

BUSINESS CASE

2027 - 2035

ONTWIKKELING ZAANSE POORT

Peter Hogenkamp

Investeringsomvang

€ 3.900.000

Opgesteld door: Ad Viseur

17 september 2026

Versie 1b

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting en conclusie	3
Uitgangspunten en afbakening	4
Financiële specificatie	5
Disclaimer	7
Bijlagen: Dashboard, Berekeningen, Kasstromen, Investerings en Leningen	

Managementsamenvatting en conclusie

Samenvatting Ontwikkeling Zaanse Poort

8 jaar | (x €1.000)

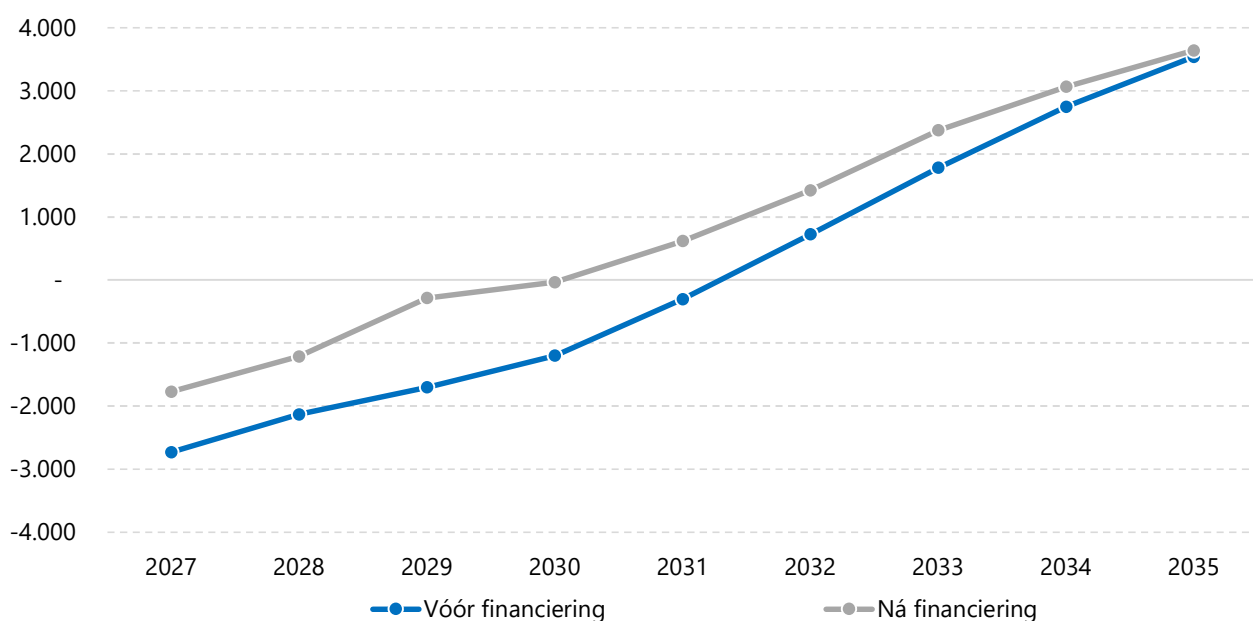
Realisatie en exploitatie van een nieuwe bedrijfslocatie

Deze businesscase beoordeelt het alternatief over een periode van 8 jaar. De kasstroom vóór financiering bedraagt in totaal € 3.538; na financiering is dat € 3.640.

Kerncijfers

	Vóór financ.	Na financ.	Toelichting
NCW	1.258	1.796	+ NCW vóór financiering is positief.
IRR	20,09%	33,10%	+ IRR vóór financiering voldoet aan norm van 10%.
ROI	90,72%		+ ROI voldoet aan gestelde norm van 15%.
GBR	18,49%		+ GBR ligt boven gestelde norm van 15%.
Terugverdientijd in jaren	4,3	3,1	+ terugverdientijd vóór financiering blijft binnen 5 jaar.

Cumulatieve kasstromen



Conclusie

Het alternatief voldoet aan alle vijf de ingestelde beoordelingsnormen. Op basis van de berekende uitkomsten is het financieel aantrekkelijk.

Financiering verhoogt de berekende NCW van het alternatief. De uiteindelijke beslissing hangt ook af van de aannames en risico's die niet volledig in de berekeningen zijn te vangen.

