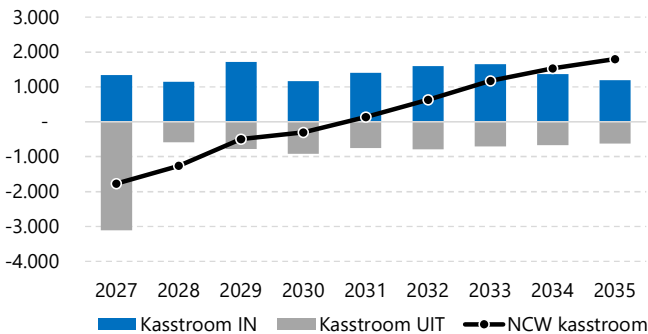
Naam	Ontwikkeling Zaanse Poort		
Manager	Peter Hogenkamp		
Periode	8 jaar		
Analysedatum	17-09-2026	Startdatum	01-04-2027
Versie	1b		

Kerncijfers

	Vóór financ.	Na financ.
NCW	1.258	1.796
IRR	20,09%	33,10%
ROI	90,72%	
GBR	18,49%	
Terugverdientijd in jaren	4,3	3,1

Cijfers vertellen nooit het hele verhaal. Denk ook aan ethische, psychologische, marketing-, milieu-, proces- of imago-gerelateerde zaken.

Netto contante waarde kasstromen



Conclusies en aanbevelingen

De NCW vóór financiering is positief. De investering creëert daarmee financiële waarde.

De ROI voldoet aan de gestelde norm van 15%.

De terugverdientijd vóór financiering blijft binnen de gestelde norm van 5 jaar.

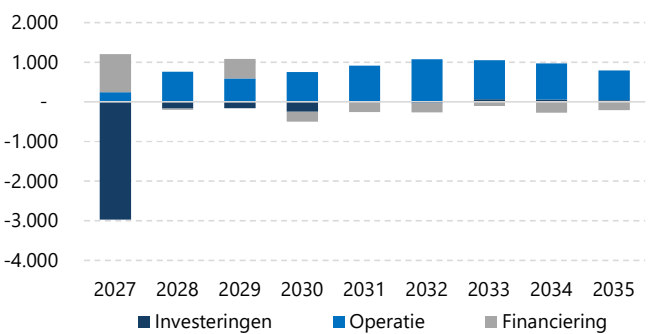
De IRR vóór financiering voldoet aan de gestelde norm van 10%.

De gekozen financiering verhoogt de NCW van €1.258 naar €1.796.

Kasstromen

Investeringskasstroom	-3.432
Operationele kasstroom	6.970
Kasstroom vóór financiering	3.538
Financieringskasstroom	102
Totale kasstroom na financiering	3.640

Kasstromen



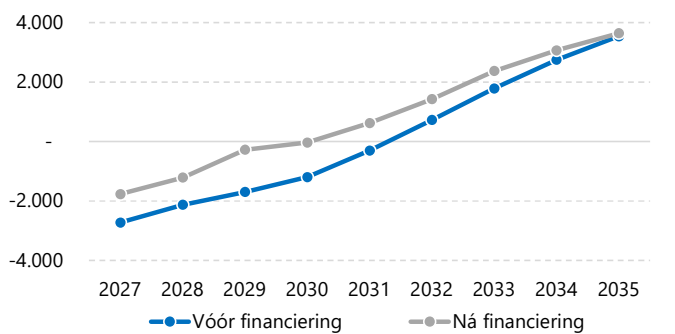
Kasstromen IN

Desinvesteringen	90
Belastingeffect afschrijvingen	378
Afname werkkapitaal	2.000
Toename omzet/inkomsten	5.300
Kosten besparen	400
Kosten vermijden	2.300
Ontvangst leningen	2.000
Belastingeffect rente leningen	117
Totaal kasstromen IN	12.585

Gevoeligheidsanalyse

Discontovoet	10,0%	100%
Investerings	3.900	100%
Operationele inkomsten	10.000	100%
Operationele uitgaven	-3.030	100%
Desinvesteringsopbrengsten	90	100%

Cumulatieve kasstromen



Kasstromen UIT

Investerings	-3.900
Toename werkkapitaal	-790
Afname omzet/inkomsten	-
Terugkerende kosten	-
Eenmalige kosten	-800
Belastingeffect operationele activiteiten	-1.440
Rente leningen	-587
Aflossing leningen	-1.429
Totaal kasstromen UIT	-8.946

Berekeningen

(x €1.000)

Ontwikkeling Zaanse Poort | Versie: 1b

	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
KASSTROMEN												
Investeringskasstroom	-3.000	-200	-200	-300	-100	-100	-	-	-	-	-	-3.900
Desinvesteringskasstroom	-	-	-	-	30	10	20	20	10	-	-	90
Belastingeffect afschrijvingen	30	36	43	52	56	48	45	38	30	-	-	378
Investeringskasstroom	-2.970	-164	-157	-248	-14	-42	65	58	40	-	-	-3.432
Afname omzet/inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkerende kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eenmalige kosten	-	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-	-	-800
Toename omzet/inkomsten	-	200	400	600	800	1.000	900	800	600	-	-	5.300
Kosten besparen	-	50	50	50	50	50	50	50	50	-	-	400
Kosten vermijden	300	600	200	200	200	200	200	200	200	-	-	2.300
Operationeel resultaat voor belastingen	300	750	550	750	950	1.150	1.050	950	750	-	-	7.200
Belastingeffect operationele activiteiten	-60	-150	-110	-150	-190	-230	-210	-190	-150	-	-	-1.440
Operationeel resultaat na belastingen	240	600	440	600	760	920	840	760	600	-	-	5.760
Toename werkkapitaal	-	-90	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-	-	-790
Afname werkkapitaal	-	250	250	250	250	250	250	250	250	-	-	2.000
Operationele kasstroom	240	760	590	750	910	1.070	990	910	750	-	-	6.970
Ontvangst leningen	1.000	-	750	-	-	25	175	-	50	-	-	2.000
Rente leningen	-50	-50	-95	-86	-76	-68	-66	-53	-43	-	-	-587
Belastingeffect rente leningen	10	10	19	17	15	14	13	11	9	-	-	117
Aflossing leningen	-	-	-178	-181	-185	-196	-227	-231	-231	-	-	-1.429
Financieringskasstroom	960	-40	496	-250	-245	-225	-104	-274	-216	-	-	102
Kasstroom IN	1.340	1.146	1.712	1.169	1.401	1.597	1.653	1.368	1.199	-	-	12.585
Kasstroom UIT	-3.110	-590	-783	-917	-751	-794	-702	-675	-624	-	-	-8.946
Totaal kasstromen	-1.770	556	929	252	650	803	951	694	575	-	-	3.640

Berekeningen

(x €1.000)

Ontwikkeling Zaanse Poort | Versie: 1b

	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
TOTAAL KASSTROMEN												
Investeringskasstroom	-2.970	-164	-157	-248	-14	-42	65	58	40	-	-	-3.432
Operationele kasstroom	240	760	590	750	910	1.070	990	910	750	-	-	6.970
Kasstroom vóór financiering	-2.730	596	433	502	896	1.028	1.055	968	790	-	-	3.538
Financieringskasstroom	960	-40	496	-250	-245	-225	-104	-274	-216	-	-	102
Totale kasstroom na financiering	-1.770	556	929	252	650	803	951	694	575	-	-	3.640
Cumulatieve kasstroom vóór financiering	-2.730	-2.134	-1.701	-1.199	-303	725	1.780	2.748	3.538	-	-	
Cumulatieve kasstroom na financiering	-1.770	-1.214	-285	-33	618	1.420	2.371	3.065	3.640	-	-	
Contante waarde investeringskasstroom	-2.970	-149	-130	-186	-10	-26	37	30	19	-	-	-3.386
Contante waarde operationele kasstroom	240	691	488	563	622	664	559	467	350	-	-	4.644
Contante waarde kasstroom vóór financiering	-2.730	542	358	377	612	639	595	497	369	-	-	1.258
Contante waarde financieringskasstroom	960	-36	410	-188	-168	-140	-59	-141	-101	-	-	538
Contante waarde kasstroom na financiering	-1.770	505	768	190	444	499	537	356	268	-	-	1.796
Cum. contante waarde kasstroom na financieri	-1.770	-1.264	-497	-307	137	636	1.172	1.528	1.796	-	-	
AANSLUITING KASSTROMEN												
Totaal inkomsten - uitgaven volgens kasstrom	-1.750	660	977	333	769	971	1.103	835	686	-	-	4.584
Belastingeffect operationele activiteiten	-60	-150	-110	-150	-190	-230	-210	-190	-150	-	-	-1.440
Belastingeffect afschrijvingen	30	36	43	52	56	48	45	38	30	-	-	378
Belastingeffect rente leningen	10	10	19	17	15	14	13	11	9	-	-	117
Totaal kasstroom na belastingen	-1.770	556	929	252	650	803	951	694	575	-	-	3.640
Controle aansluiting	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK

Berekeningen

(x €1.000)

Ontwikkeling Zaanse Poort | Versie: 1b

	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
NCW, IRR EN ROI												
NCW investering												1.258
NCW inclusief financiering												1.796
IRR investering												20,09%
IRR na financiering												33,10%
Rendement op investering (ROI)												90,72%
Terugverdientijd in jaren vóór financiering												4,29
Terugverdientijd in jaren na financiering												3,05
GEM. BOEKHOUDK. RENTABILITEIT (GBR)												
Cumulatieve investeringen	-3.000	-3.200	-3.400	-3.700	-3.800	-3.900	-3.900	-3.900	-3.900	-	-	-3.900
Cumulatieve afschrijvingen	152	331	546	806	1.084	1.326	1.550	1.738	1.890	-	-	1.890
Cumulatieve desinvesteringen	-	-	-	-	30	40	60	80	90	-	-	90
Boekwaarde geïnvesteerd vermogen	2.848	2.869	2.854	2.894	2.686	2.534	2.290	2.082	1.920	-	-	1.920
Gemiddelde geïnvesteerd vermogen												2.553
Gemiddelde netto opbrengst vóór financiering												472
Gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit (GBR)												18,49%

Kasstromen

(x €1.000)

Ontwikkeling Zaanse Poort | Versie: 1b

	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
Uitgaven <i>Negatief invoeren!</i>												
Gebouwen	-2.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.500
Inventaris & Inrichting	-100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-100
Machines & Installaties	-200	-100	-	-100	-	-	-	-	-	-	-	-400
Vervoermiddelen	-200	-100	-100	-	-	-	-	-	-	-	-	-400
Overig	-	-	-100	-200	-100	-100	-	-	-	-	-	-500
Investeringsen	-3.000	-200	-200	-300	-100	-100	-	-	-	-	-	-3.900
Toename debiteuren		-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-800
Toename voorraden												-
Toename overige vlottende activa		10										10
Afname crediteuren												-
Afname korte termijn leningen												-
Afname overige kortlopende schulden												-
Toename werkkapitaal	-	-90	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-790
Verlies van klanten												-
Toename verstrekte kortingen												-
Afname omzet bestaande klanten												-
												-
Afname omzet/inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personeel												-
Huisvesting												-
Auto- en transport												-
Onderhoud												-
Verkoopkosten												-
Algemene kosten												-
-												-
-												-
-												-

Kasstromen

(x €1.000)

Ontwikkeling Zaanse Poort | Versie: 1b

	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
-												-
Terugkerende kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personeel		-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-150	-150	-800
Huisvesting												-
Auto- en transport												-
Onderhoud												-
Verkoopkosten												-
Algemene kosten												-
-												-
-												-
-												-
-												-
Eenmalige kosten	-	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-150	-150	-800
Rente leningen	-50	-50	-95	-86	-76	-68	-66	-53	-43	-	-	-587
Aflossing leningen	-	-	-178	-181	-185	-196	-227	-231	-231	-	-	-1.429
Rente en aflossing	-50	-50	-273	-267	-261	-264	-292	-285	-274	-	-	-2.016
TOTAAL UITGAVEN	-3.050	-440	-673	-767	-561	-564	-492	-485	-474	-250	-250	-7.506

Toelichting uitgaven

Kasstromen

(x €1.000)

Ontwikkeling Zaanse Poort | Versie: 1b

	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
Inkomsten	Positief invoeren!											
Gebouwen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventaris & Inrichting	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	10
Machines & Installaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vervoermiddelen	-	-	-	-	20	10	10	-	-	-	-	40
Overig	-	-	-	-	-	-	10	20	10	-	-	40
Desinvesteringen bestaande activa												-
Desinvesteringen	-	-	-	-	30	10	20	20	10	-	-	90
Afname debiteuren												-
Afname voorraden		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	400
Afname overige vlottende activa												-
Toename crediteuren												-
Toename korte termijn leningen												-
Toename overige kortlopende schulden		200	200	200	200	200	200	200	200	200		1.600
Afname werkkapitaal	-	250	250	250	250	250	250	250	250	250	50	2.000
Nieuwe klanten		200	400	600	800	1.000	900	800	600	400	200	5.300
Afname verstrekte kortingen												-
Toename omzet bestaande klanten												-
												-
Toename omzet/inkomsten	-	200	400	600	800	1.000	900	800	600	400	200	5.300
Personeel		50	50	50	50	50	50	50	50	100	100	400
Huisvesting												-
Auto- en transport												-
Onderhoud												-
Verkoopkosten												-
Algemene kosten												-
-												-
-												-

Kasstromen

(x €1.000)

Ontwikkeling Zaanse Poort | Versie: 1b

	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
-												-
-												-
Kosten besparen	-	50	50	50	50	50	50	50	50	100	100	400
Personeel	50	100	100	100	100	100	100	100	100	150	150	850
Huisvesting												-
Auto- en transport												-
Onderhoud	250	500										750
Verkoopkosten			100	100	100	100	100	100	100	100	100	700
Algemene kosten												-
-												-
-												-
-												-
-												-
Kosten vermijden	300	600	200	200	200	200	200	200	200	250	250	2.300
Leningen	1.000	-	750	-	-	25	175	-	50	-	-	2.000
Ontvangst leningen	1.000	-	750	-	-	25	175	-	50	-	-	2.000
TOTAAL INKOMSTEN	1.300	1.100	1.650	1.100	1.330	1.535	1.595	1.320	1.160	1.000	600	12.090
TOTAAL INKOMSTEN - UITGAVEN	-1.750	660	977	333	769	971	1.103	835	686	750	350	4.584
CUMULATIEF INKOMSTEN - UITGAVEN	-1.750	-1.090	-113	220	989	1.960	3.063	3.899	4.584	-	-	

Toelichting inkomsten

Investeringsen

(x €1.000)

Afschrijvingen

Omschrijving	Categorie	Investering	Startjaar	Restwaarde	Afschr.duur	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Omschrijving 1	Gebouwen	2.500	1	100	30	80	80	80	80	80	80	80
Omschrijving 2	Inventaris & Inrichting	100	1	10	5	18	18	18	18	18	-	-
Omschrijving 3	Machines & Installaties	100	2	10	10	-	9	9	9	9	9	9
Omschrijving 4	Vervoermiddelen	100	3	10	5	-	-	18	18	18	18	18
Omschrijving 5	Overig	100	4	10	5	-	-	-	18	18	18	18
Omschrijving 6	Machines & Installaties	100	4	10	10	-	-	-	9	9	9	9
Omschrijving 7	Overig	100	5	10	5	-	-	-	-	18	18	18
Omschrijving 8	Vervoermiddelen	100	1	10	5	18	18	18	18	18	-	-
Omschrijving 9	Vervoermiddelen	100	1	10	5	18	18	18	18	18	-	-
Omschrijving 10	Machines & Installaties	100	1	10	10	9	9	9	9	9	9	9
Omschrijving 11	Overig	100	6	10	5	-	-	-	-	-	18	18
Omschrijving 12	Machines & Installaties	100	1	10	10	9	9	9	9	9	9	9
Omschrijving 13	Vervoermiddelen	100	2	10	5	-	18	18	18	18	18	-
Omschrijving 14	Overig	100	3	10	5	-	-	18	18	18	18	18
Omschrijving 15	Overig	100	4	10	5	-	-	-	18	18	18	18
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal		3.900				152	179	215	260	278	242	224

Investerings

(x €1.000)

Omschrijving	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Omschrijving 1	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Omschrijving 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 3	9	9	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 5	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 6	9	9	9	9	9	9	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 7	18	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 10	9	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 11	18	18	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 12	9	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omschrijving 15	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	188	152	134	98	89	89	80	80	80	80	80	80	80

Leningen

Lening 1 Omschrijving lening 1

Bedrag	Rente %	Looptijd	Afl.vrije jaren	Leningtype	Startjaar	Slottermijn	Aantal aflos.
1.000	5,00%	10	2	Lineair	1	-	8

Jaar	Totaal	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Beginsaldo		1.000	1.000	1.000	875	750	625	500	375	250	125	-	-	-
Aflossing	1.000	-	-	125	125	125	125	125	125	125	125	-	-	-
Rente	325	50	50	50	44	38	31	25	19	13	6	-	-	-
Eindsaldo		1.000	1.000	875	750	625	500	375	250	125	-	-	-	-
Afl. + rente	1.325	50	50	175	169	163	156	150	144	138	131	-	-	-

Lening 2 Omschrijving lening 2

Bedrag	Rente %	Looptijd	Afl.vrije jaren	Leningtype	Startjaar	Slottermijn	Aantal aflos.
750	6,00%	10	0	Annuïtair	3	50	10

Jaar	Totaal	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Beginsaldo		-	-	750	697	641	581	518	451	380	304	224	140	-
Aflossing	750	-	-	53	56	60	63	67	71	75	80	85	140	-
Rente	281	-	-	45	42	38	35	31	27	23	18	13	8	-
Eindsaldo		-	-	697	641	581	518	451	380	304	224	140	-0	-
Afl. + rente	1.031	-	-	98	98	98	98	98	98	98	98	98	148	-

Lening 3 Omschrijving lening 3

Bedrag	Rente %	Looptijd	Afl.vrije jaren	Leningtype	Startjaar	Slottermijn	Aantal aflos.
25	8,00%	3	0	Annuïtair	6	-	3

Jaar	Totaal	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Beginsaldo		-	-	-	-	-	25	17	9	-	-	-	-	-
Aflossing	25	-	-	-	-	-	8	8	9	-	-	-	-	-
Rente	4	-	-	-	-	-	2	1	1	-	-	-	-	-
Eindsaldo		-	-	-	-	-	17	9	-	-	-	-	-	-
Afl. + rente	29	-	-	-	-	-	10	10	10	-	-	-	-	-

Leningen

Lening 4 Omschrijving lening 4

Bedrag	Rente %	Looptijd	Afl.vrije jaren	Leningtype	Startjaar	Slottermijn	Aantal aflos.
175	4,62%	6	0	Lineair	7	18	6

Jaar	Totaal	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Beginsaldo		-	-	-	-	-	-	175	149	123	96	70	44	-
Aflossing	175	-	-	-	-	-	-	26	26	26	26	26	44	-
Rente	30	-	-	-	-	-	-	8	7	6	4	3	2	-
Eindsaldo		-	-	-	-	-	-	149	123	96	70	44	-	-
Afl. + rente	205	-	-	-	-	-	-	34	33	32	31	29	46	-

Lening 5 Omschrijving lening 5

Bedrag	Rente %	Looptijd	Afl.vrije jaren	Leningtype	Startjaar	Slottermijn	Aantal aflos.
50	7,00%	10	0	Lineair	9	5	10

Jaar	Totaal	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Beginsaldo		-	-	-	-	-	-	-	-	50	46	41	37	32
Aflossing	50	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5
Rente	14	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	1
Eindsaldo		-	-	-	-	-	-	-	-	46	41	37	32	28
Afl. + rente	64	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	6	6	6

Totaal

Jaar	Totaal	apr 2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Beginsaldo	-	-	1.000	1.000	1.572	1.391	1.206	1.035	983	752	571	335	220	32
Ontvangsten	2.000	1.000	-	750	-	-	25	175	-	50	-	-	-	-
Aflossing	2.000	-	-	178	181	185	196	227	231	231	236	115	188	5
Rente	654	50	50	95	86	76	68	66	53	43	31	19	12	1
Eindsaldo	-	1.000	1.000	1.572	1.391	1.206	1.035	983	752	571	335	220	32	28
Afl. + rente	2.654	50	50	273	267	261	264	292	285	274	267	134	200	6