Uitgangspunten en afbakening

Rekenuitgangspunten

Uitgangspunt	Toelichting
Analyseperiode	De businesscase is doorgerekend over 8 jaar, vanaf april 2027. Kasstromen buiten deze periode zijn niet in de uitkomsten meegenomen.
Bedragen	Bedragen zijn weergegeven in € en, tenzij anders vermeld, afgerond op 1.000. Hierdoor kunnen kleine afrondingsverschillen ontstaan.
Kasstromen	De analyse is gebaseerd op investerings-, operationele en financieringskasstromen. De bedragen en het moment waarop zij optreden zijn gebaseerd op de ingevoerde verwachtingen.
Rendement vóór financiering	NCW en IRR vóór financiering beoordelen de businesscase zonder leningontvangsten, rente en aflossingen.
Rendement na financiering	De uitkomsten na financiering houden ook rekening met de ingevoerde leningen, rente, aflossingen en het berekende belastingeffect van rente.
Discontovoet	Voor de berekening van de netto contante waarde is een discontovoet van 10,0% gebruikt.
Belastingen	Belastingeffecten zijn berekend met een tarief van 20,0%. De werkelijke fiscale uitkomst kan afwijken door de belastbare winst en de mogelijkheid om verliezen te verrekenen.
Investeringsen	Investeringsen worden vanaf het opgegeven startjaar afgeschreven over de ingestelde termijn, rekening houdend met de ingevoerde restwaarde.
Desinvesteringsen	De ingevoerde restwaarde is tevens als verwachte desinvesteringsopbrengst verwerkt. Afwijkingen tussen verkoopopbrengst en boekwaarde zijn niet afzonderlijk berekend.
Financiering	Rente en aflossing zijn berekend op basis van de ingevoerde leningvoorwaarden, met jaarlijkse perioden.
Gevoeligheidsanalyse	De gevoeligheidsanalyse laat zien hoe gewijzigde uitgangspunten de berekende uitkomsten beïnvloeden. Zij is geen voorspelling van de kans dat deze wijzigingen optreden.

Beoordelingsnormen

De normen gelden voor de uitkomsten vóór financiering.

Kengetal	Norm
Netto contante waarde (NCW)	≥ 0
Rendement op investering (ROI)	$\geq 15,0\%$
Intern rendement (IRR)	$\geq 10,0\%$
Gemiddelde boekhoudkundige rentabiliteit (GBR)	$\geq 15,0\%$
Terugverdientijd	≤ 5 jaar

Financiële specificaties

Opbouw van de kasstromen

8 jaar | (x €1.000)

Activiteiten	Totaal
Investeringsactiviteiten	
Investeringsactiviteiten	-3.900
Desinvesteringen	90
Belastingeffect afschrijvingen	378
Investeringskasstroom	-3.432
Operationele activiteiten	
Operationele inkomsten	8.000
Operationele uitgaven	-800
Belastingeffect operationele activiteiten	-1.440
Mutatie werkkapitaal	1.210
Operationele kasstroom	6.970
Kasstroom vóór financiering	3.538
Financieringsactiviteiten	
Ontvangst leningen	2.000
Rente leningen	-587
Belastingeffect rente leningen	117
Aflossing leningen	-1.429
Financieringskasstroom	102
Totale kasstroom na financiering	3.640

Financiële specificaties (vervolg)

Verloop per jaar

8 jaar | (x €1.000)

Jaartal	Jaar	Investerings- kasstroom	Operationele kasstroom	Financierings- kasstroom	Vóór financiering	Na financiering	Cum. na financiering
Totaal		-3.432	6.970	102	3.538	3.640	
2027	0	-2.970	240	960	-2.730	-1.770	-1.770
2028	1	-164	760	-40	596	556	-1.214
2029	2	-157	590	496	433	929	-285
2030	3	-248	750	-250	502	252	-33
2031	4	-14	910	-245	896	650	618
2032	5	-42	1.070	-225	1.028	803	1.420
2033	6	65	990	-104	1.055	951	2.371
2034	7	58	910	-274	968	694	3.065
2035	8	40	750	-216	790	575	3.640

Disclaimer

Deze businesscase is bedoeld om een investeringsalternatief te beoordelen en te vergelijken. Het rapport is geen fiscaal, juridisch of ander professioneel advies, tenzij dit nadrukkelijk en expliciet is aangegeven.

De berekeningen zijn gebaseerd op de ingevoerde gegevens, aannames en scenario's. Zij geven mogelijke uitkomsten weer; de werkelijke kasstromen en rendementen kunnen hoger of lager zijn. Aan de berekende uitkomsten kunnen geen rechten worden ontleend.

Als de omstandigheden, investeringsplannen of financieringsvoorwaarden veranderen, kan een nieuwe analyse nodig zijn. De uitkomsten en conclusies kunnen dan anders zijn.

Ondertekening

Wij stemmen in met de gehanteerde uitgangspunten en onderschrijven de conclusies van deze businesscase.

Opgesteld door: Ad Viseur

Namens opdrachtgever:

Datum: 17 september 2026

Datum:

Handtekening:

Handtekening: