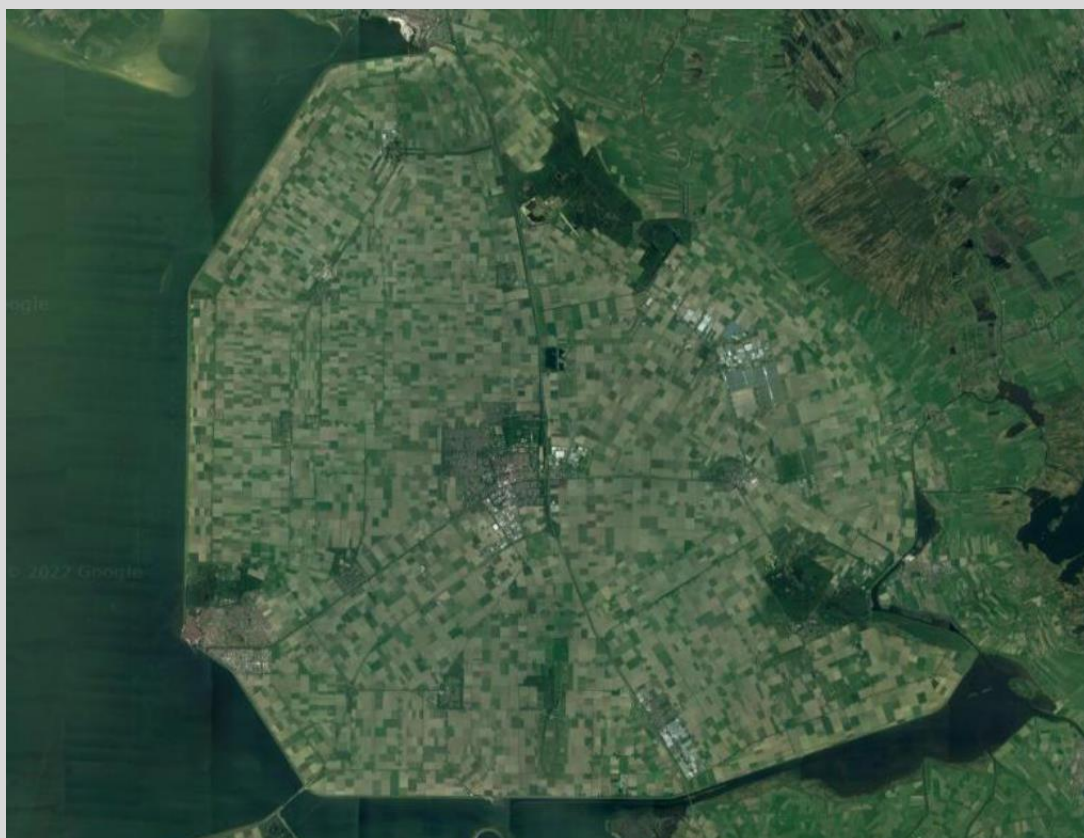




Weerstandsvermogen grondexploitatie 2025

Gemeente Noordoostpolder

Datum: 2 mei 2025

Weerstandvermogen grondexploitatie 2025
Gemeente Noordoostpolder

Opdrachtgever: Gemeente Noordoostpolder
Datum: 2 mei 2025
Status: Definitief
Opstellers: B. Hazewinkel en D. Grevelink

Inhoud

Inhoud	2
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Leeswijzer	3
2. WEERSTANDSCPACITEIT: DEFINITIE, BBV, METHODE EN THEORIE	4
2.1 Definitie weerstandscapaciteit en weerstandvermogen grondbedrijf	4
2.2 Regels en voorschriften BBV	4
2.3 Methode bepaling vereiste weerstandscapaciteit	4
2.4 Theorie risicoanalyse	5
3. GEHANTEERDE GEGEVENS EN BEREKENINGSWIJZE	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Gegevens risicomodel	8
4. ANALYSE WEERSTANDSVERMOGEN EN RESULTAAT	9
4.1 Risicowaardering bouwgronden in exploitatie (Monte Carlo analyse)	9
4.2 Verantwoording en toelichting op risicobandbreedten	10
4.3 Resultaat Monte Carlo analyse bouwgronden in exploitatie	12
4.4 Vereiste weerstandscapaciteit bouwgronden in exploitatie	14
4.5 Vergelijking 2025 versus 2024	14
5. CONCLUSIE	15
BIJLAGE 1: Resultaten risicoanalyse per complex	16
BIJLAGE 2: Beschikbare algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2024	51

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordoostpolder kent een geschiedenis van actief grondbeleid. Als gevolg van deze actieve rol heeft de gemeente een substantiële grondportefeuille en verscheidene ruimtelijke projecten in voorbereiding en realisatie. Daarvan kwalificeren er 34 als grondexploitatie¹.

Er worden investeringen gedaan die pas op een later tijdstip eventueel goedge maakt kunnen worden uit de te realiseren grondopbrengsten. De mate waarin het grondbedrijf in staat is eventuele tegenvallers op te vangen, wordt veelal aangeduid als het weerstandsvermogen. De hoogte van dit benodigde vermogen heeft een direct verband met de omvang van de risico's in de grondexploitaties en de grondvoorraad.

De gemeente Noordoostpolder stelt in haar Nota Grondbeleid 2023-2026 dat de Algemene Reserve grondexploitatie geldt als risicobuffer voor de risico's van de groundbank. Daarnaast stelt het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) eisen aan het weerstandsvermogen van de gemeente.

De gemeente heeft Metafoor verzocht om middels een kwantitatieve risicoanalyse op basis van een Monte Carlo simulatie de vereiste weerstandscapaciteit van het grondbedrijf per 1-1-2025 te bepalen.

1.2 Doel

Het doel van voorliggend onderzoek is tweeledig:

1. Het financieel analyseren van risico's van de gemeentelijke exploitaties.
2. Het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit op basis van risicoanalyse ten opzichte van de Algemene reserve grondexploitaties (weerstandsvermogen).

De bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2025. Deze grondexploitaties zijn globaal getoetst op juistheid en volledigheid. Inhoudelijke toetsing van de grondexploitaties (beoordeling van het niveau en onderbouwing van kosten, opbrengsten en fasering) maakt geen onderdeel uit van voorliggende analyse.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee gaat in algemene zin in op het weerstandsvermogen van het grondbedrijf, daarbij wordt de begrippen weerstandsvermogen en weerstandscapaciteit grondbedrijf gedefinieerd. Ook wordt aandacht besteed aan de theorie rond de risicoanalyse. In hoofdstuk drie worden de uitgangspunten besproken van het gebruikte geconsolideerde risicomodel, dat is gebruikt voor de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit. Hoofdstuk vier behandelt de uitgangspunten en het resultaat van de Monte Carlo simulatie en de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit. Het laatste hoofdstuk bevat de conclusie van de uitgevoerde analyses en doet aanbevelingen voor het vervolg.

¹ Bouwgrond in exploitatie, conform Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

2. WEERSTANDSCAPACITEIT: DEFINITIE, BBV, METHODE EN THEORIE

2.1 Definitie weerstandscapaciteit en weerstandvermogen grondbedrijf

Het weerstandvermogen is de verhouding tussen de beschikbare middelen in de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) en de vereiste weerstandscapaciteit. De vereiste weerstandscapaciteit is het deel van de ARG dat nodig is om toekomstige tegenvallers in de gemeentelijke grondexploitaties op te kunnen vangen met het doel om de continuïteit van de bedrijfsvoering van de gemeente te garanderen.

In de gekozen methode kiest de gemeente ervoor om de continuïteit van het grondbedrijf te kunnen borgen tot een geconsolideerd saldo nul van alle grondexploitaties. Ook wanneer het geprognosticeerde geconsolideerde saldo batig is, kan er in afzonderlijke projecten de noodzaak ontstaan om financiële maatregelen te treffen. Dit betreft een (verplichte) verliesvoorziening voor het voorcalculatoir negatieve resultaat en eventueel ook een risicovoorziening. De essentie van weerstandvermogen is dat de gemeente zich af moet vragen hoe groot de financiële buffer moet zijn om risico's, die zich voordoen en substantieel zijn, af te kunnen dekken. Deze risicobuffer bestaat dus naast de te treffen verliesvoorziening.

Grondexploitaties kenmerken zich (onder meer) door het feit dat in een vroeg stadium kosten worden gemaakt, terwijl de opbrengsten (en dus de dekking van de exploitaties) veelal op een later moment worden geboekt. In dergelijke trajecten doen zich financiële risico's voor (marktontwikkeling, tegenvallende opbrengsten, et cetera). Omdat de risico's binnen de grondexploitaties zich waarschijnlijk nooit gelijktijdig en/of met een maximale omvang aandienen, kan voor de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit niet worden volstaan met een optelling van de afzonderlijke projectrisico's. Sommige risico's zullen zich nooit voordoen, terwijl andere zich in hun maximale omvang aandienen. Voor de dekking van deze financiële risico's moet de reserve grondexploitaties minimaal gelijk zijn aan de vereiste weerstandscapaciteit. Door een goed inzicht in de vereiste weerstandscapaciteit en de daarbij behorende (financiële) maatregelen, kan worden voorkomen dat elke financiële tegenvaller resulteert in noodzakelijke bezuiniging(en).

Voorliggende analyse richt zich op de weerstandscapaciteit die vereist is voor de afdekking van de gedefinieerde risico's op de grondexploitaties. Deze vereiste weerstandscapaciteit kan worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit (middelen waarover de gemeente beschikt om niet begrote kosten of lagere opbrengsten te dekken). De verhouding tussen deze twee grootheden resulteert in een kengetal dat de mate aanduidt waarin een gemeente in staat is risico's vanuit haar reservepositie op te vangen. Dit kengetal (aangeduid als ratio) is het weerstandvermogen². Gemeenten hebben enige vrijheid met betrekking tot wat precies tot de aanwezige weerstandscapaciteit wordt gerekend (bijvoorbeeld of de zogenaamde 'stille reserves' worden meegerekend). In de Conclusie wordt beoordeeld of het weerstandvermogen al dan niet voldoende wordt geacht.

2.2 Regels en voorschriften BBV

In 2004 is het "Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten" (BBV) in werking getreden. De commissie BBV heeft in 2023 een herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gepubliceerd. Het BBV bevat voorschriften voor de inrichting van de (meerjaren)begroting en de jaarverslagen. In het BBV worden de zeven paragrafen opgesomd die een gemeente minstens in haar begroting en jaarrekening dient op te nemen. De paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing is hier één van. Een belangrijk onderdeel binnen deze algemene paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing vormt de reserve, casu quo de financiële buffer voor het grondbedrijf.

2.3 Methode bepaling vereiste weerstandscapaciteit

Er bestaan diverse methoden om een risicoanalyse uit te voeren en de vereiste weerstandscapaciteit te bepalen. In voorliggende rapportage ligt het zwaartepunt op de Monte Carlo analyse. In paragraaf 2.4 wordt de theorie van de Monte Carlo simulatie toegelicht.

² Ratio weerstandvermogen = beschikbare weerstandscapaciteit/vereiste weerstandscapaciteit

2.4 Theorie risicoanalyse

Om een risicoanalyse uit te voeren bestaan verschillende technieken, drie veel gehanteerde technieken in het kader van weerstandsvermogen zijn:

1. Gevoeligheidsanalyse
2. Scenarioanalyse
3. Stochastische analyse (Monte Carlo simulatie)

Ad 1. Een gevoeligheidsanalyse onderzoekt hoe gevoelig het financiële projectresultaat is voor verandering van één bepaalde parameter. Bij een gevoeligheidsanalyse kunnen onder andere de volgende gegevens worden betrokken: rente, kosten- en opbrengstenstijging, fasering en grondprijzen. Met het uitvoeren van een gevoeligheidsanalyse wordt de financiële bandbreedte van een exploitatie inzichtelijk gemaakt. Wanneer bijvoorbeeld vertraging een groter financieel effect heeft dan lagere uitgifteprijzen en andere wijzigingen, dan wordt de planning van het project financieel gevoelig. De gevoeligheidsanalyse geeft een overzicht van de meest omvangrijke financiële risico's van een grondexploitatie.

Ad 2. Een scenarioanalyse houdt rekening met het feit dat verandering van een bepaalde parameter ook gevolgen heeft voor andere parameters, die vervolgens samen weer invloed hebben op het resultaat. Meerdere parameters worden dus tegelijkertijd veranderd zodat een scenario ontstaat. In praktijk worden dan vaak een "goed weer" en "slecht weer" scenario doorgerekend.

Het voordeel van de scenarioanalyse ten opzichte van de gevoeligheidsanalyse is dus dat een aantal parameters samen, in logisch verband, gewijzigd wordt. Het grootste nadeel van deze methode is dat het over het algemeen niet waarschijnlijk is dat alle waarden tegelijk negatief (slecht weer) of allemaal tegelijk positief (goed weer) zijn. De uitkomsten van het goed- en slecht weer scenario geven de bandbreedte aan waarbinnen de werkelijke uitkomsten zullen liggen.

Ad 3. Een Monte Carlo simulatie komt tegemoet aan de nadelen van de hiervoor beschreven methoden. De Monte-Carlosimulatie is een simulatietechniek waarbij een fysiek proces niet één keer maar vele malen wordt gesimuleerd, elke keer met andere startcondities. Het resultaat van deze verzameling simulaties is een verdelingsfunctie die het hele gebied van mogelijke uitkomsten weergeeft.

De term Monte-Carlo is afgeleid van het beroemde casino uit Monte Carlo. Dat betekent niet dat het een methode is die gebaseerd is op gokken.

Het refereert aan de manier waarop voor elke nieuwe simulatie (een van de vele) de startcondities worden bepaald, uitgaande van een verzameling van reëel te verwachten condities.

Ook voor onderhavige analyse geldt dat deze geschiedt middels een Monte Carlo simulatie: op basis van een groot aantal at random berekeningen wordt het totale financiële risico van een project (of meerdere projecten) bepaald. Voor diverse op voorhand geïnventariseerde (financiële) risicovariabelen wordt gesimuleerd dat deze naar boven en/of naar beneden afwijken. Dit gebeurt binnen – eveneens vooraf vastgestelde - bandbreedtes.

Een Monte Carlo simulatie vereist het toevoegen van een kansverdeling aan verschillende parameters. In de inputkolom 'Type verdeling' kan voor elke inputvariabele een afzonderlijk type verdeling worden gekozen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen verdelingen:

- Driehoeksverdeling

De driehoeksverdeling wordt doorgaans ook wel de triangulaire verdeling genoemd. Er is hier sprake van een getal tussen het minimum en het maximum, de modus, waarmee het zwaartepunt bepaald kan worden.

- Uniforme verdeling

De uniforme verdeling geeft aan dat de kans op elke waarde hetzelfde is tussen een bepaalde minimum en maximum waarde.

- Binomiale verdeling

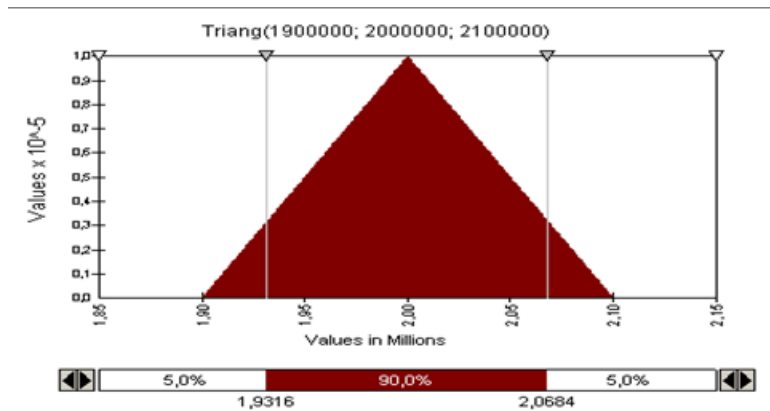
De binomiale verdeling wordt gebruikt wanneer er twee mogelijke uitkomsten zijn: ja

of nee. Er is $x\%$ kans op uitkomst 'ja' en $(100-x)\%$ kans op uitkomst 'nee'. Indien het antwoord 'ja' is wordt er een waarde getrokken tussen het minimum en maximum. Indien het antwoord 'nee' is dan is de waarde automatisch nul.

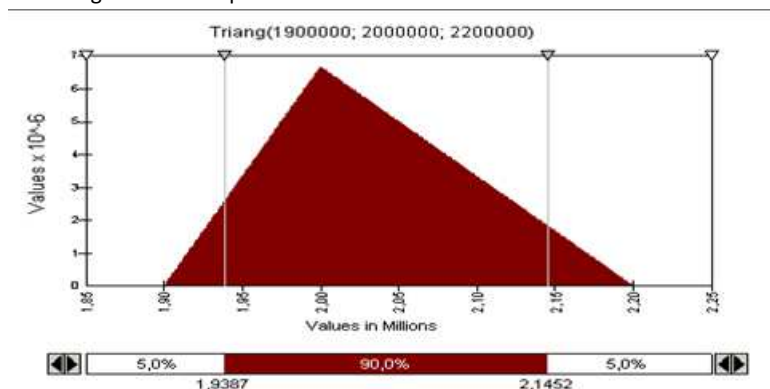
De meest toegepaste verdeling is de driehoeksverdeling. Deze verdeling betekent dat de waarden worden getrokken binnen de gestelde bandbreedte, met de meeste waarden in de buurt van de punt (meest waarschijnlijke waarde). Dit punt bevindt zich in het midden van de bandbreedte in geval van een symmetrische driehoeksverdeling, maar kan zich ook elders binnen de bandbreedte bevinden (asymmetrische verdeling). De meest waarschijnlijke waarde is veelal het uitgangspunt binnen de grondexploitatie. Hierna een nadere toelichting op de driehoeksverdeling.

Voorbeeld driehoeksverdeling

Als voorbeeld wordt hier de driehoeksverdeling toegelicht. Stel men verwacht dat de verwervingskosten voor een bepaald stuk grond EUR 2.000.000 zijn. Mochten de onderhandelingen goed verlopen dan zou het zo kunnen zijn dat de werkelijke kosten slechts EUR 1.900.000 (-5%) bedragen. Het tegenovergestelde kan echter ook. De onderhandelingen verlopen slecht en de werkelijke kosten bedragen EUR 2.100.000 (+ 5%). Stel de onderhandelingen worden duizend keer gevoerd. De waarde EUR 2.000.000 zal dan het meest als werkelijke verwervingskosten naar voren komen. Naarmate meer naar de uitersten (EUR 1.900.000 en 2.100.000) wordt gegaan, zullen de waarden minder vaak voorkomen. Dat wil zeggen dat de kans dat het werkelijke bedrag EUR 1.900.000 is, erg klein wordt geacht. In een driehoeksverhouding ziet dit er als volgt uit:



Hierboven is sprake van een symmetrische verdeling, de kans op meevallers is even groot als de kans op tegenvallers. Een ongelijke verdeling is ook mogelijk, bijvoorbeeld EUR 1.900.000 (-5%) als ondergrens en EUR 2.200.000 (+10%) als bovengrens. Dit levert het volgende beeld op:



Op deze manier ontstaat dus een niet-symmetrische verdeling waarbij de kans op een werkelijk bedrag hoger dan de meest voorkomende waarde groter is dan de kans op een bedrag lager dan de meest voorkomende waarde. Dit kan ook afgeleid worden aan het oppervlak onder de grafiek, dat rechts van de top groter is dan links.

Bij een Monte Carlo simulatie voert een computerprogramma (in dit geval de module risicomanagement van het rekenmodel GrexManager van Metafoor) op basis van de gekozen kansverdeling 10.000 simulaties uit. Omdat aldus 10.000 keer een waarde voor het resultaat wordt uitgerekend ontstaat automatisch een kansverdeling voor dit resultaat. Dit betekent dus dat in percentages kan worden aangegeven hoe groot de kans is dat het resultaat zich binnen bepaalde waarden bevindt. Voor het bepalen van de vereiste weerstandscapaciteit is dit een belangrijk gegeven.

3. GEHANTEERDE GEGEVENS EN BEREKENINGSWIJZE

3.1 Inleiding

Om tot een uitspraak te komen over de vereiste weerstandscapaciteit van het grondbedrijf van de gemeente Noordoostpolder, is door Metafoor alle cijfermatige input van alle gemeentelijke grondexploitaties in exploitatie (BIE) bij elkaar gebracht en zijn op projectniveau (risico)analyses uitgevoerd.

Met behulp van een Monte Carlo simulatie worden de risico's per project gekwantificeerd en worden de resultaten – in samenhang - beoordeeld.

3.2 Gegevens risicomodel

Om te kunnen komen tot de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit is een geconsolideerd risicoprofiel opgezet voor de grondexploitaties, zoals deze op dit moment worden voorzien in de gemeente Noordoostpolder. In deze paragraaf worden de benodigde gegevens hiervoor op een rij gezet. Daarnaast worden de geleverde gegevens van de gemeente besproken en wordt toegelicht hoe de overige gegevens zijn afgeleid.

De gemeente Noordoostpolder heeft de grondexploitaties van de in exploitatie genomen gronden (BIE) herzien (grondexploitaties per 1-1-2025). Per 1-1-2025 kent de gemeente 34 grondexploitaties: 27 exploitaties met woningbouw, 5 met bedrijvigheid en 2 gemengde exploitatie.

De bedragen van de grondexploitaties hebben allen prijspeil 1-1-2025.

Op basis van de door de gemeente verstrekte bestanden zijn alle gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 31-12-2024 inzichtelijk. Deze boekwaarden zijn door de gemeente overgenomen in het rekenmodel. De boekwaarde van alle complexen en de geprognosticeerde investeringen staan in tabel 3.1 aangegeven.

Tabel 3.1 Boekwaarde en prognose kosten en opbrengsten (BIE)

	BIE
Gerealiseerde kosten tot en met 31-12-2024	€ 164.323.776
Prognose kosten	€ 54.409.981
Gerealiseerde opbrengsten tot en met 31-12-2024	€ 136.275.266
Prognose opbrengsten	€ 109.318.438
Saldo gerealiseerde opbrengsten – kosten	€ -28.048.510

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten in de in exploitatie genomen grondexploitaties - € 28.048.510 bedraagt. Per 1-1-2024 bedroeg dit saldo - € 23.834.364. Per saldo is de kapitaalschuld binnen de complexen met € 4.214.146 toegenomen. De nog te realiseren kosten (prognose) bedragen € 54.409.981. Per 1-1-2024 was de prognose € 44.384.642. Deze prognose is toegenomen. De nog te realiseren opbrengsten (prognose) bedragen € 109.318.438. Per 1-1-2024 was de prognose € 96.685.974. Deze prognose is toegenomen. De gerealiseerde opbrengsten zijn ten opzichte van 1-1-2024 afgenomen naar een bedrag van € 136.275.266. Vorig jaar was dit € 179.087.848. De verschillen worden grotendeels veroorzaakt door het afsluiten van enkele grondexploitaties en het openen van enkele nieuwe grondexploitaties.

Naast kosten en opbrengsten, is de fasering van de kosten en opbrengsten van belang. De faseringsparameters die voor de berekeningen zijn gebruikt, zijn overgenomen uit de afzonderlijke grondexploitatie herzieningen per 1-1-2025. De gemeente hanteert in 2025 een GWW-kostenstijging van 4,5% voor zowel woningbouw als niet-woningbouw grondexploitaties. Voor de plankosten en kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) wordt in 2025 een stijging van 5,5% gehanteerd. Voor opbrengstenstijging hanteert de gemeente in 2025 8,0% voor woningbouwopbrengsten en 1,0% voor niet-woningbouwopbrengsten. De rente is 0% en de disconteringsvoet³ is op 2,0%⁴ gesteld.

³ Verdiscontering (ten behoeve van het bepalen van verliesvoorzieningen) dient conform BBV tegen 2% plaats te vinden. Maar de gemeente Noordoostpolder presenteert resultaten en bepaalt verliesvoorzieningen op eindwaarde. De verdisconteringsvoet is in die zin niet relevant. Voor de risicoanalyse, die wel uitgaat van NCW, is een verdisconteringspercentage van 2,0% gehanteerd. Voor de risicobepaling is dit het meest zuiver.

⁴ Conform rekenregels BBV.

4. ANALYSE WEERSTANDSVERMOGEN EN RESULTAAT

4.1 Risicowaardering bouwgronden in exploitatie (Monte Carlo analyse)

Om een uitspraak te kunnen doen over de gewenste hoogte van het weerstandsvermogen voor de gemeente Noordoostpolder is per grondexploitatie een Monte Carlo simulatie uitgevoerd. In deze simulatie zijn kansverdelingen aan bepaalde parameters toegevoegd.

In onderstaande tabel staan de parameters waar een kansverdeling aan is toegevoegd. Per parameter is aangegeven welke bandbreedte is toegekend. De meest waarschijnlijke waarde, is de waarde zoals deze in de afzonderlijke grondexploitaties wordt gehanteerd. Hieromheen wordt een bandbreedte toegepast in de risicoanalyses.

Tabel 4.1 Bandbreedte parameters

Parameter	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Rente	0,00%	+1,00%
Kostenstijging ⁵	-2,00%	+2,00%
Opbrengstenstijging ⁶	-2,00%	+2,00%

Naast parameters kunnen ook kosten en opbrengsten in realiteit anders zijn dan geraamd. In de onderstaande tabellen zijn de bandbreedtes van afwijking ten opzichte van de geraamde bedragen weergegeven. De bandbreedtes zijn verderop nader verantwoord en toegelicht. Ten opzichte van afgelopen jaar zijn drie nieuwe projectspecifieke risico's toegevoegd. Ten eerste is voor grondexploitatie X010 Oude Espelerweg een risico opgenomen vanwege de kans dat de sportvelden in de grondexploitatie uitgebreid (dienen te) worden. Dit zou ertoe leiden dat 9 kavels voor vrijstaande woningen niet uitgegeven kunnen worden. Ook is een projectspecifiek risico toegevoegd voor grondexploitatie X091 Ens fase 2. Doordat het bestemmingsplan van bij de Raad van State behandeld wordt, bestaat de kans dat de hier gemaakte kosten niet terug kunnen worden verdiend. Ten slotte is voor grondexploitatie X088 Dr. Jansencentrum een risico opgenomen doordat er kans is dat het ziekenhuis aldaar langer openblijft. Dit kost ca € 250.000 per jaar.

Het projectspecifieke risico op de grondexploitatie X075 Marknesse fase 3 is gehandhaafd maar gewijzigd doordat de geschatte impact van dit risico kleiner is geworden.

Tabel 4.2 Bandbreedte kosten

Post	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Bouw- en woonrijp maken (incl. sloop en beheer)	-5,00%	+5,00%
Planontwikkelingskosten	-5,00%	+5,00%
Voorbereiding en toezicht	-5,00%	+5,00%
Overige kosten Centrumplan Emmeloord (verhuiskosten)	-5,00%	+5,00%
X075 Marknesse fase 3: Boekwaarde + nog 2 jaar aan kosten niet terugverdienen (kans: 25%)	€ 1.924.150	
X088 Dr. Jansenpark: Ziekenhuis jaar langer open (kans: 25%)	€ 250.000 tot € 750.000	
X091 Ens fase 2: Boekwaarde + nog 1 jaar aan kosten niet terugverdienen (kans: 25%)	€ 193.927	

Tabel 4.3 Bandbreedte opbrengsten

Post	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Grondopbrengsten woningbouw	-5,00%	+5,00%
Grondopbrengsten niet-woningbouw	-5,00%	+5,00%
X010 Oude Espelerweg: Sportvelden worden uitgebreid ten koste van 9 woningbouw kavels (kans: 50%)	€ 2.744.390	

Tenslotte geldt er ook nog een bandbreedte ten aanzien van de fasering. Deze bandbreedte is in jaren weergegeven ten opzichte van de basis (fasering grondexploitatie per 1-1-2025). Dit risico is projectspecifiek,

⁵ Alle BIE-complexen zijn berekend met een GWW-kostenstijging van 4,5%. Genoemde bandbreedte in de Monte Carlo analyse betekent dat de waarden voor de kostenstijging liggen tussen +2,5% en +6,5% in 2025.

⁶ Alle BIE-complexen met woningbouwopbrengsten zijn berekend met een opbrengstenstijging van 8,0%, genoemde bandbreedte in de Monte Carlo analyse betekent dat de waarden voor de opbrengstenstijging liggen tussen +6,0% en +10,0% in 2025. Alle BIE-complexen met niet-woningbouwopbrengsten zijn berekend met een opbrengstenstijging van 1,0%, genoemde bandbreedte in de Monte Carlo analyse betekent dat de waarden voor de opbrengstenstijging liggen tussen -1,0% en +3,0% in 2025.

want voor ieder project geldt een andere looptijd en een andere inschatting ten aanzien van versnelling of vertraging.

Tabel 4.4 Bandbreedte fasering

Post	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Fasering Oude Espelerweg	1 jaar	1 jaar
Fasering Emmelhage fase 2a	0 jaar	1 jaar
Fasering Emmelage fase 2b	0 jaar	1 jaar
Fasering Emmelhage fase 3B	1 jaar	1 jaar
Fasering Centrumplan Emmeloord	1 jaar	1 jaar
Fasering Meldestraat Emmeloord	0 jaar	2 jaar
Fasering Luttelgeest fase 4	1 jaar	1 jaar
Fasering De Kaghe Espel	1 jaar	2 jaar
Fasering Ens woningbouw	1 jaar	1 jaar
Fasering Bant woningbouw fase 1	0 jaar	1 jaar
Fasering Bant woningbouw fase 2	0 jaar	1 jaar
Fasering Espel woningbouw	1 jaar	2 jaar
Fasering Creil woningbouw	0 jaar	1 jaar
Fasering Marknesse Zuid fase 3	1 jaar	1 jaar
Fasering herontwikkelingslocatie Nagele	0 jaar	1 jaar
Fasering Wellerwaard	0 jaar	1 jaar
Fasering Kerkstraat Luttelgeest	0 jaar	1 jaar
Fasering De Stiepe Rutten	0 jaar	1 jaar
Fasering Buitenom 1 Rutten	0 jaar	2 jaar
Fasering Buitenom 87 Rutten	0 jaar	2 jaar
Fasering Pilotenweg	1 jaar	1 jaar
Fasering Marknesse fase 4	1 jaar	1 jaar
Fasering Dr. Jansenpark	1 jaar	2 jaar
Fasering Ens fase 2	1 jaar	2 jaar
Fasering Creil fase 3	1 jaar	2 jaar
Fasering Bant fase 3	0 jaar	2 jaar
Fasering Ens fase 4	2 jaar	2 jaar
Fasering J.Bruintjesstraat Kraggenburg	1 jaar	1 jaar
Fasering Kraggenburg Zuid fase 2	1 jaar	1 jaar
Fasering De Munt B	2 jaar	2 jaar
Fasering De Munt II fase 2	0 jaar	1 jaar
Fasering De Munt II fase 1	1 jaar	1 jaar
Fasering Ens bedrijventerrein uitbreiding	0 jaar	1 jaar
Fasering Bedrijventerrein Marknesse	1 jaar	1 jaar

Binnen de Monte Carlo simulatie worden alle parameters per trekking aangepast (binnen de gestelde bandbreedtes), hetgeen resulteert in een verandering van het eindresultaat. In totaal gebeurt dit 10.000 keer.

4.2 Verantwoording en toelichting op risicobandbreedten

In bovenstaande tabellen zijn de risicovariabelen aangeduid alsook de bandbreedte die wordt toegepast in de Monte Carlo simulatie. Onderstaand een korte toelichting hierop:

- Rente

Het risico (of de kans) op het rentepercentage wordt relatief klein ingeschat. Dit is te verklaren doordat het rentepercentage jaarlijks nauwelijks fluctueert. De laatste jaren is het rentepercentage in de gemeentelijke grondexploitaties van Noordoostpolder 0,0% geweest. De gehanteerde bandbreedte wordt daarom als realistisch beoordeeld.

- Kostenstijging

In de grondexploitaties is rekening gehouden met een kostenstijging in 2025 van 4,5% voor GWW-kosten. Dit percentage bouwt binnen de grondexploitaties af gedurende de looptijd tot het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB: 2,0%. Voor de plankosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering wordt in 2025 een verwachte stijging van 5,5% gehanteerd. Doordat het percentage voor kostenstijging conjunctuurgevoelig is, kent dit risico een relatief grote bandbreedte van +2,0% en -2,0%. Als gevolg van het grillige verloop van de inflatie in de afgelopen jaren en de onzekerheid op de (wereldwijde) markt momenteel wordt deze bandbreedte als realistisch beoordeeld.

Het risico op deze parameter wordt op de volledige looptijd van de grondexploitaties toegepast, waardoor een afwijking op projectniveau door cumulatie tot flinke afwijkingen kan leiden. Dit is met name het geval voor langlopende projecten.

- **Opbrengstenstijging**

Het opbrengstenstijgingspercentage voor woningbouwprojecten is op 8,0% en voor niet-woningbouwprojecten op 1,0% gezet in 2025, wat hoger is dan in de grondexploitaties per 1-1-2024. De markt voor bedrijfsmatig vastgoed kenmerkte zich in 2024 met name door stabiliteit. Dit komt tot uiting in de beperkte verwachte opbrengstenstijging in 2025. De grote vraag naar woningen zorgt voor een sterke verwachte stijging van de woningprijzen en (daardoor) ook een sterke verwachte stijging van de (residuele) grondwaarde. Ook de parameters voor opbrengstenstijging zijn sterk afhankelijk van de markt. Onzekerheid op de markt zorgt ook in het geval van de opbrengstenparameter voor een relatief grote bandbreedte, gelijk aan die voor kostenstijging.

Ook deze parameter wordt toegepast op de gehele looptijd van de grondexploitatie. Hierdoor geldt weer dat door cumulatie (jaar op jaar opbrengstenstijging) voor langlopende projecten het effect substantieel kan zijn. Maar desalniettemin wordt dit als een reëel risico (of kans) ingeschat. Voor een groot deel van de uitgeefbare kavels zijn reeds prijsafspraken gemaakt. Op deze kavels zijn geen opbrengstenstijging meer toegepast in de grondexploitaties. Daarom is op die kavels ook geen risico op grondopbrengstenstijging toegepast.

- **Kosten**

Voor de kosten geldt een bandbreedte van plus -5% tot +5%. Dit risico wordt toegepast op de geraamde kosten op prijspeil 1-1-2025. Dit is een gebruikelijke bandbreedte rondom de hoogte van kosten binnen risicoanalyses.

- **Opbrengsten**

Voor de opbrengsten (in verband met gronduitgifte) geldt tevens een bandbreedte van plus -5% tot +5%.

De toekomstige ontwikkeling van de grondprijzen is in het risico/de kans op de opbrengstenstijging meegenomen. Dit risico betreft situationele omstandigheden die in de prijsvorming een rol spelen (ligging, ontwerp, onderhandeling, etc.).

Voor niet-woningbouw geldt dezelfde bandbreedte. Ook deze bandbreedte wordt als gebruikelijk beschouwd. Voor een groot deel van de uitgeefbare kavels zijn reeds prijsafspraken gemaakt. Daarom is op die kavels ook geen risico op grondopbrengsten toegepast.

- **Fasering**

Per project/grondexploitatie is het risico op vertraging of versnelling ingeschat. De kans op vertraging is daarbij vaak iets groter ingeschat dan versnelling, veelal omdat gezien de korte restant looptijd een (substantiële) versnelling eenvoudigweg niet meer mogelijk is. In de bandbreedtetabel voor de fasering zijn de uitgangspunten voor dit risico nader geduid.

- **Specifieke risico's**

Oude Espelerweg:

Er bestaat een kans dat, op de locatie waar binnen deze grondexploitatie 9 vrije kavels voorzien zijn, een uitbreiding van het sportpark plaatsvindt. Dit zou ten koste gaan van ca 0,9 ha aan uitgeefbare grond. Dit leidt tot minderopbrengsten van € 2.744.390. De kans van optreden is 50%.

Marknesse fase 3:

Binnen de grondexploitatie Marknesse fase 3 zou een juridisch geschil ertoe kunnen leiden dat de opgebouwde boekwaarde (kosten voor onder andere woonrijpmaken van de verkochte delen) in de ontwikkeling niet kan worden terugverdiend. Ook kan dit er toe leiden dat 2 jaar aan nog te maken kosten niet wordt terugverdiend. Dit zorgt voor een mogelijke kostenpost van € 1.924.150. De kans van optreden is 25%.

Dr. Jansenpark:

Binnen deze grondexploitatie wordt een ziekenhuis tijdelijk verhuurd. Dit levert echter geen geld op, maar kost ca € 250.000 per jaar. Elk jaar dat het ziekenhuis langer open blijft, leidt tot meerkosten op de grondexploitatie. Ook kan dit er toe leiden dat 1 jaar aan gemaakte kosten niet wordt terugverdiend. De inschatting is dat dit hooguit 3 jaar langer duurt dan nu voorzien, wat tot een meerkostenpost van € 750.000 kan leiden. De kans van optreden is 25%.

Eind 2023 is voor deze grondexploitatie het bestemmingsplan vastgesteld. Op dit bestemmingsplan is beroep gekomen. Dit beroep ligt momenteel ter beoordeling bij de Raad van State. Een ongunstig besluit van de Raad van State kan ertoe leiden dat (een deel van) de huidige boekwaarde en een jaar aan nog te maken kosten in dit project niet terugverdiend wordt: € 193.927. De kans van optreden wordt ingeschat op 25%.

Onderstaande tabel geeft de resultaten van de risicoanalyses per grondexploitatie op basis van de Monte Carlo simulatie. De risicovariabelen, verdelingen, kansen en bandbreedten die daarbij zijn toegepast zijn eerder in deze rapportage toegelicht en verantwoord.

De tabel laat een analyse per grondexploitatie zien. Daarmee wordt inzicht verkregen in de risico's (gekwantificeerd) per project en ontstaat een beter beeld waar de risico's – ook in de tijd – liggen. Behalve het risico (risico ten opzichte van resultaat) is ook de vereiste weerstandscapaciteit per grondexploitatie aangeduid indien geen rekening wordt gehouden met verevening met resultaten en risico's van andere grondexploitatie. Wel wordt rekening gehouden met het resultaat van de betreffende grondexploitatie zelf. Dit wil zeggen dat risico's binnen een grondexploitatie kunnen worden afgedekt met het positieve resultaat van de grondexploitatie. De optelling van de aldus per grondexploitatie (blauw is woningbouw, okerkleurig is bedrijvigheid, paars is gemengd) bepaalde vereiste weerstandscapaciteit, is dus de totaal benodigde risicobuffer (weerstandscapaciteit: € 1,30 mln.⁷) wanneer geen rekening wordt gehouden met verevening van positieve en negatieve risico's en resultaten tussen de grondexploitaties.

Woningbouw, onder deurnijgheld, gemengd en totaal, bedragen in € min.										
		Gemeente Noordboordpolder Grondexploitatie (BIE) 2025								
		Y010 Oude Esplaneweg	Y011B Emmelhage fase 2A	Y011D Emmelhage fase 2B	Y051 Maldestraat Emmeloord	Y056 Luitkegeest fase 4	Y063 De Kagehe Espeel	Y065 Eres-Oost	Y067-1 Bant fase 1	
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie EW		€ 3,94	€ 0,05	€ 0,41	€ 0,83	€ 0,30	€ 0,20	€ 0,16-	€ 0,02	€ 0,41-
Resultaat grondexploitatie NCW	a	€ 3,36	€ 0,05	€ 0,39	€ 0,75	€ 0,28	€ 0,18	€ 0,15-	€ 0,02	€ 0,40-
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 3,36	€ 0,05	€ 0,39	€ 0,75	€ 0,28	€ 0,18	-	€ 0,02	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,58-	€ 0,04	€ 0,27	€ 0,20	€ 0,27	€ 0,12	€ 0,18-	€ 0,00-	€ 0,42-
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 4,54	€ 0,06	€ 0,51	€ 1,40	€ 0,30	€ 0,25	€ 0,13-	€ 0,05	€ 0,40-
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 2,00	€ 0,05	€ 0,38	€ 0,75	€ 0,29	€ 0,19	€ 0,15-	€ 0,02	€ 0,41-
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,20	€ 0,04	€ 0,32	€ 0,48	€ 0,28	€ 0,16	€ 0,17-	€ 0,01	€ 0,41-
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 3,16	€ 0,00	€ 0,06	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,03	€ 0,02	€ 0,01	€ 0,01
Bruto risico (indien > 0)	e=d-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,01
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,01

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BLE) 2025										
	Y067-2 Bant fase 2		Y068 Espel	Y071 Creil	Y075 Marknesse Zuid fase 3	Y076 Herontwikk. Nagele	Y082 Wellenwaard	Y084 Kerkstraat Luitelgreet	Y085-1 De Steepe Ruitte	Y085-2 Buitenrom 1 Ruitten
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie EW	€ 0,08	€ 0,46	€ 0,04	€ 3,02	€ 0,57-	€ 0,11-	€ 0,04-	€ 0,20-	€ 0,05	
Resultaat grondexploitatie NCW	€ 0,07	€ 0,43	€ 0,04	€ 2,38	€ 0,54-	€ 0,11-	€ 0,03-	€ 0,20-	€ 0,05	
Resultaat plus verliesvoorziening	€ 0,07	€ 0,43	€ 0,04	€ 2,38	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,05	
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 0,06	€ 0,25	€ 0,03	€ 0,09-	€ 0,56-	€ 0,13-	€ 0,04-	€ 0,21-	€ 0,03	
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 0,09	€ 0,61	€ 0,04	€ 3,45	€ 0,53-	€ 0,08-	€ 0,03-	€ 0,20-	€ 0,06	
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€ 0,07	€ 0,43	€ 0,04	€ 2,00	€ 0,54-	€ 0,11-	€ 0,04-	€ 0,20-	€ 0,04	
Minimumresultaat (95% zekerheid)	€ 0,06	€ 0,34	€ 0,03	€ 0,54	€ 0,55-	€ 0,12-	€ 0,04-	€ 0,21-	€ 0,04	
Risico t.o.v. resultaat	€ 0,01	€ 0,09	€ 0,01	€ 1,84	€ 0,02	€ 0,02	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,02	
Bruto risico (indien > 0)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ 0,02	€ 0,01	€ 0,01	€ -	
Onvoorzien in grex (NCW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Netto risico (indien > 0)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ 0,02	€ 0,01	€ 0,01	€ -	

⁷ De in de tabel (laatste regel) aangeduide formule 'g=e-f' geldt alleen voor complexen, waarbij sprake is van een bruto risico.

	Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2025								
	X085-3 Buitenvon 87 Ruiten	X086 Pilotenweg	X087 Marknesse Zuid fase 4	X088 Dokter Jansenpark	X091 Ens fase 2	X093 Creil fase 3	X097 Ens fase 4	X155 J.B. straat Kraagenburg	X156 Kraagenburg Zuid fase 2
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie EW	€ 0,04-	€ 0,32-	€ 1,09	€ 0,17-	€ 0,01-	€ 0,46-	€ 0,75	€ 0,15	€ 0,01
Resultaat grondexploitatie NCW	€ 0,03-	€ 0,30-	€ 1,01	€ 0,15-	€ 0,01-	€ 0,42-	€ 0,63	€ 0,14	€ 0,01
Resultaat plus verliesvoorziening	€ -	€ -	€ 1,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,63	€ 0,14	€ 0,01
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 0,06-	€ 0,40-	€ 0,85	€ 1,47-	€ 0,27-	€ 0,65-	€ 0,09-	€ 0,10	€ 0,06-
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 0,03-	€ 0,21-	€ 1,22	€ 0,66	€ 0,06	€ 0,21-	€ 1,42	€ 0,19	€ 0,08
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€ 0,04-	€ 0,30-	€ 1,03	€ 0,31-	€ 0,06-	€ 0,43-	€ 0,63	€ 0,14	€ 0,01
Minimumresultaat (95% zekerheid)	€ 0,06-	€ 0,36-	€ 0,94	€ 0,88-	€ 0,22-	€ 0,54-	€ 0,26	€ 0,12	€ 0,02-
Risico t.o.v. resultaat	€ 0,02	€ 0,06	€ 0,07	€ 0,73	€ 0,20	€ 0,12	€ 0,37	€ 0,02	€ 0,03
Bruto risico (indien > 0)	€ 0,02	€ 0,06	€ -	€ 0,73	€ 0,20	€ 0,12	€ -	€ -	€ 0,02
Onvoorzien in grex (NCW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	€ 0,02	€ 0,06	€ -	€ 0,73	€ 0,20	€ 0,12	€ -	€ -	€ 0,02

	Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2025								
	X032 De Munt B	X034 De Munt II fase 2	X038 De Munt II fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord	X095 Baart fase 3	Totaal	
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie EW	€ 19,96	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,11	€ 0,83	€ 3,32-	€ 0,21	€ 26,86	
Resultaat grondexploitatie NCW	€ 16,71	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,11	€ 0,77	€ 3,13-	€ 0,19	€ 22,24	
Resultaat plus verliesvoorziening	€ 16,71	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,11	€ 0,77	€ -	€ 0,19	€ 27,71	
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 13,85	€ 0,00-	€ 0,07	€ 0,08	€ 0,63	€ 3,25-	€ 0,04-	€ 8,34	
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 20,35	€ 0,02	€ 0,18	€ 0,12	€ 0,93	€ 3,07-	€ 0,39	€ 32,09	
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€ 16,84	€ 0,01	€ 0,12	€ 0,10	€ 0,76	€ 3,15-	€ 0,17	€ 20,31	
Minimumresultaat (95% zekerheid)	€ 15,24	€ 0,00	€ 0,09	€ 0,09	€ 0,69	€ 3,20-	€ 0,07	€ 13,24	
Risico t.o.v. resultaat	€ 1,46	€ 0,01	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,07	€ 0,07	€ 0,12	€ 9,00	
Bruto risico (indien > 0)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,07	€ -	€ 1,30	
Onvoorzien in grex (NCW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Netto risico (indien > 0)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,07	€ -	€ 1,30	

Het geprognosticeerde saldo op contante waarde van de lopende BIE-complexen bedraagt per 1-1-2025 22.237.107 batig (dit was per 1-1-2024 € 23.653.903 batig).

Met het doorvoeren van de in tabellen 4.1 tot en met 4.4 aangegeven risicovariabelen bevindt het resultaat zich met een zekerheid van 90% binnen de bandbreedte € 13.237.412⁸ en € 26.833.368⁹ batig.

Uit de resultaten als gepresenteerd in bovenstaande tabel blijkt dat voor 13 grondexploitaties een buffer benodigd is in het weerstandsvermogen. De hoogte van de vereiste weerstandscapaciteit wordt met name bepaald door projecten X050 Centrumplan Emmeloord, X086 Pilotenweg, X088 Dr. Jansenpark, X091 Ens fase 2 en X093 Creil fase 3.

Dit is te verklaren door het feit dat deze exploitaties een negatief resultaat kennen (afgedekt door een verliesvoorziening) of een beperkt positief resultaat en dat ieder negatief risico een (verder) negatief resultaat betekent (kan niet of slechts deels binnen grondexploitatie worden opgevangen door een positief resultaat, zoals bij de meeste andere grondexploitaties). Voor alle grondexploitaties waarvan het 5%-percentiel negatief is, dient een risicovoorziening getroffen te worden.

In bijlage 1 zijn de resultaten van de Monte Carlo simulatie per project weergegeven. Het betreft de verdelingsgrafiek van de netto contante waardes uit de simulaties en de gevoeligheidsdiagram uit de risicomodule.

⁸ Deze waarde is de optelling van de 5% percentielwaarden van de afzonderlijke complexen. Het 5% percentiel is de waarde, waarbij 95% van de trekkingen een beter resultaat te zien geven. Deze waarde is in tabel 4.5 en bijlage 1 per complex gepresenteerd.

⁹ Deze waarde is de optelling van de 95% percentielwaarden van de afzonderlijke complexen. Het 95% percentiel is de waarde, waarbij 95% van de trekkingen een minder goed resultaat te zien geven. Deze waarde is in bijlage 1 per complex gepresenteerd.

Uit de resultaten in tabel 4.5 is af te leiden dat indien het zogenaamde 'slecht weer scenario' optreedt, er sprake is van een saldo van alle grondexploitaties (BIE) van € 13.237.412 positief. In 5% van de trekkingen komt - bij de gegeven variatie in de parameters - het saldo onder deze waarde uit. De kans hierop is dus klein. Wel vormen alle projecten met een verliesgevend resultaat bij elkaar een totaal van € 5.470.296 negatief op netto contante waarde.

Hoewel een groot deel van de risico's marktrisico's betreffen en dus overwegend externe oorzaken hebben zal - in het voorkomende geval - de gemeente maatregelen nemen om de voorziene problemen met de exploitaties het hoofd te kunnen bieden. Het kan zijn dat er op projectniveau een specifieke noodzaak ontstaat voor een financiële maatregel (voorziening o.i.d.). Risico's afdekken door middel van andere, winstgevende complexen is conform BBV-regelgeving niet toegestaan.

4.4 Vereiste weerstandscapaciteit bouwgronden in exploitatie

Om de hoogte van de weerstandscapaciteit te bepalen, is voor alle grondexploitaties een Monte Carlo analyse uitgevoerd. Op basis hiervan zou de bandbreedte van het resultaat (bandbreedte 90%) van alle complexen variëren tussen € 13.237.412 en € 26.833.368 positief. Ten opzichte van het geconsolideerde resultaat (base case) op netto contante waarde (€ 22.237.107) is het risico bij 95% zekerheid € 8.999.695. Dit risico kan voor een deel worden opgevangen door positieve grondexploitatieresultaten. Hierdoor resteert een netto risico (vereiste weerstandscapaciteit in verband met grondexploitaties) van **€ 1.298.682**.

4.5 Vergelijking 2025 versus 2024

Onderstaande tabel geeft een beeld van het verschil tussen de resultaten van de risicoanalyse per 1-1-2024 en per 1-1-2025. Er ontstaan resultaatverschillen o.a. door het openen van nieuwe en het sluiten van oude grondexploitaties. Ook het risicoprofiel is gewijzigd. Het risico ten opzichte van het resultaat (voor alle grondexploitaties) is gestegen met € 2,24 mln. ten opzichte van de grondexploitaties per 1-1-2024. Het netto risico is echter gestegen met € 0,54 mln. ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 4.6 Verschilanalyse (cijfermatig) tussen de Monte Carlo simulatie per 2024 en 2025

Tabel 4b Versieanalyse (cijfermatig) tussen de Monte Carlo simulatie per 2024 en 2025						
	Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2025		Totaal 2025	Totaal 2024	Vershil 2025 -2024	
MONTE CARLO						
Resultaat grondexploitatie EW	€	26,86	€	28,46	€	1,60-
Resultaat grondexploitatie NCW	€	22,24	€	23,65	€	1,42-
Resultaat plus verliesvoorziening	€	27,71	€	28,43	€	0,72-
Minimumresultaat risicoanalyse	€	8,34	€	11,62	€	3,28-
Maximumresultaat risicoanalyse	€	32,09	€	34,94	€	2,85-
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€	20,31	€	23,29	€	2,98-
Minimumresultaat (95% zekerheid)	€	13,24	€	16,89	€	3,65-
Risico t.o.v. resultaat	€	9,00	€	6,76	€	2,24
Bruto risico (indien > 0)	€	1,30	€	0,76	€	0,54
Onvoorzien in grex (NCW)	€	-	€	-	€	-
Netto risico (indien > 0)	€	1,30	€	0,76	€	0,54

5. CONCLUSIE

Het vrij besteedbare deel van de algemene reserve grondexploitaties (zie bijlage 2) is groter dan de vereiste weerstandscapaciteit (€ 1,30 mln. als toegelicht in voorliggende rapportage). Er is dus geen toevoeging aan de aanwezige weerstandscapaciteit benodigd op basis van voorliggende analyse.

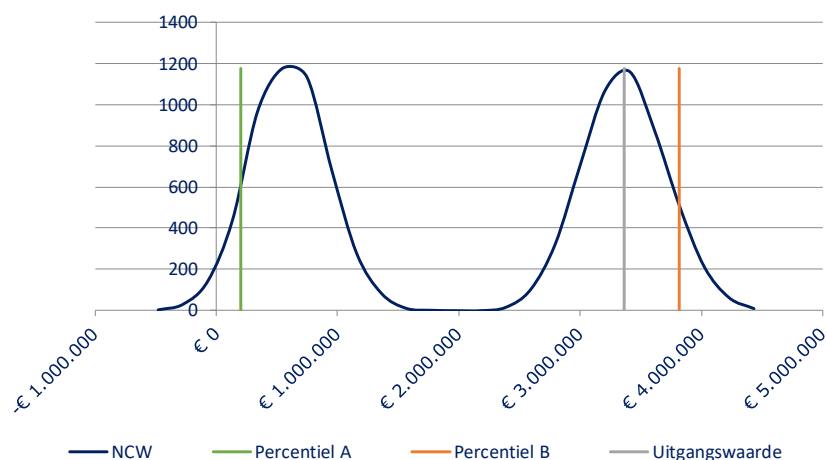
Bij de bepaling van de hoogte van de vereiste weerstandscapaciteit is ervan uit gegaan dat risico's binnen een grondexploitatie niet kunnen worden opgevangen door (positieve) resultaten van andere grondexploitaties. Risico's worden zo niet afgedekt door naar omvang en tijdstip onzekere (positieve) exploitatieresultaten te kijken en ook winstnemingen zijn niet van invloed op de omvang van de vereiste weerstandscapaciteit.

BIJLAGE 1: Resultaten risicoanalyse per complex

Complex X010 Fasering Oude Espelerweg

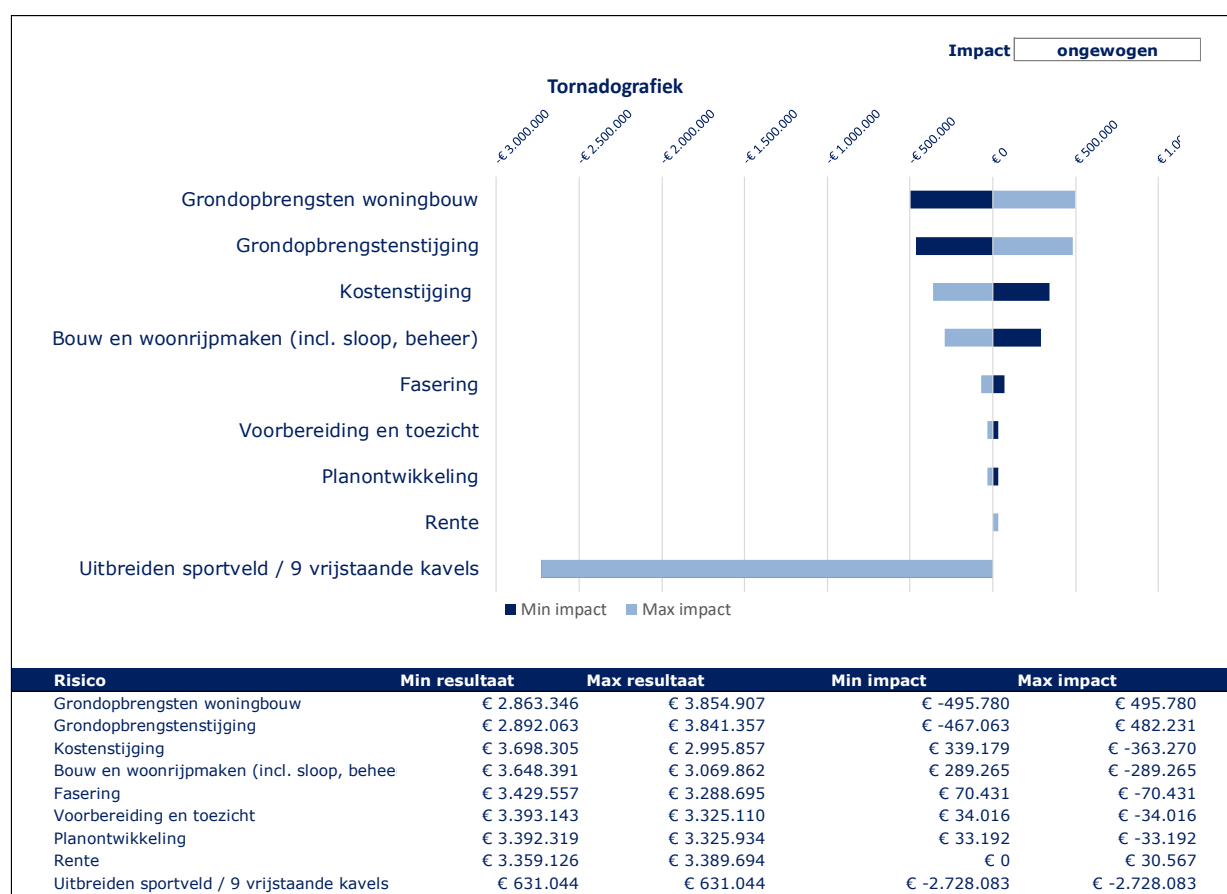
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 1.996.763
Mediaan	€ 2.603.742
Standaarddeviatie	€ 1.421.104
Minimum	€ -579.552
Maximum	€ 4.535.990
Bandbreedte	€ 5.115.543
Gem. standaardfout	€ 14.211

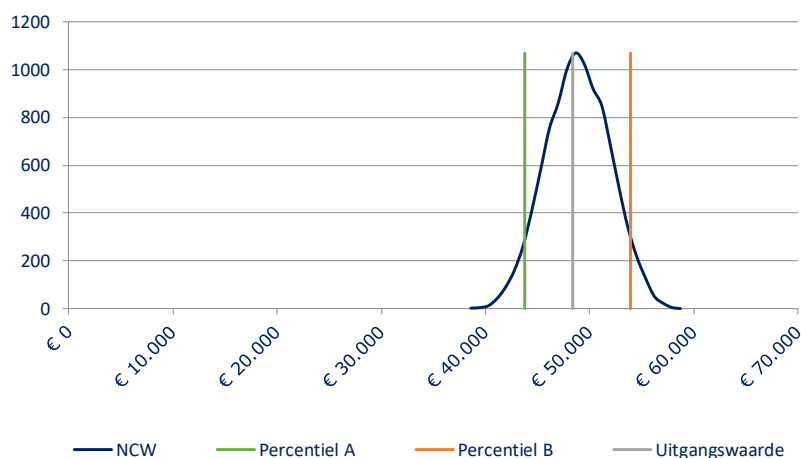
Percentiel A	5%	€ 199.631
Uitgangspunt		€ 3.359.126
Percentiel B	95%	€ 3.817.895



Complex X011B Emmelhage Fase 2A

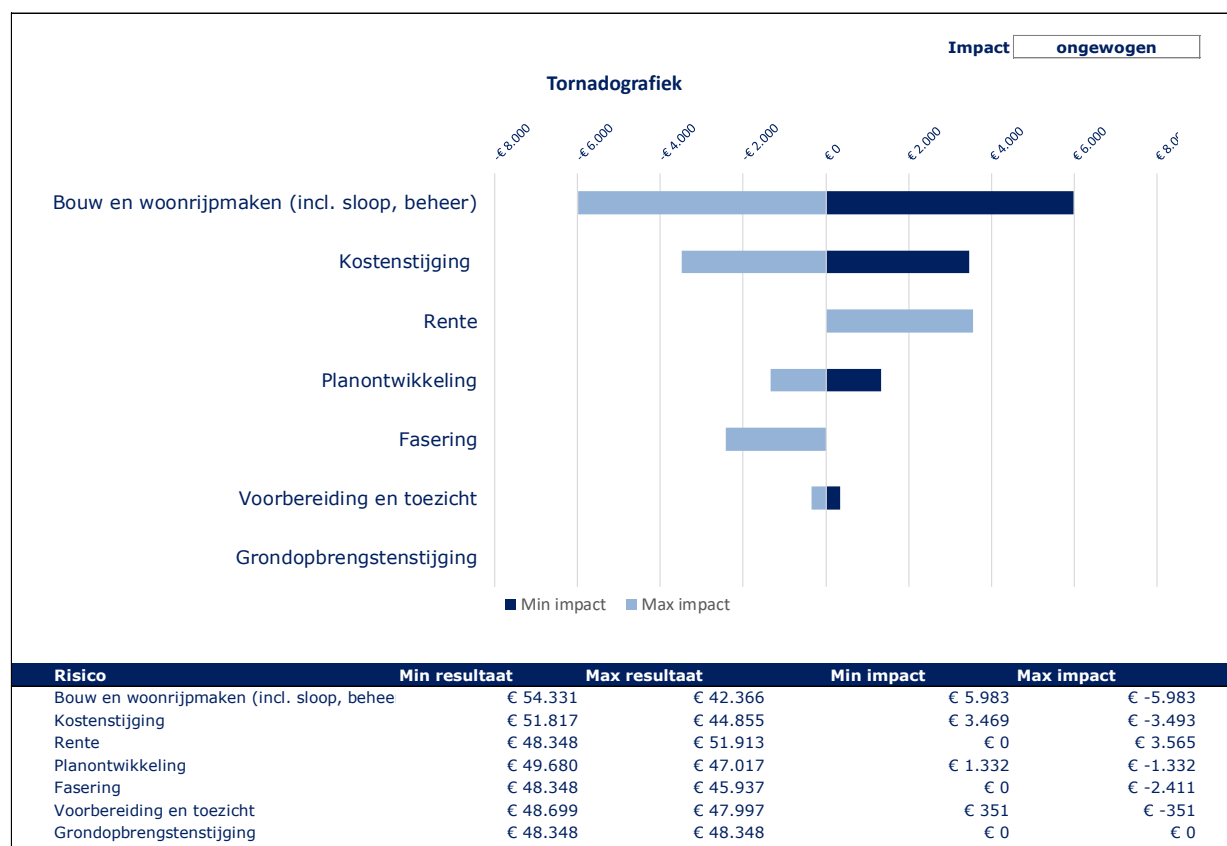
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 48.835
Mediaan	€ 48.835
Standaarddeviatie	€ 3.060
Minimum	€ 38.149
Maximum	€ 59.103
Bandbreedte	€ 20.954
Gem. standaardfout	€ 31

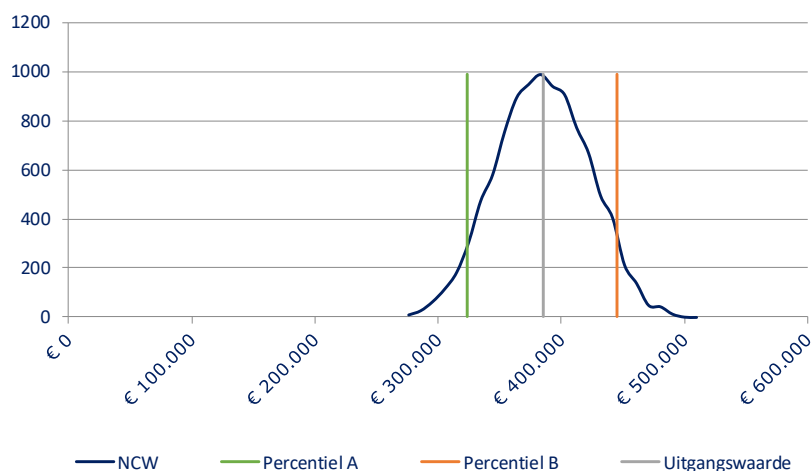
Percentiel A	5%	€ 43.777
Uitgangspunt		€ 48.348
Percentiel B	95%	€ 53.862



Complex X011C Emmelhage fase 2B

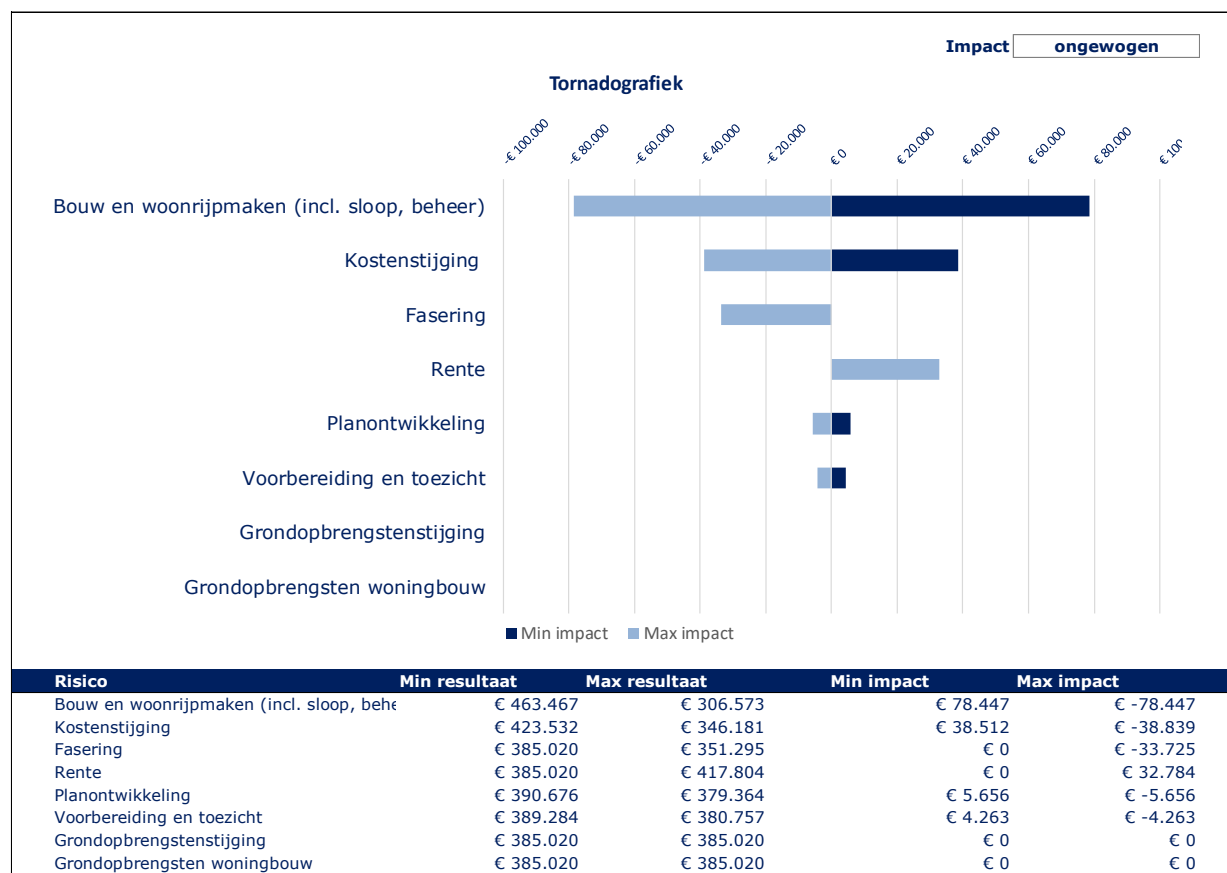
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 384.557
Mediaan	€ 384.526
Standaarddeviatie	€ 37.354
Minimum	€ 271.077
Maximum	€ 514.339
Bandbreedte	€ 243.263
Gem. standaardfout	€ 374

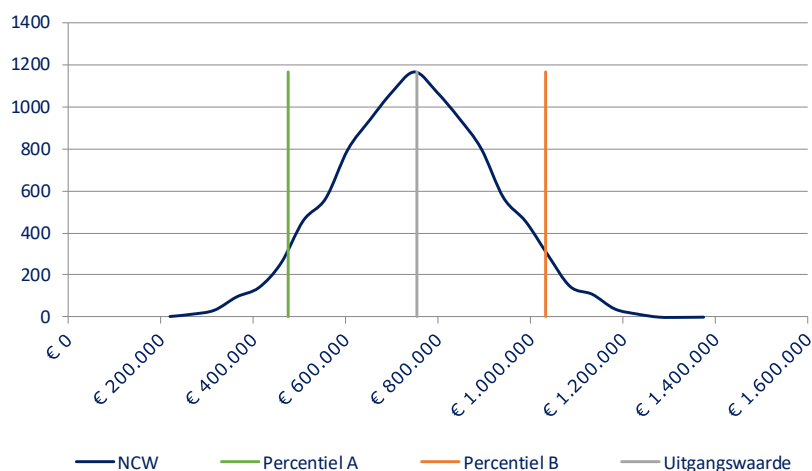
Percentiel A	5%	€ 323.699
Uitgangspunt		€ 385.020
Percentiel B	95%	€ 445.087



Complex X011D Emmelhage fase 3B

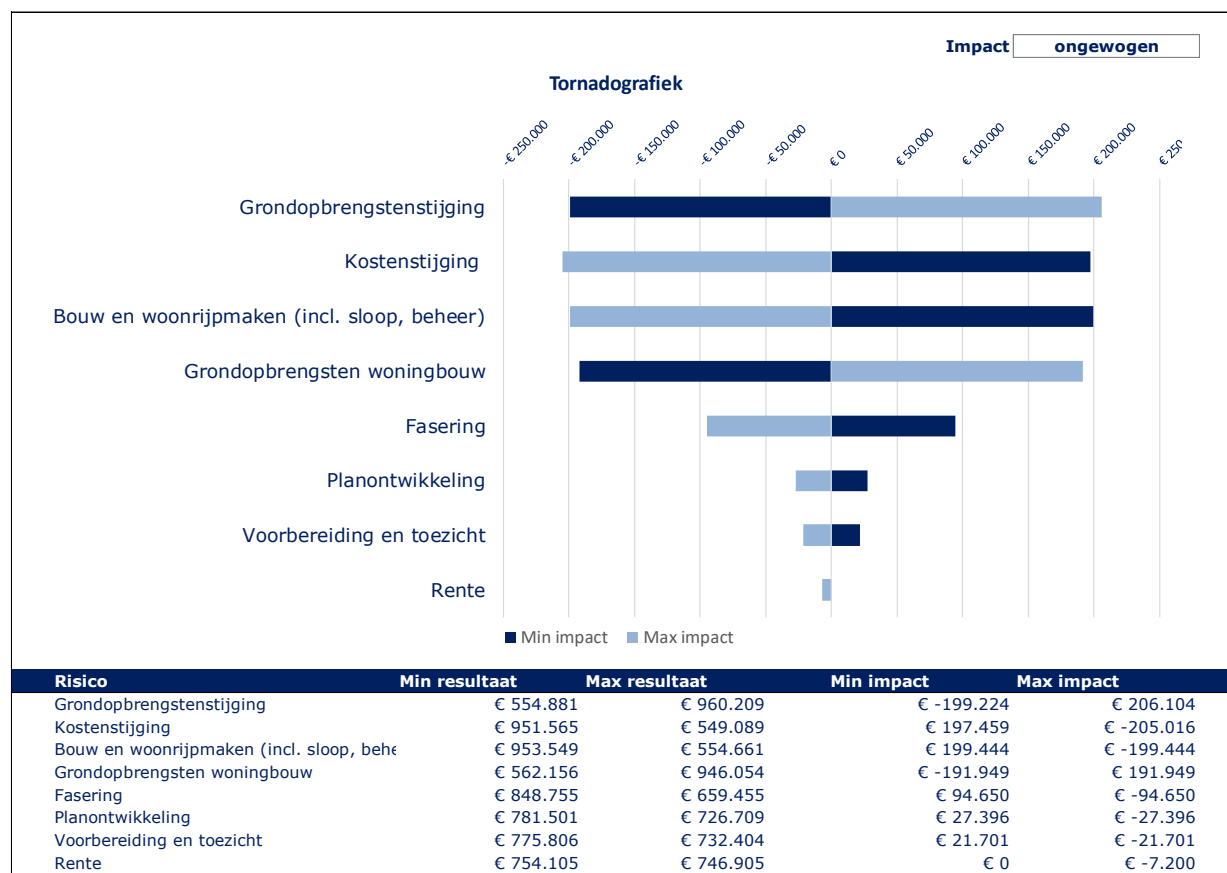
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 751.272
Mediaan	€ 751.735
Standaarddeviatie	€ 168.395
Minimum	€ 195.387
Maximum	€ 1.398.823
Bandbreedte	€ 1.203.436
Gem. standaardfout	€ 1.684

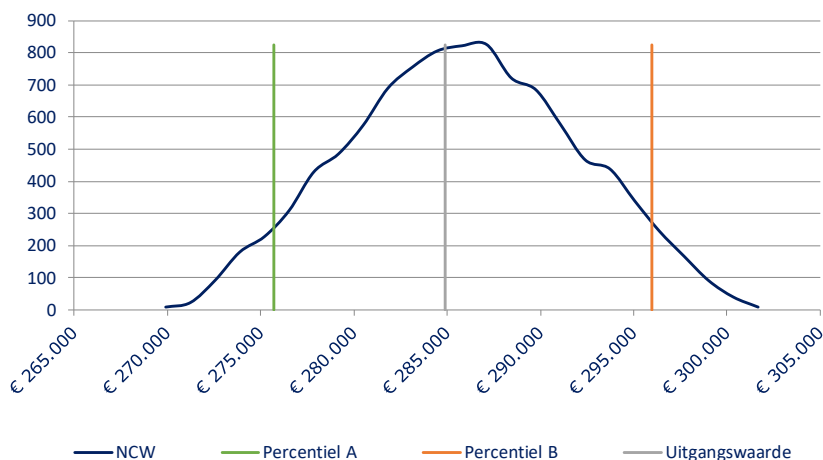
Percentiel A	5%	€ 476.584
Uitgangspunt		€ 754.105
Percentiel B	95%	€ 1.032.499



Complex X051 Meldestraat Emmeloord

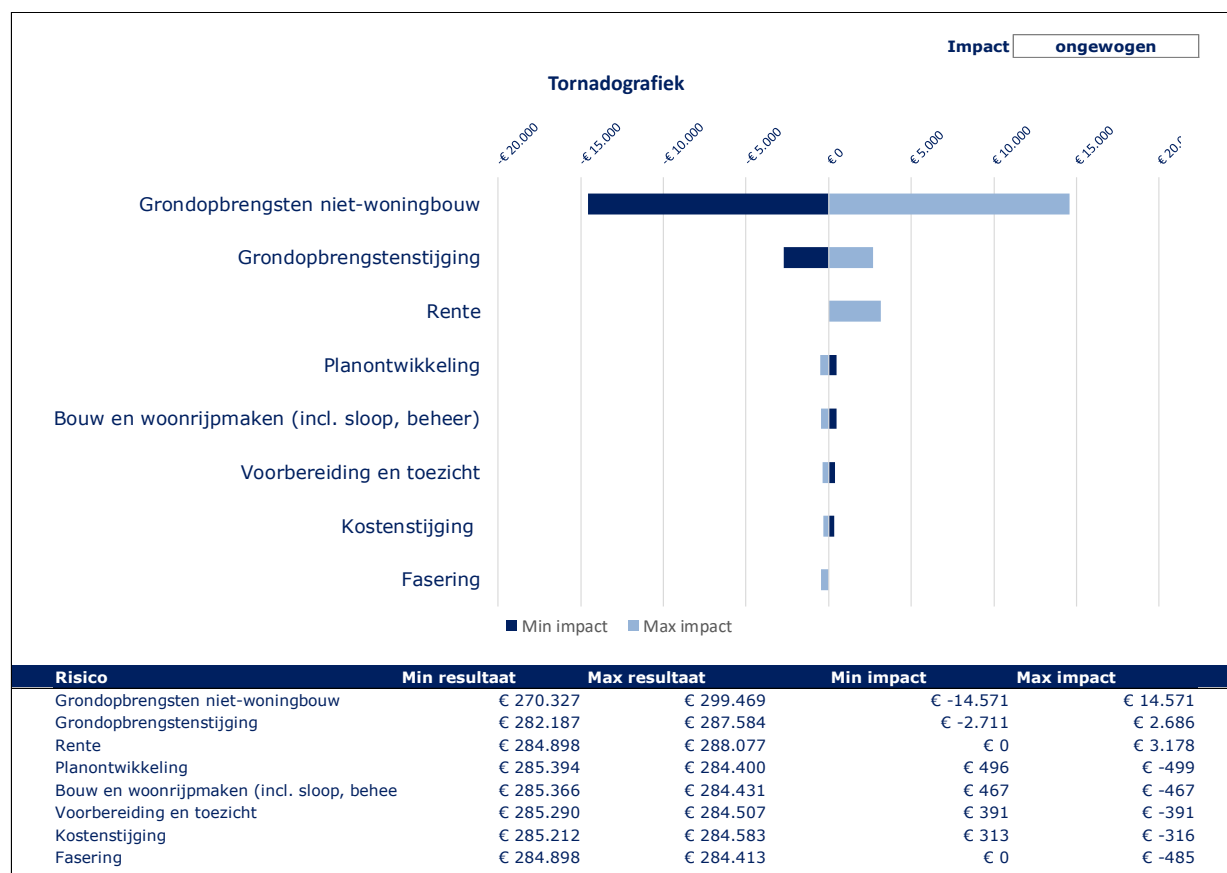
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 285.850
Mediaan	€ 285.829
Standaarddeviatie	€ 6.087
Minimum	€ 269.263
Maximum	€ 302.356
Bandbreedte	€ 33.093
Gem. standaardfout	€ 61

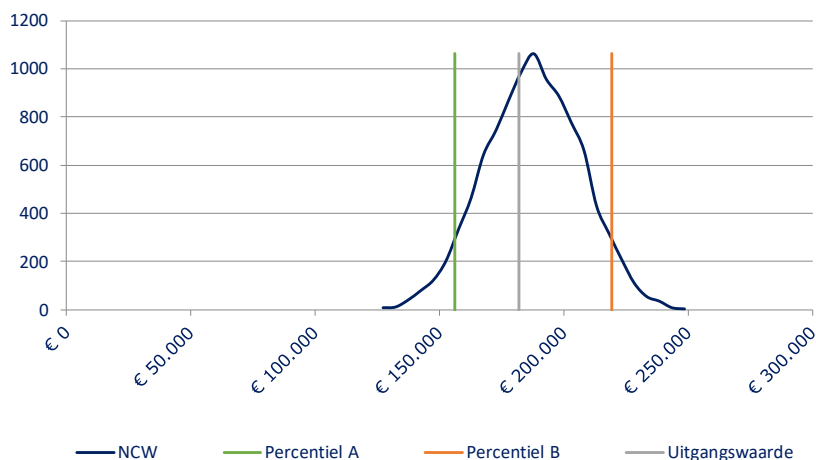
Percentiel A	5%	€ 275.720
Uitgangspunt		€ 284.898
Percentiel B	95%	€ 295.965



Complex X056 Luttelgeest fase 4

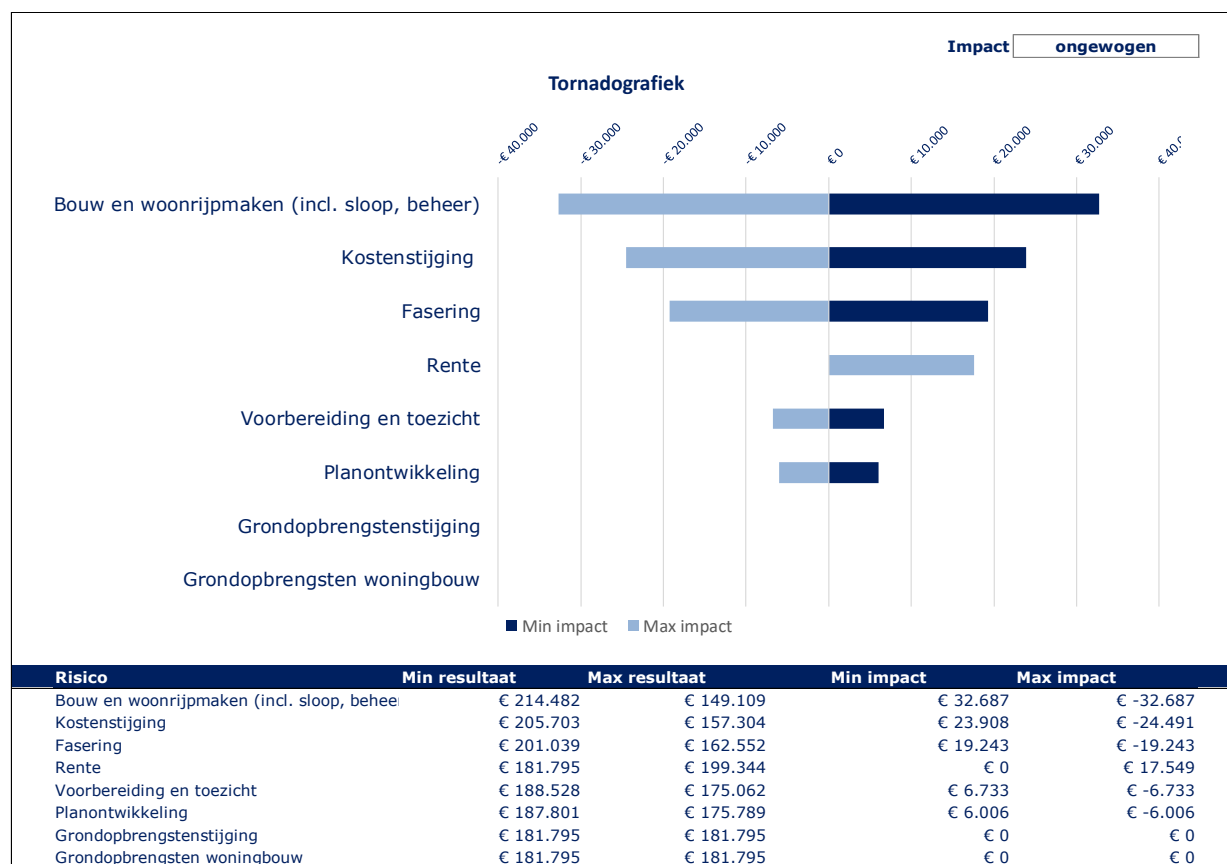
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 187.674
Mediaan	€ 187.861
Standaarddeviatie	€ 19.232
Minimum	€ 124.951
Maximum	€ 250.964
Bandbreedte	€ 126.013
Gem. standaardfout	€ 192

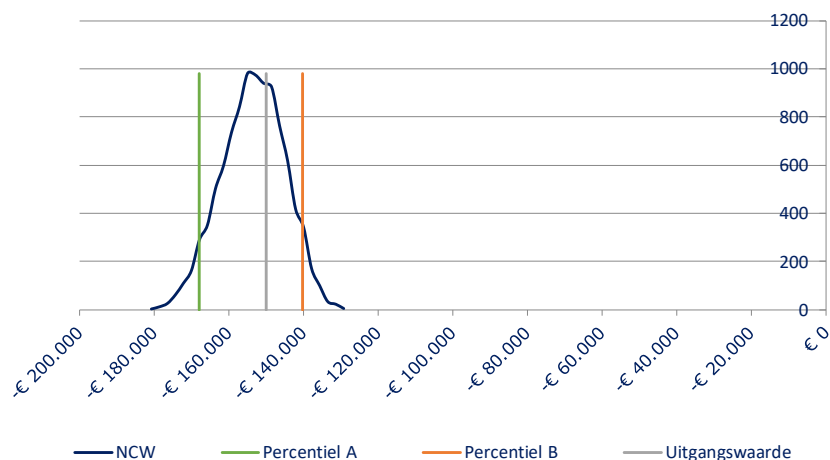
Percentiel A	5%	€ 156.079
Uitgangspunt		€ 181.795
Percentiel B	95%	€ 219.304



Complex X063 De Kaghe Espel

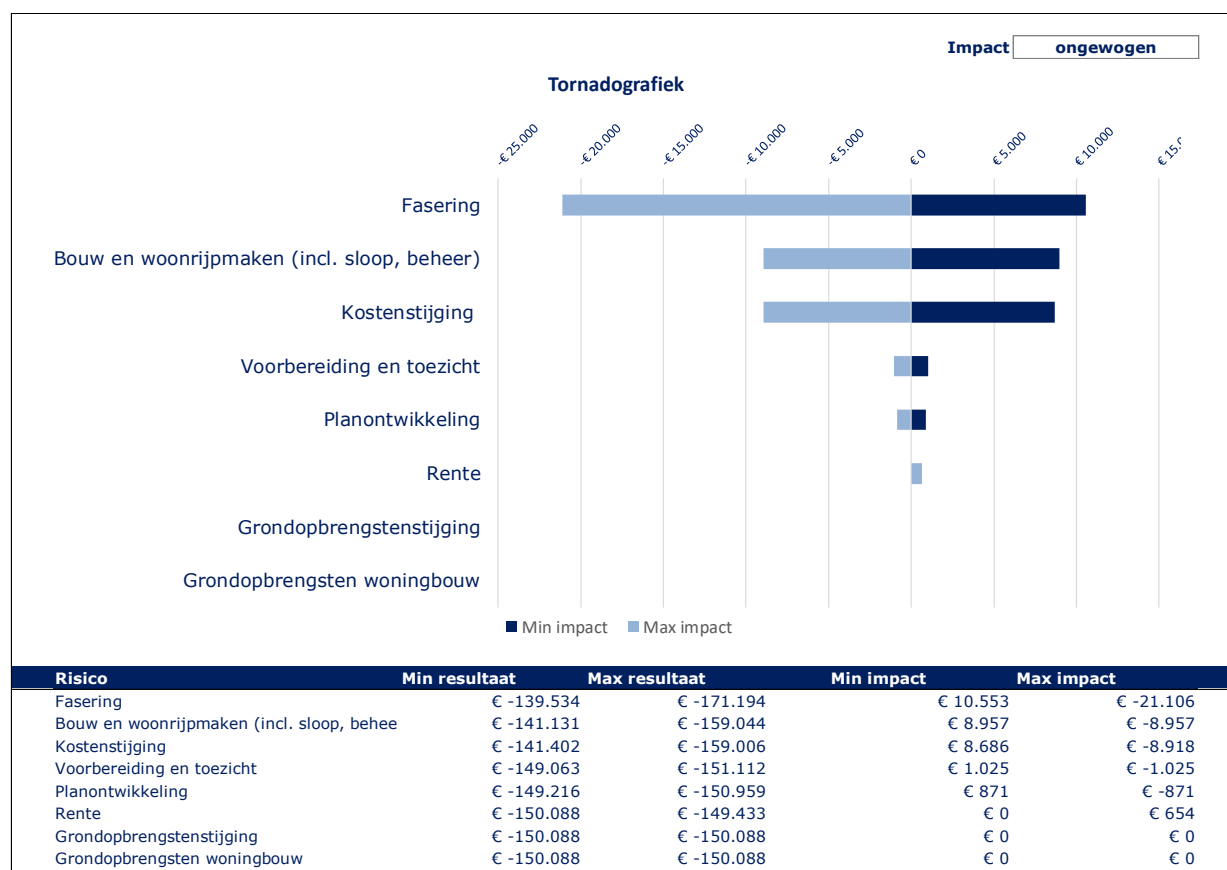
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ -153.525
Mediaan	€ -153.228
Standaarddeviatie	€ 8.397
Minimum	€ -181.820
Maximum	€ -128.201
Bandbreedte	€ 53.619
Gem. standaardfout	€ 84

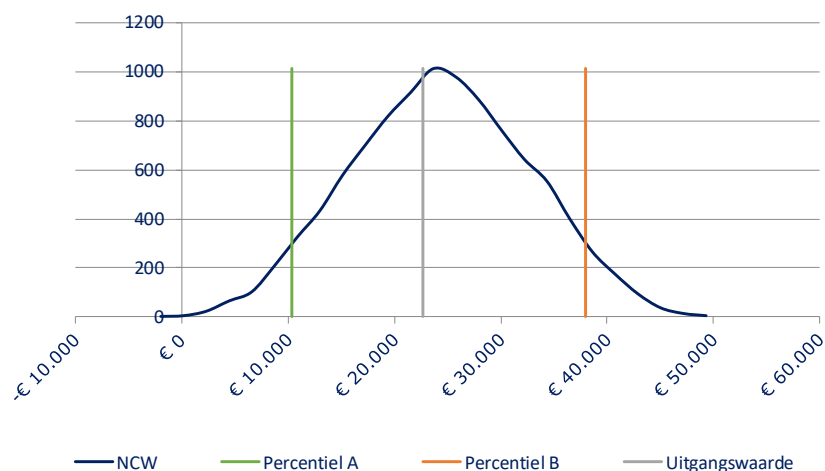
Percentiel A	5%	€ -167.921
Uitgangspunt		€ -150.088
Percentiel B	95%	€ -140.219



Complex X065 Ens-oost

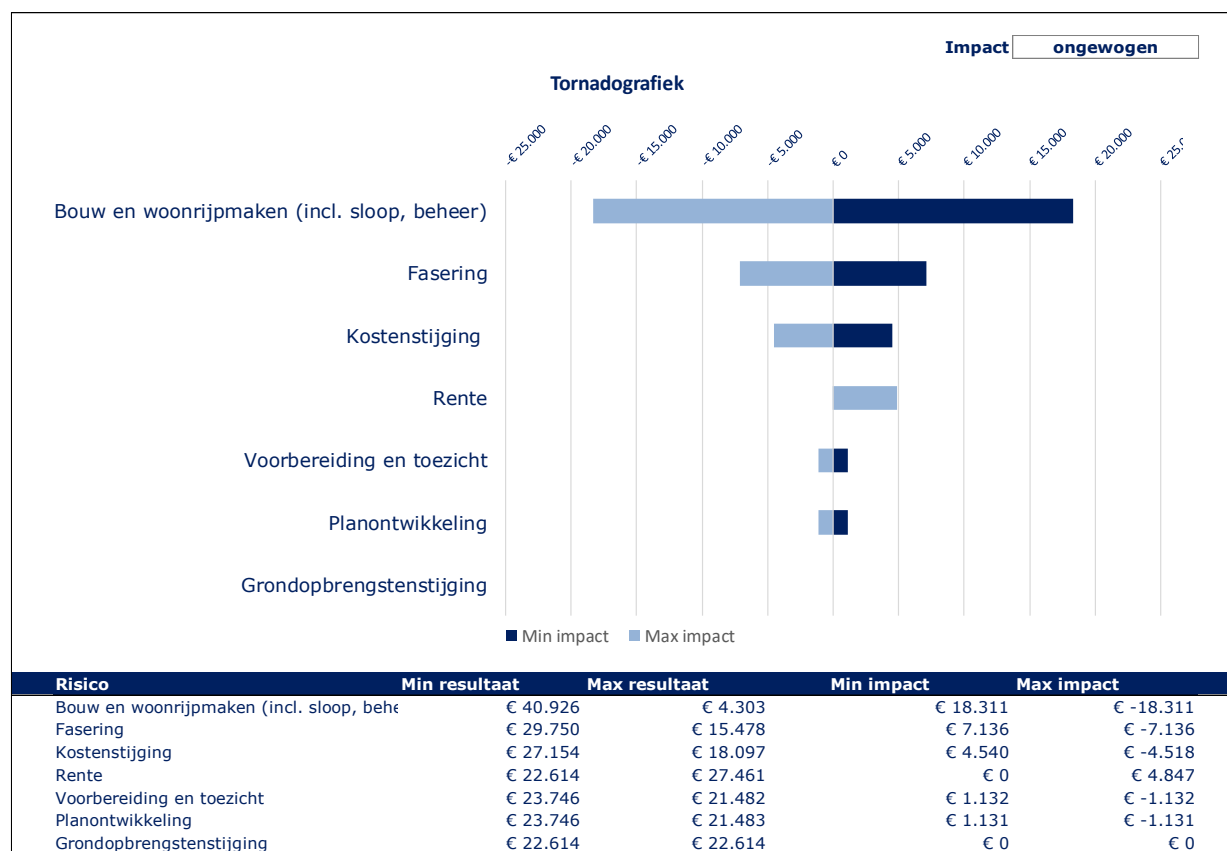
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 24.300
Mediaan	€ 24.333
Standaarddeviatie	€ 8.387
Minimum	€ -3.112
Maximum	€ 50.355
Bandbreedte	€ 53.467
Gem. standaardfout	€ 84

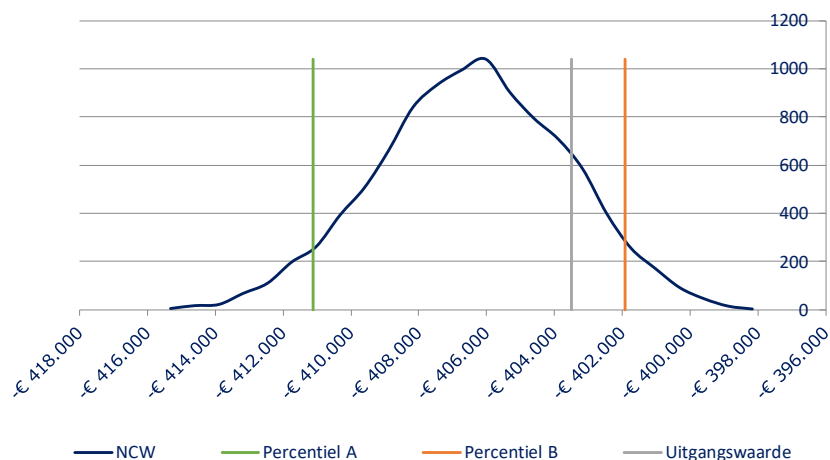
Percentiel A	5%	€ 10.365
Uitgangspunt		€ 22.614
Percentiel B	95%	€ 38.016



Complex X067-1 Bant Fase

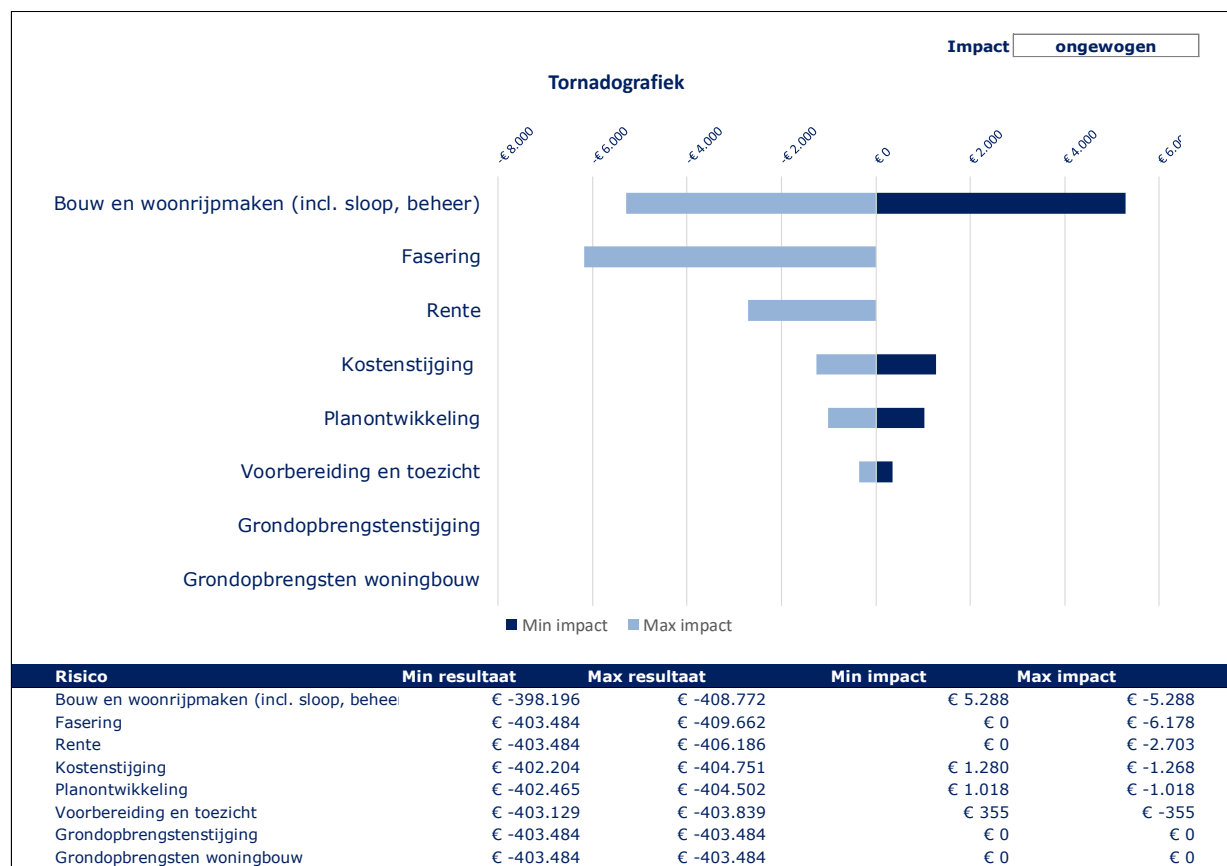
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ -406.418
Mediaan	€ -406.386
Standaarddeviatie	€ 2.771
Minimum	€ -415.675
Maximum	€ -397.811
Bandbreedte	€ 17.863
Gem. standaardfout	€ 28

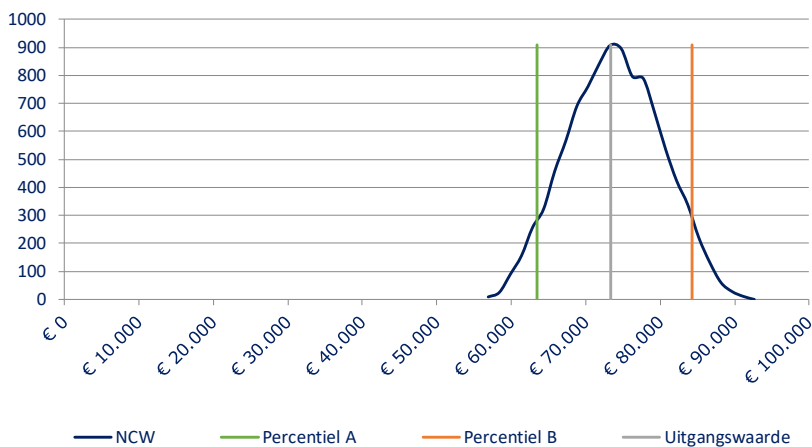
Percentiel A	5%	€ -411.111
Uitgangspunt		€ -403.484
Percentiel B	95%	€ -401.909



Complex 67-2 Bant Fase 2

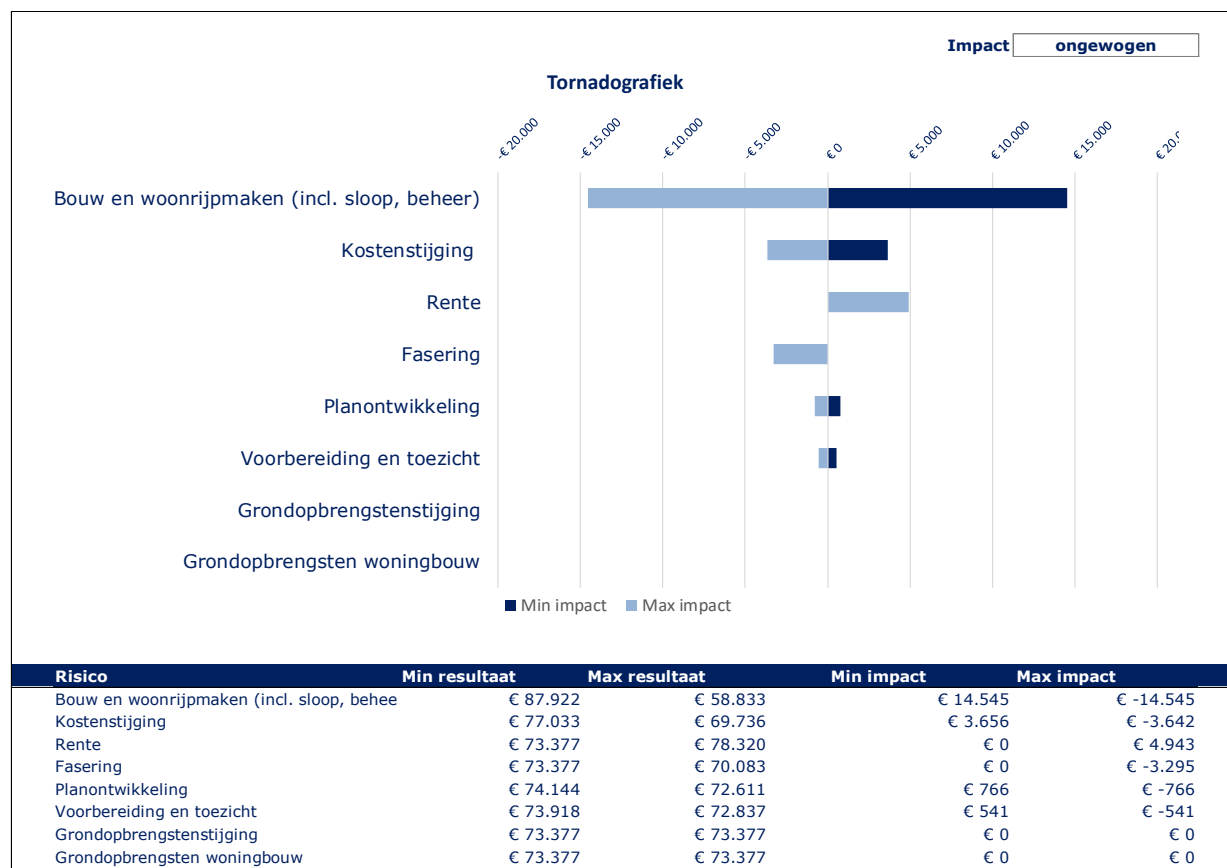
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 73.892
Mediaan	€ 73.907
Standaarddeviatie	€ 6.257
Minimum	€ 56.215
Maximum	€ 93.350
Bandbreedte	€ 37.135
Gem. standaardfout	€ 63

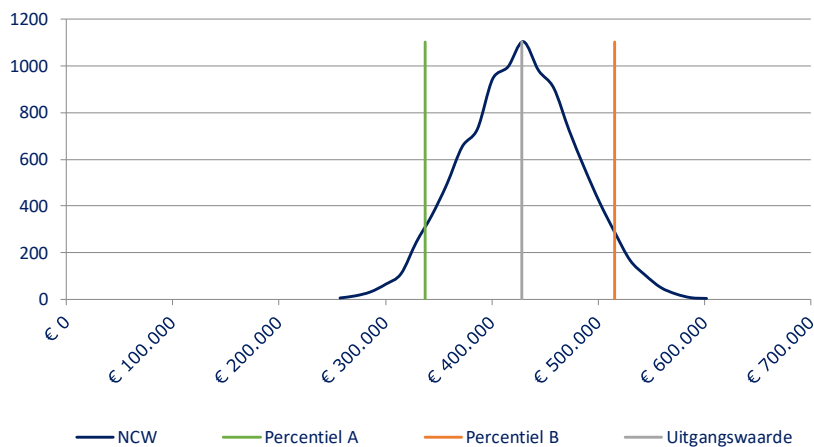
Percentiel A	5%	€ 63.441
Uitgangspunt		€ 73.377
Percentiel B	95%	€ 84.269



Complex X068 Espel

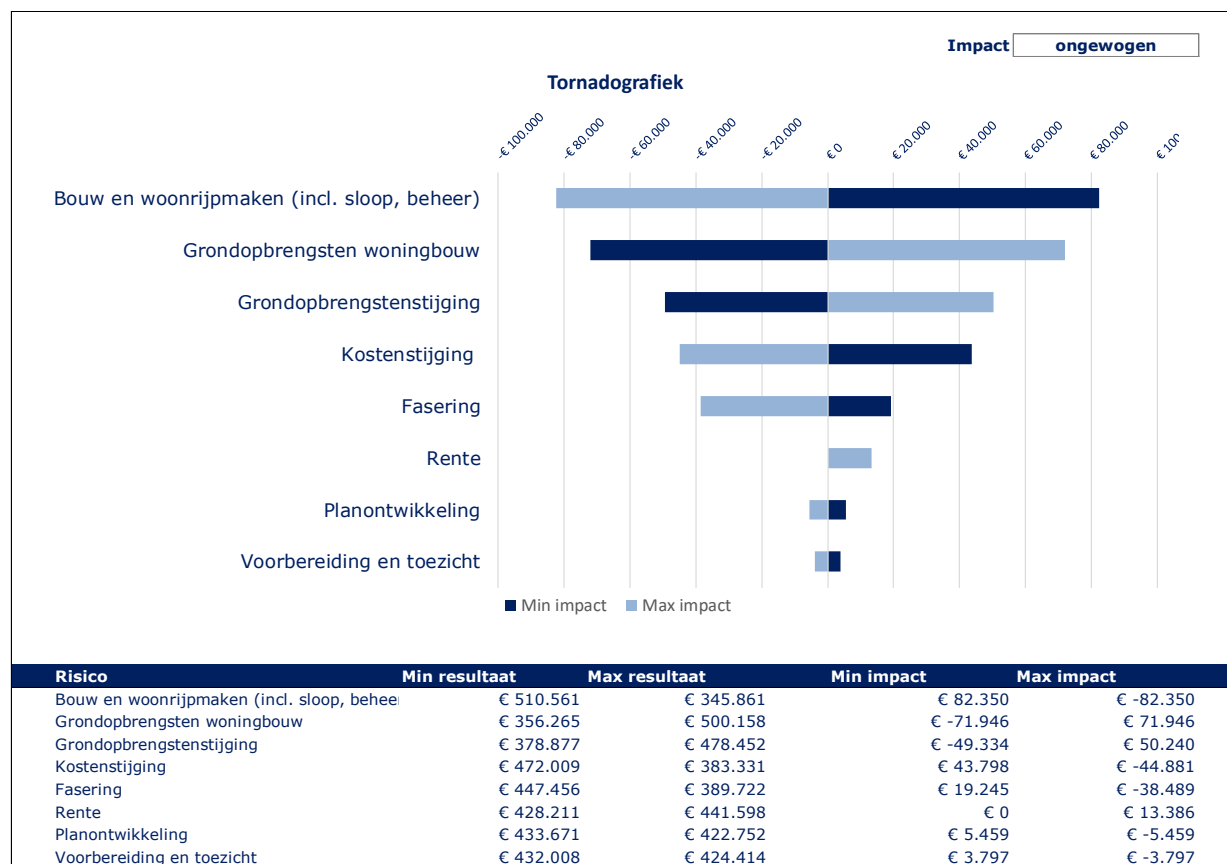
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



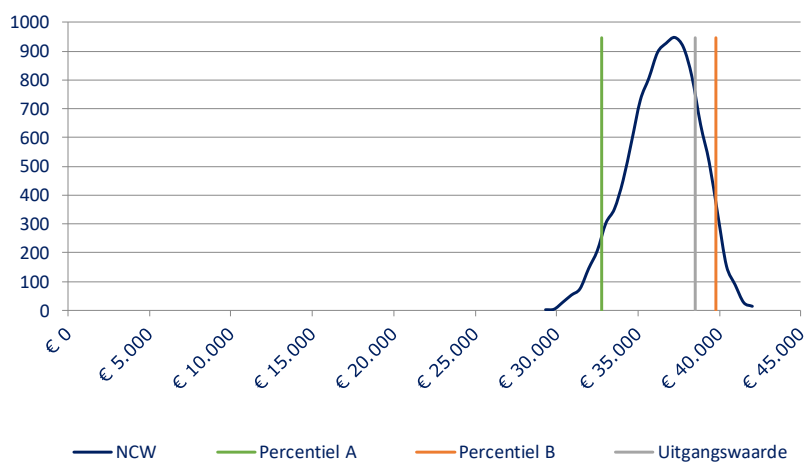
Gemiddelde	€ 425.823
Mediaan	€ 426.420
Standaarddeviatie	€ 53.768
Minimum	€ 249.605
Maximum	€ 608.348
Bandbreedte	€ 358.742
Gem. standaardfout	€ 538

Percentiel A	5%	€ 336.770
Uitgangspunt		€ 428.211
Percentiel B	95%	€ 514.971



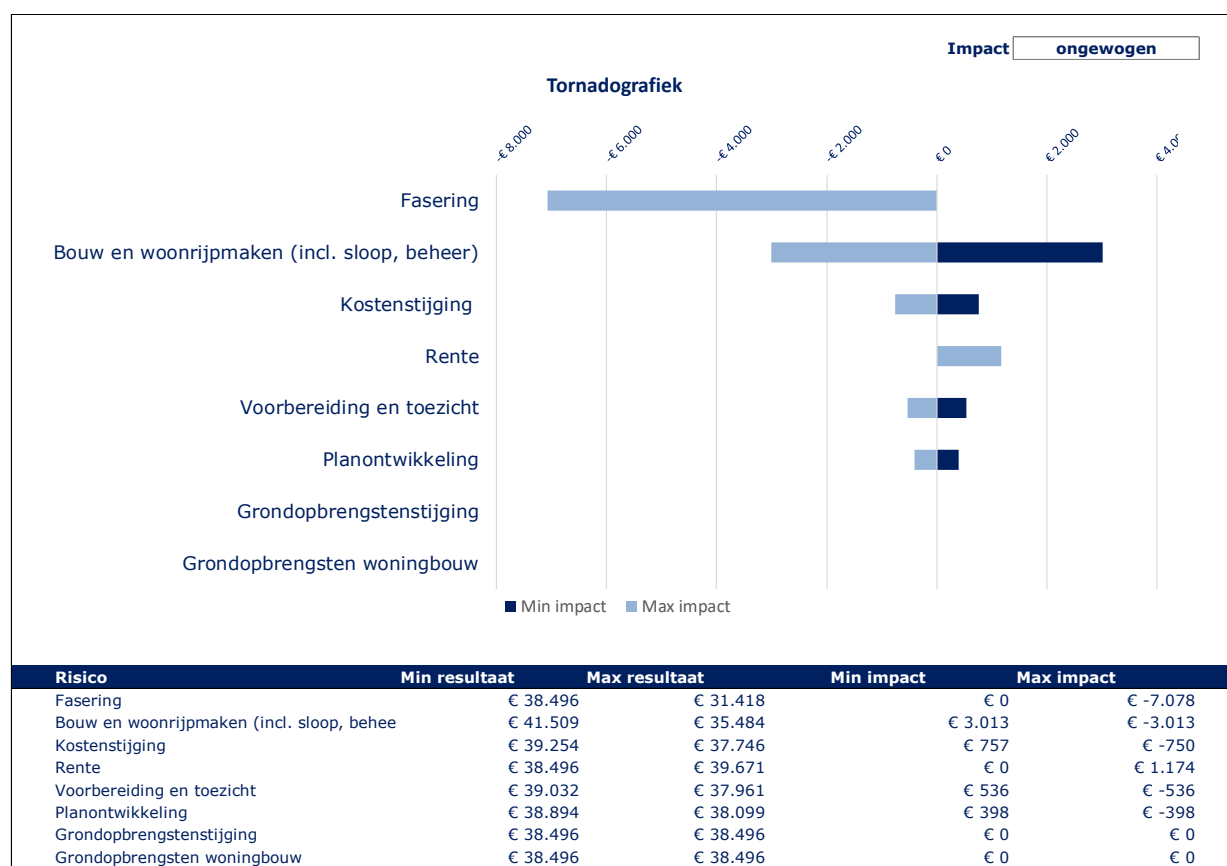
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€	36.535
Mediaan	€	36.686
Standaarddeviatie	€	2.135
Minimum	€	29.069
Maximum	€	42.278
Bandbreedte	€	13.209
Gem. standaardfout	€	21

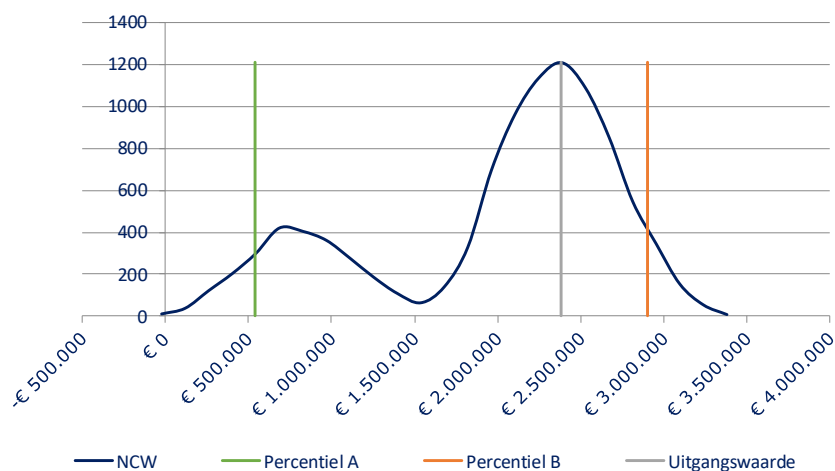
Percentiel A	5%	€ 32.763
Uitgangspunt		€ 38.496
Percentiel B	95%	€ 39.780



Complex X075 Marknesse zuid fase 3

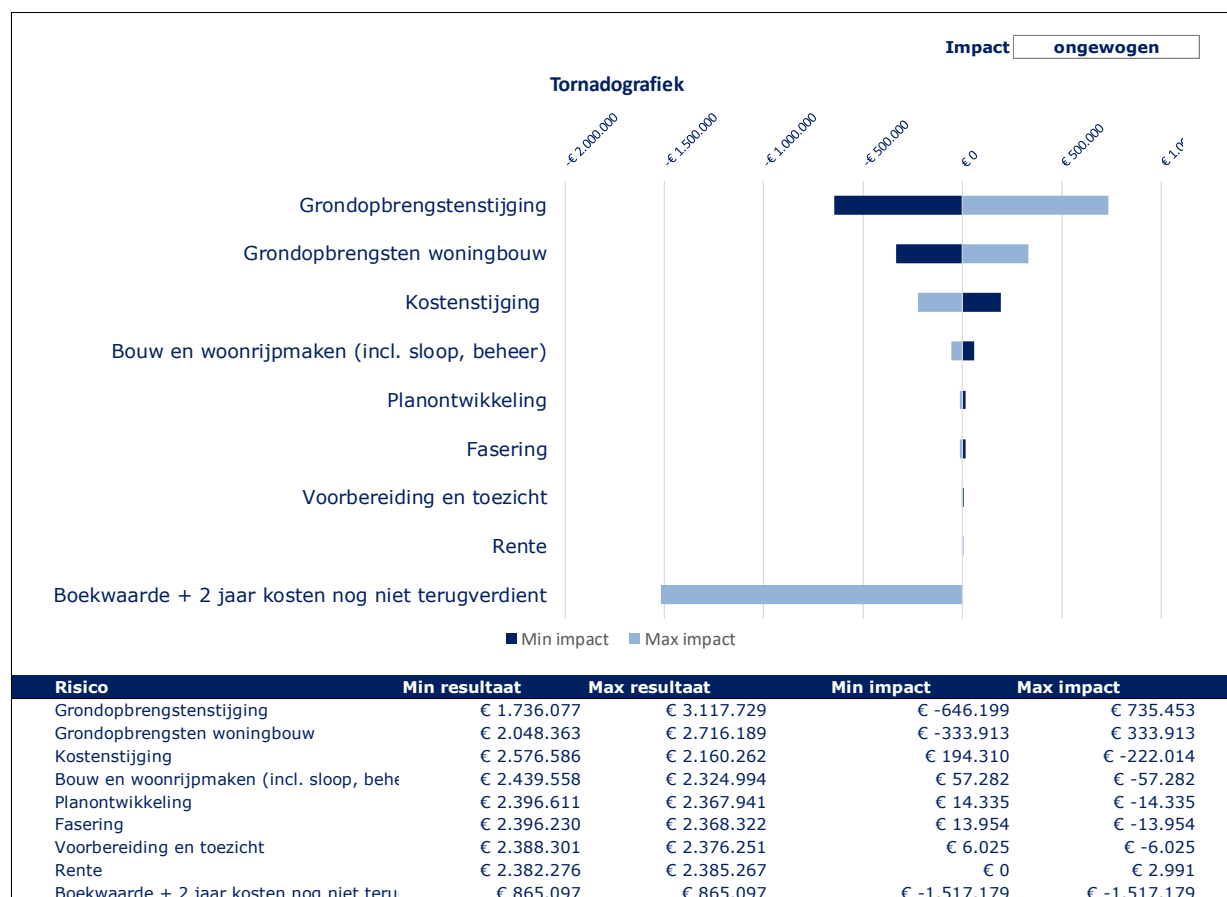
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 1.995.220
Mediaan	€ 2.230.076
Standaarddeviatie	€ 751.275
Minimum	€ -90.560
Maximum	€ 3.451.272
Bandbreedte	€ 3.541.832
Gem. standaardfout	€ 7.513

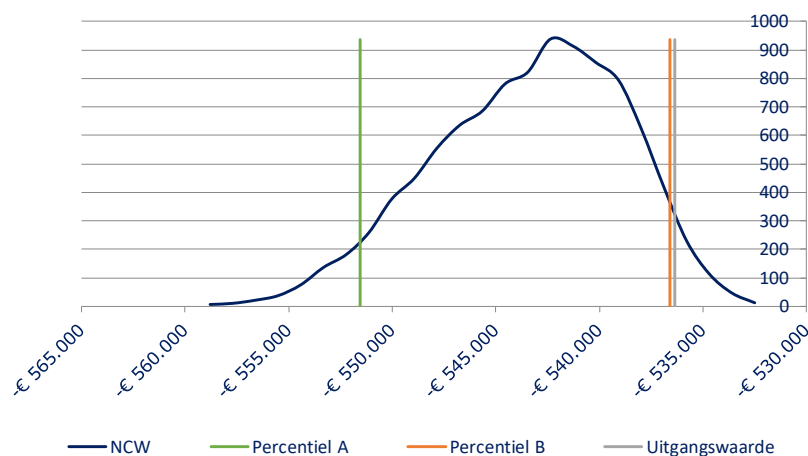
Percentiel A	5%	€ 538.693
Uitgangspunt		€ 2.382.276
Percentiel B	95%	€ 2.904.124



Complex X076 Herontwikkeling Nagele

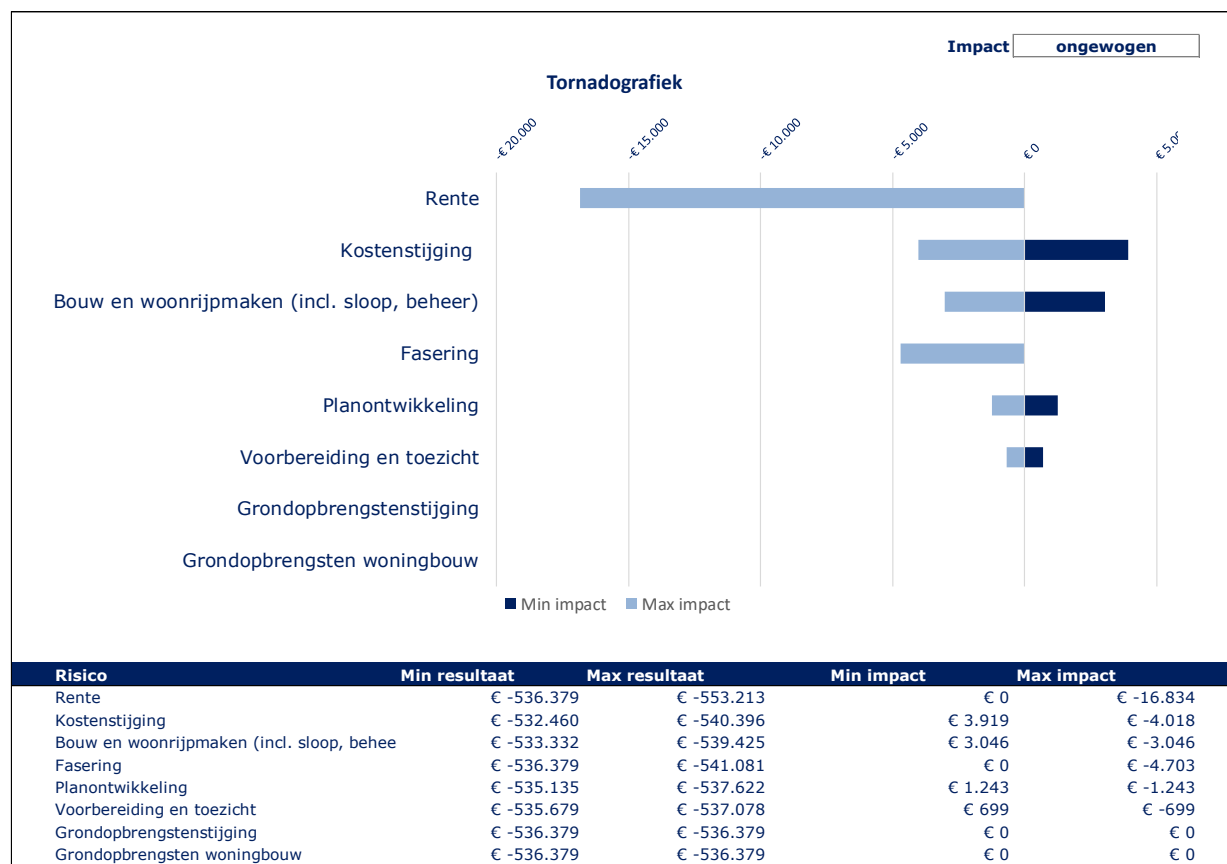
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



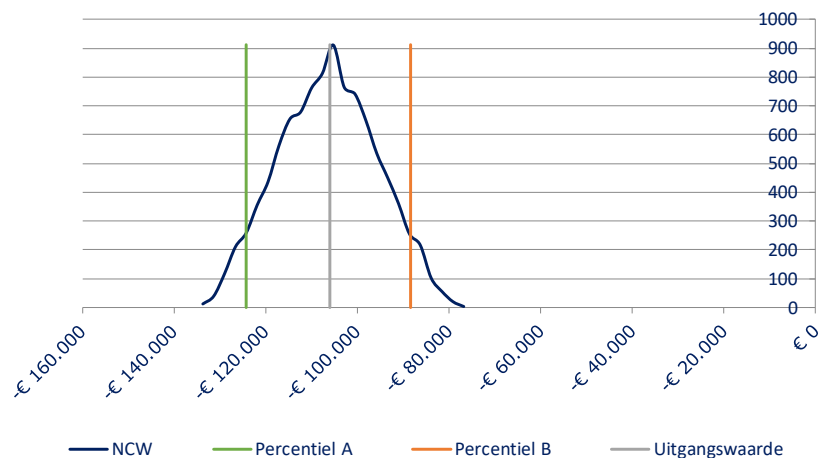
Gemiddelde	€	-543.424
Mediaan	€	-542.966
Standaarddeviatie	€	4.601
Minimum	€	-559.326
Maximum	€	-531.948
Bandbreedte	€	27.378
Gem. standaardfout	€	46

Percentiel A	5%	€ -551.538
Uitgangspunt		€ -536.379
Percentiel B	95%	€ -536.595



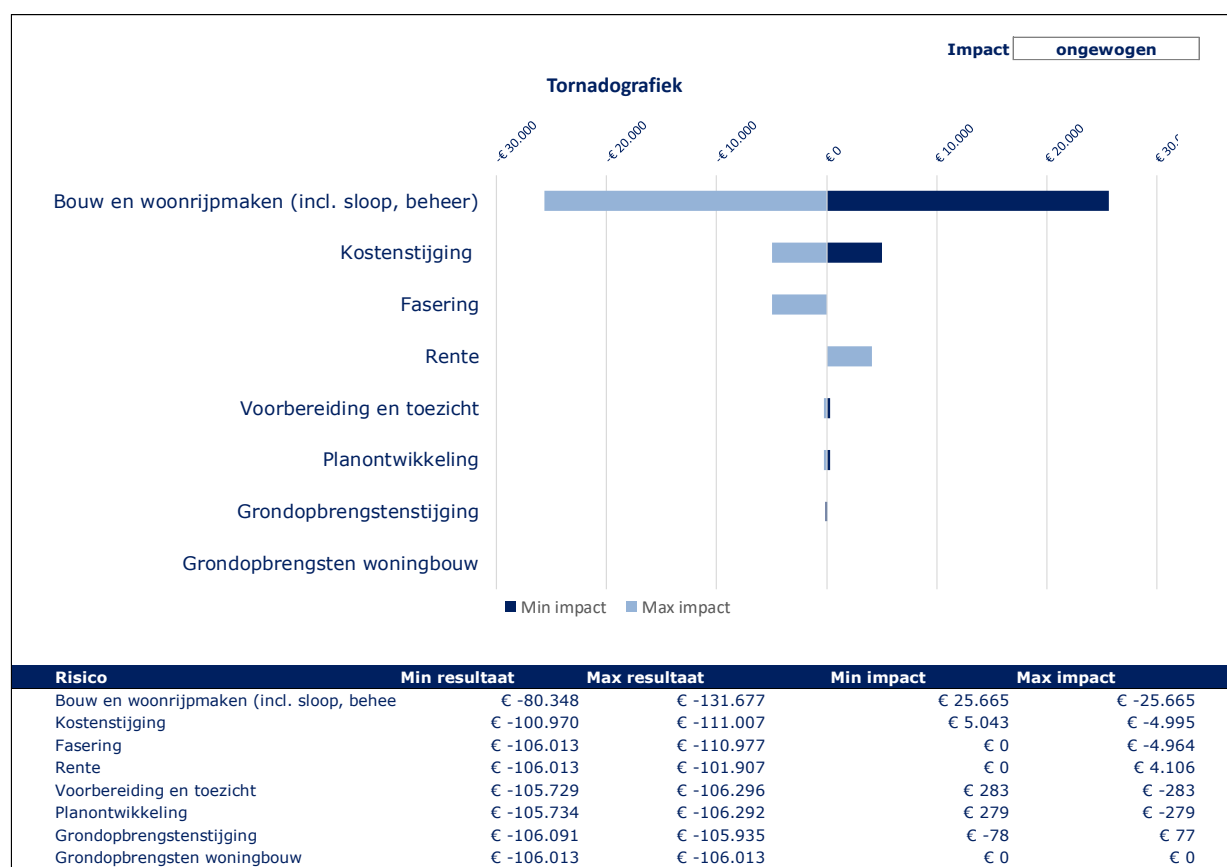
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



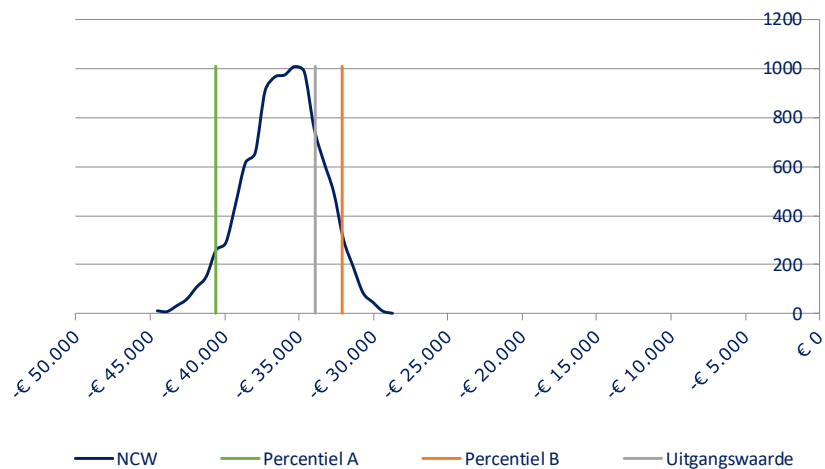
Gemiddelde	€ -106.340
Mediaan	€ -106.212
Standaarddeviatie	€ 10.744
Minimum	€ -134.928
Maximum	€ -75.552
Bandbreedte	€ 59.377
Gem. standaardfout	€ 107

Percentiel A	5%	€ -124.263
Uitgangspunt		€ -106.013
Percentiel B	95%	€ -88.390



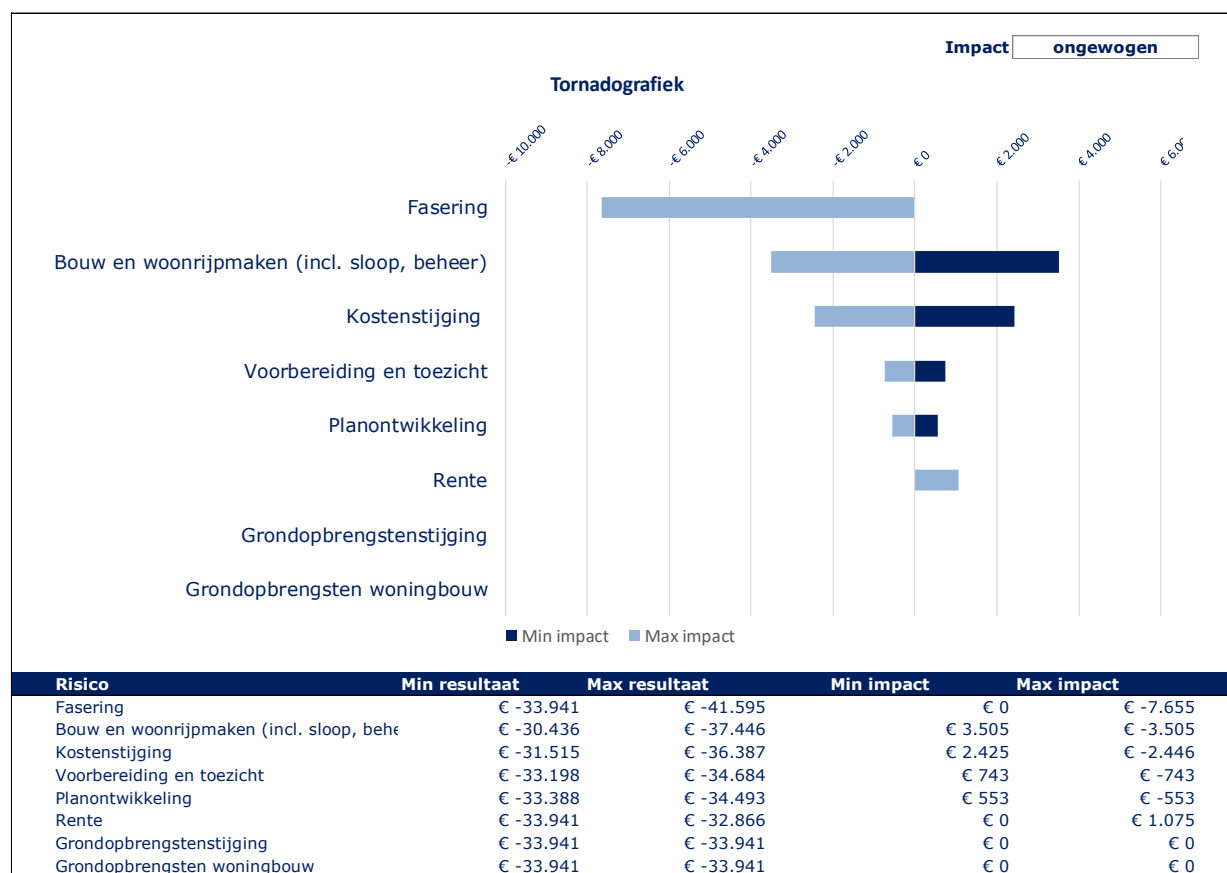
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



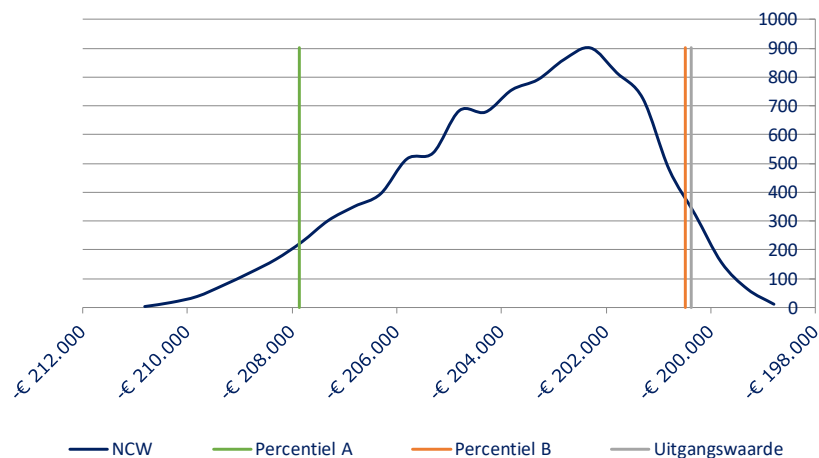
Gemiddelde	€	-36.112
Mediaan	€	-35.979
Standaarddeviatie	€	2.553
Minimum	€	-44.887
Maximum	€	-28.420
Bandbreedte	€	16.467
Gem. standaardfout	€	26

Percentiel A	5%	€ -40.611
Uitgangspunt		€ -33.941
Percentiel B	95%	€ -32.105



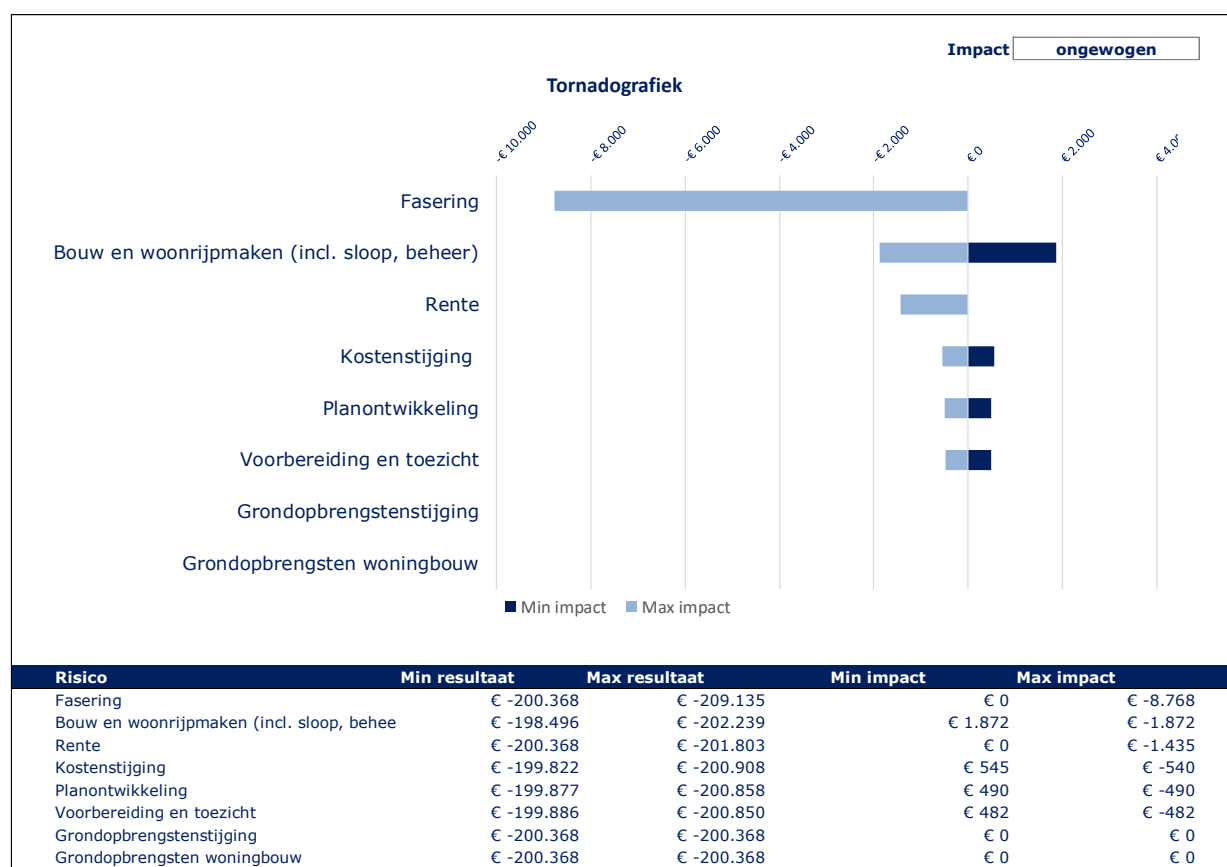
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



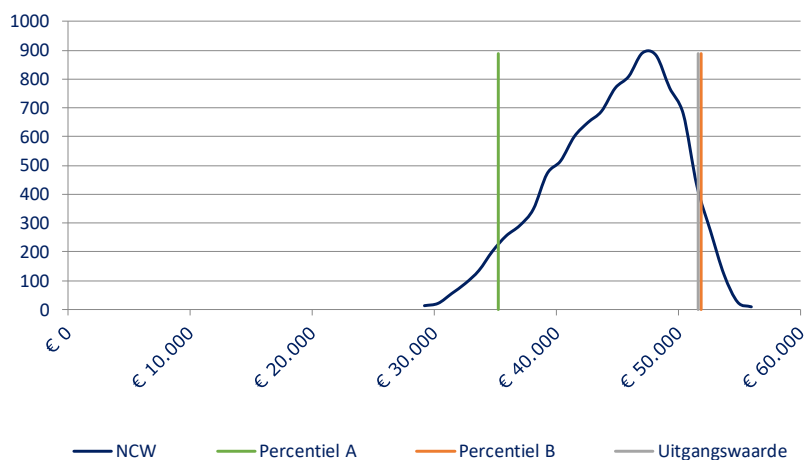
Gemiddelde	€ -203.744
Mediaan	€ -203.463
Standaarddeviatie	€ 2.263
Minimum	€ -211.064
Maximum	€ -198.542
Bandbreedte	€ 12.522
Gem. standaardfout	€ 23

Percentiel A	5%	€ -207.871
Uitgangspunt		€ -200.368
Percentiel B	95%	€ -200.486



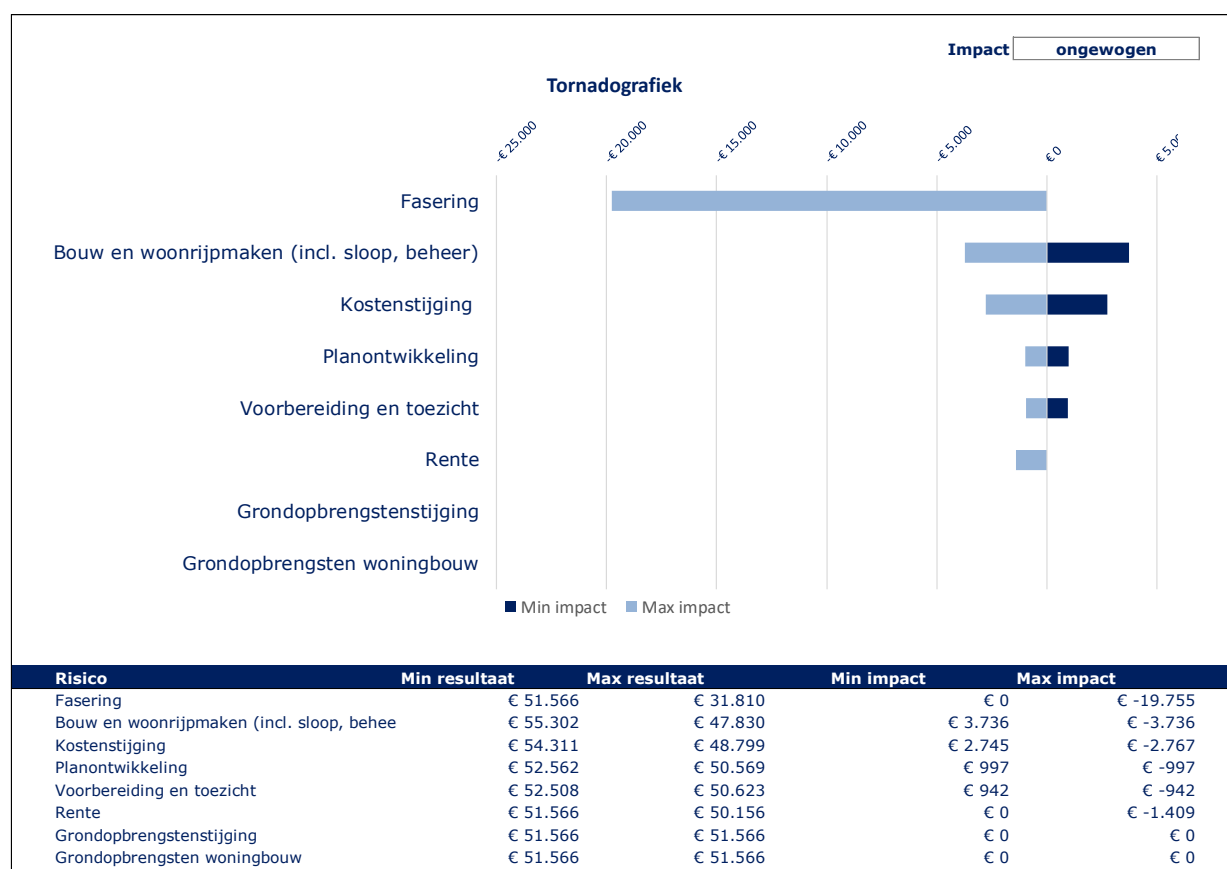
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



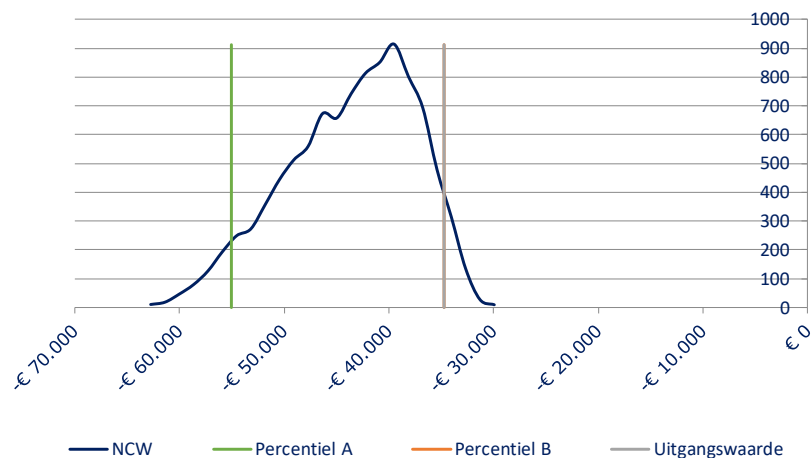
Gemiddelde	€ 44.560
Mediaan	€ 45.209
Standaarddeviatie	€ 5.088
Minimum	€ 28.627
Maximum	€ 56.521
Bandbreedte	€ 27.894
Gem. standaardfout	€ 51

Percentiel A	5%	€ 35.239
Uitgangspunt		€ 51.566
Percentiel B	95%	€ 51.846



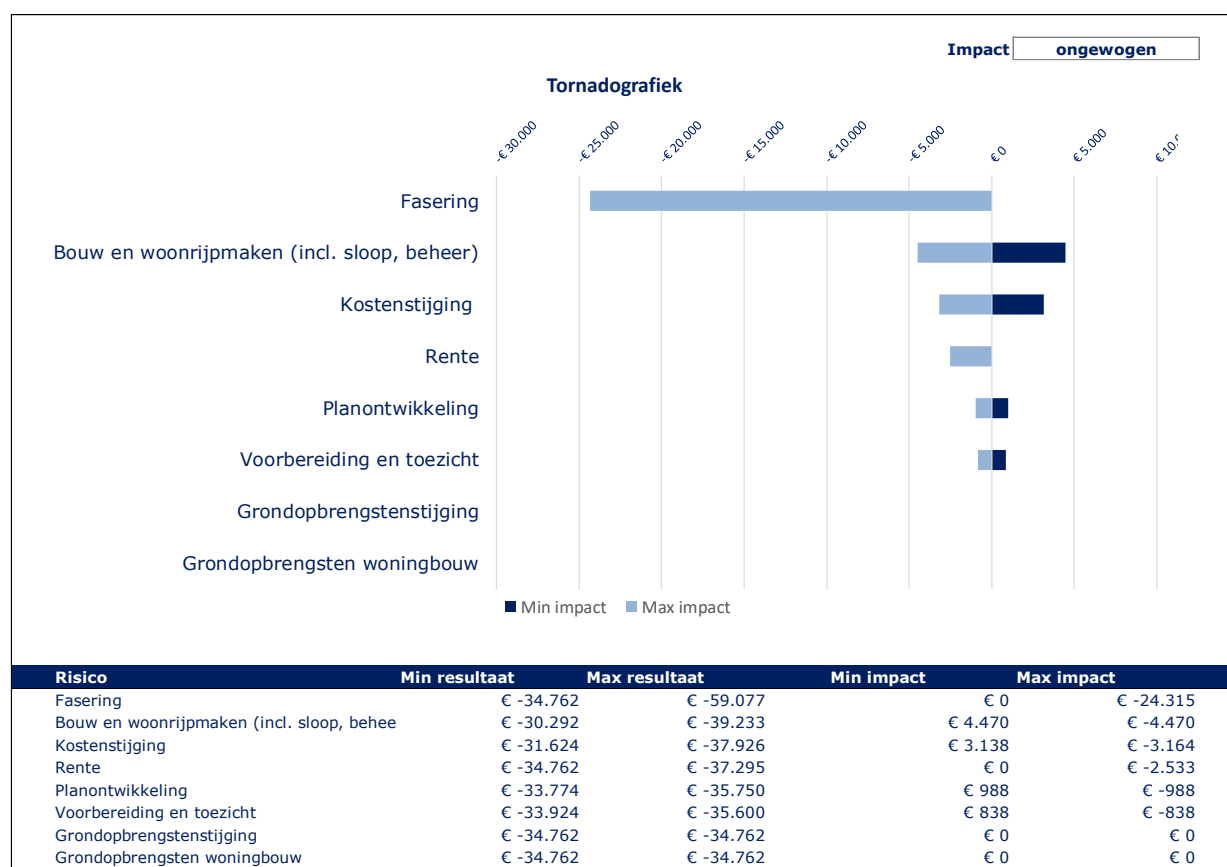
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



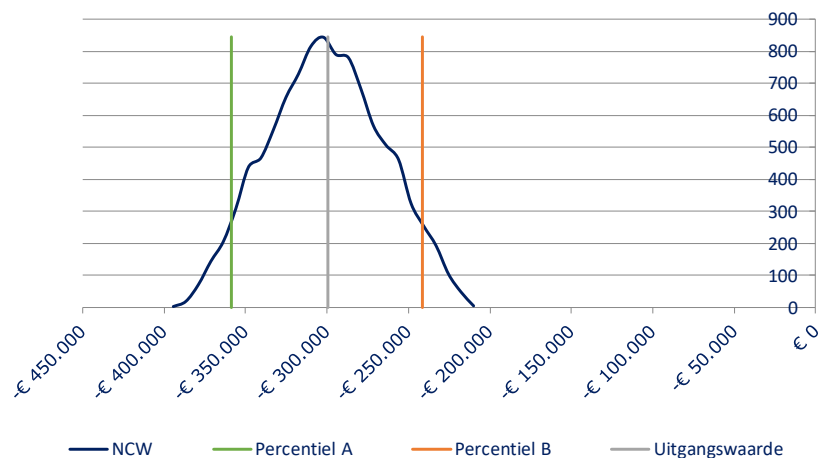
Gemiddelde	€ -43.651
Mediaan	€ -42.843
Standaarddeviatie	€ 6.228
Minimum	€ -63.415
Maximum	€ -29.239
Bandbreedte	€ 34.176
Gem. standaardfout	€ 62

Percentiel A	5%	€ -55.068
Uitgangspunt		€ -34.762
Percentiel B	95%	€ -34.744



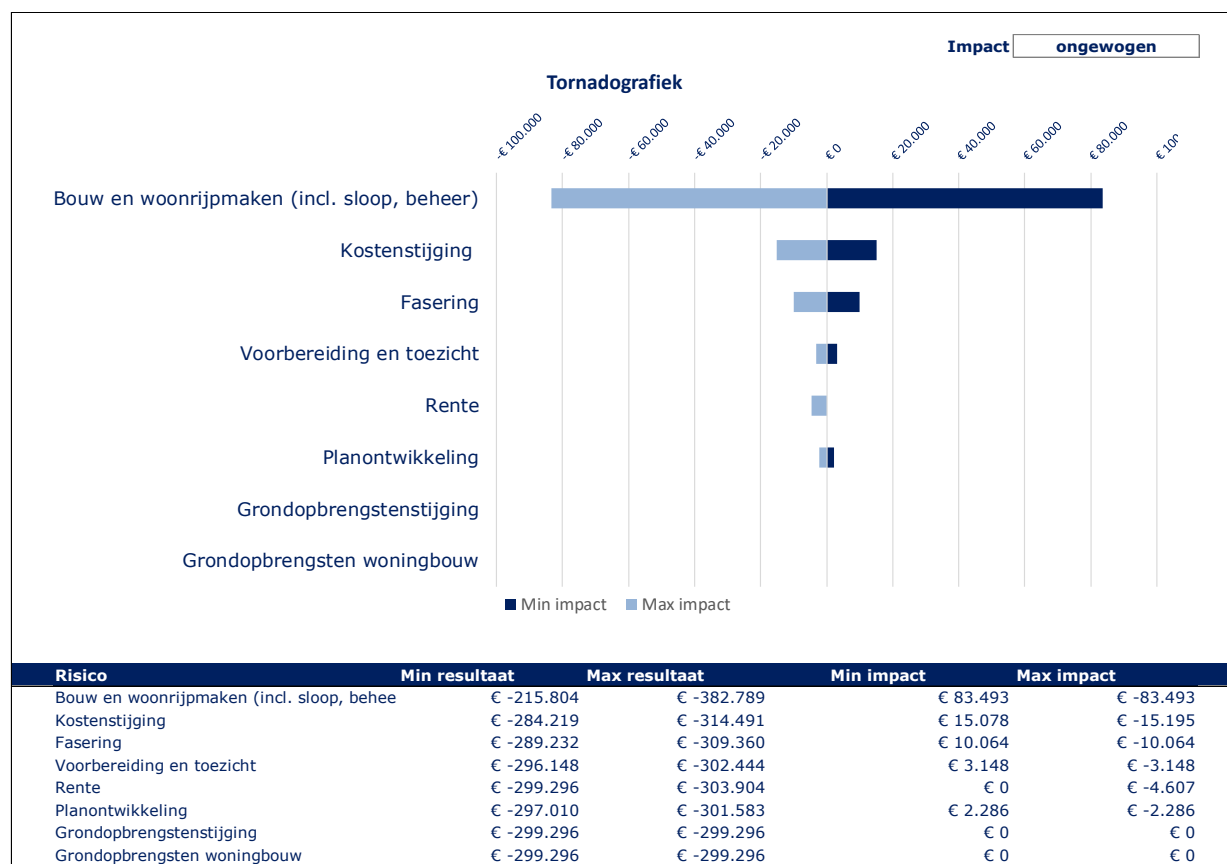
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



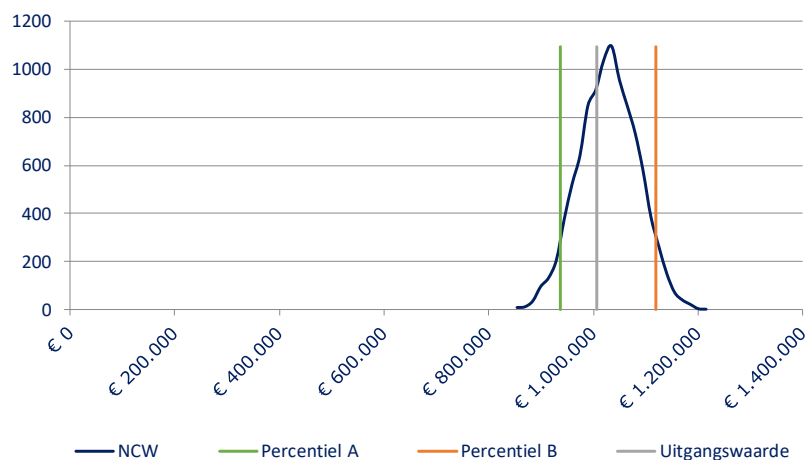
Gemiddelde	€ -300.713
Mediaan	€ -301.061
Standaarddeviatie	€ 35.086
Minimum	€ -398.354
Maximum	€ -206.450
Bandbreedte	€ 191.904
Gem. standaardfout	€ 351

Percentiel A	5%	€ -358.431
Uitgangspunt		€ -299.296
Percentiel B	95%	€ -241.611



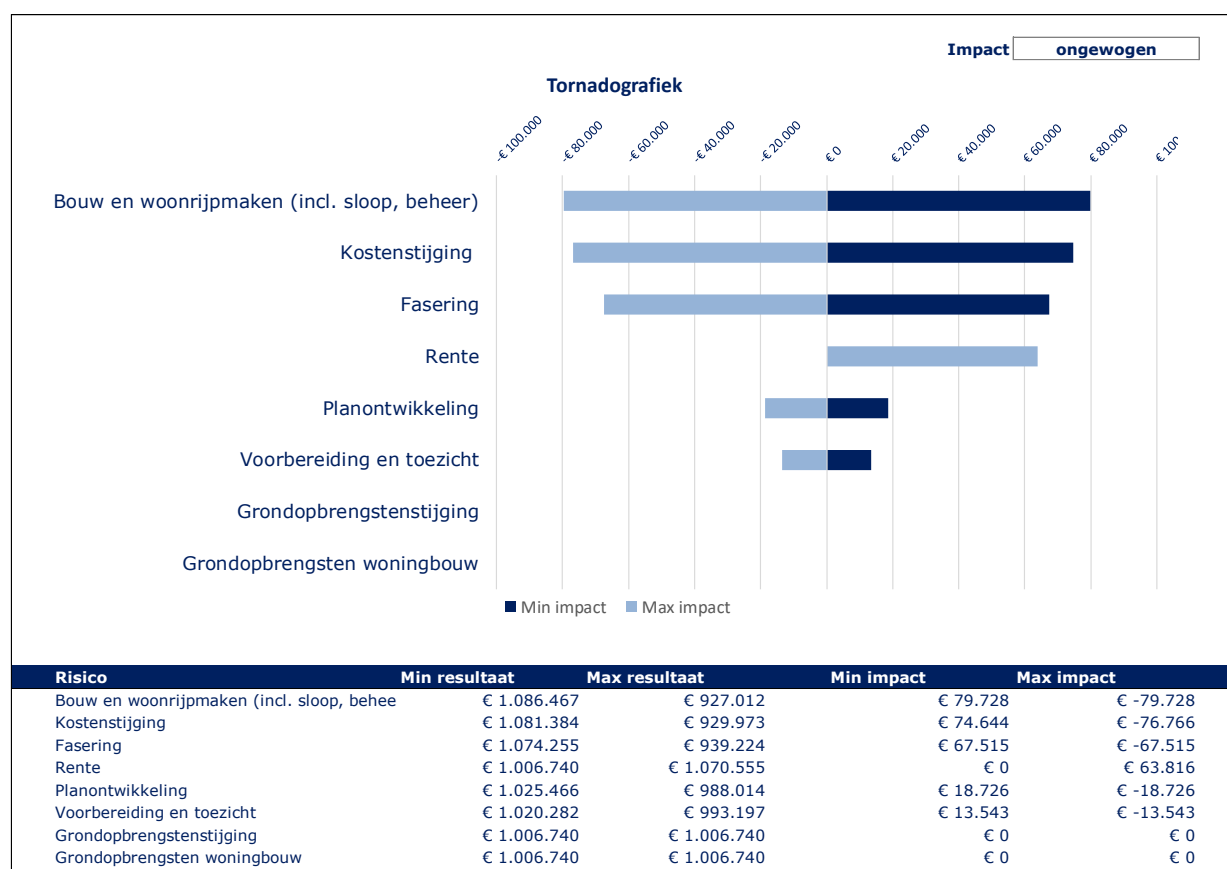
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



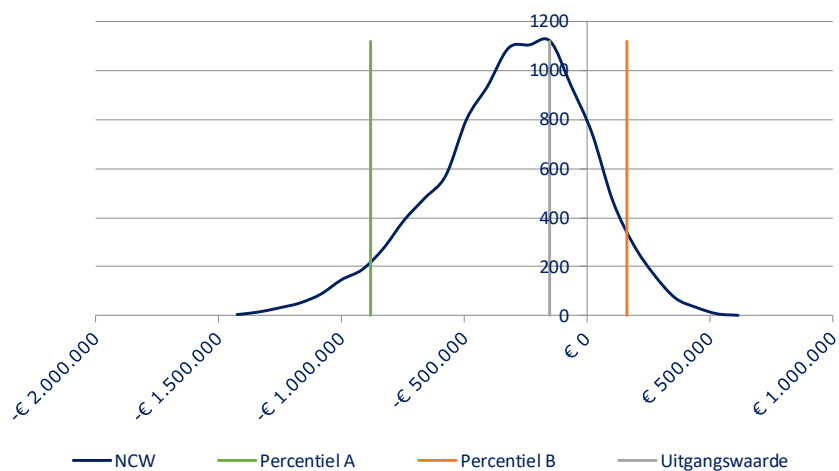
Gemiddelde	€ 1.027.973
Mediaan	€ 1.028.296
Standaarddeviatie	€ 55.909
Minimum	€ 845.998
Maximum	€ 1.221.606
Bandbreedte	€ 375.608
Gem. standaardfout	€ 559

Percentiel A	5%	€ 936.250
Uitgangspunt		€ 1.006.740
Percentiel B	95%	€ 1.119.453



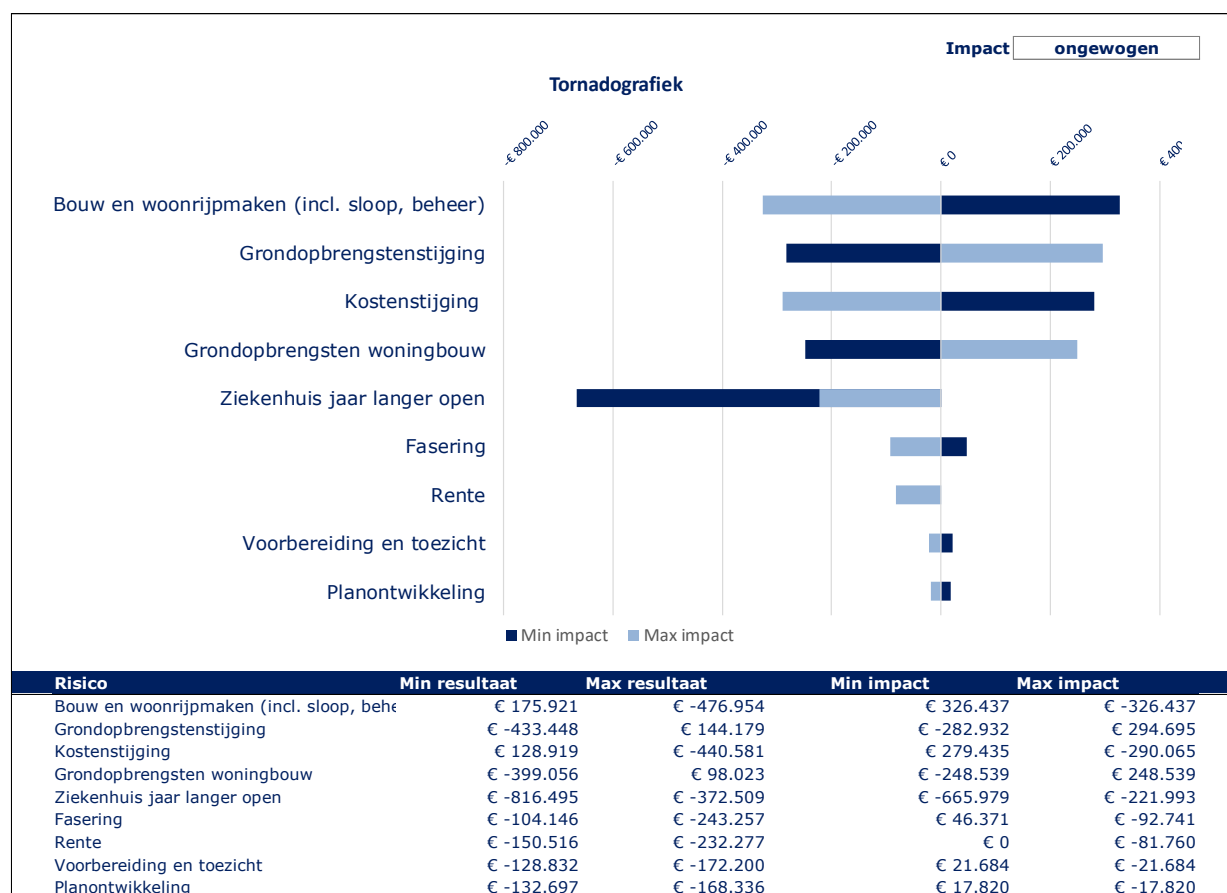
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ -307.258
Mediaan	€ -278.958
Standaarddeviatie	€ 314.406
Minimum	€ -1.465.314
Maximum	€ 660.110
Bandbreedte	€ 2.125.424
Gem. standaardfout	€ 3.144

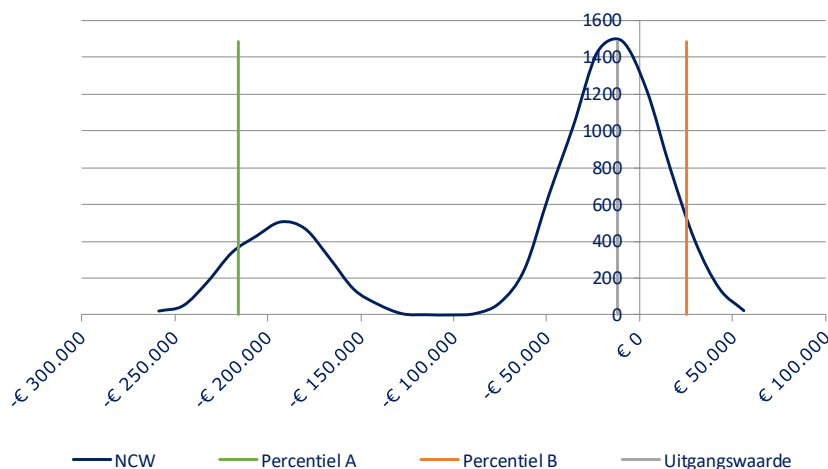
Percentiel A	5%	€ -877.580
Uitgangspunt		€ -150.516
Percentiel B	95%	€ 164.907



Complex X091 Ens fase 2

1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde

€ -58.494

Mediaan

€ -24.249

Standaarddeviatie

€ 82.249

Minimum

€ -265.271

Maximum

€ 62.761

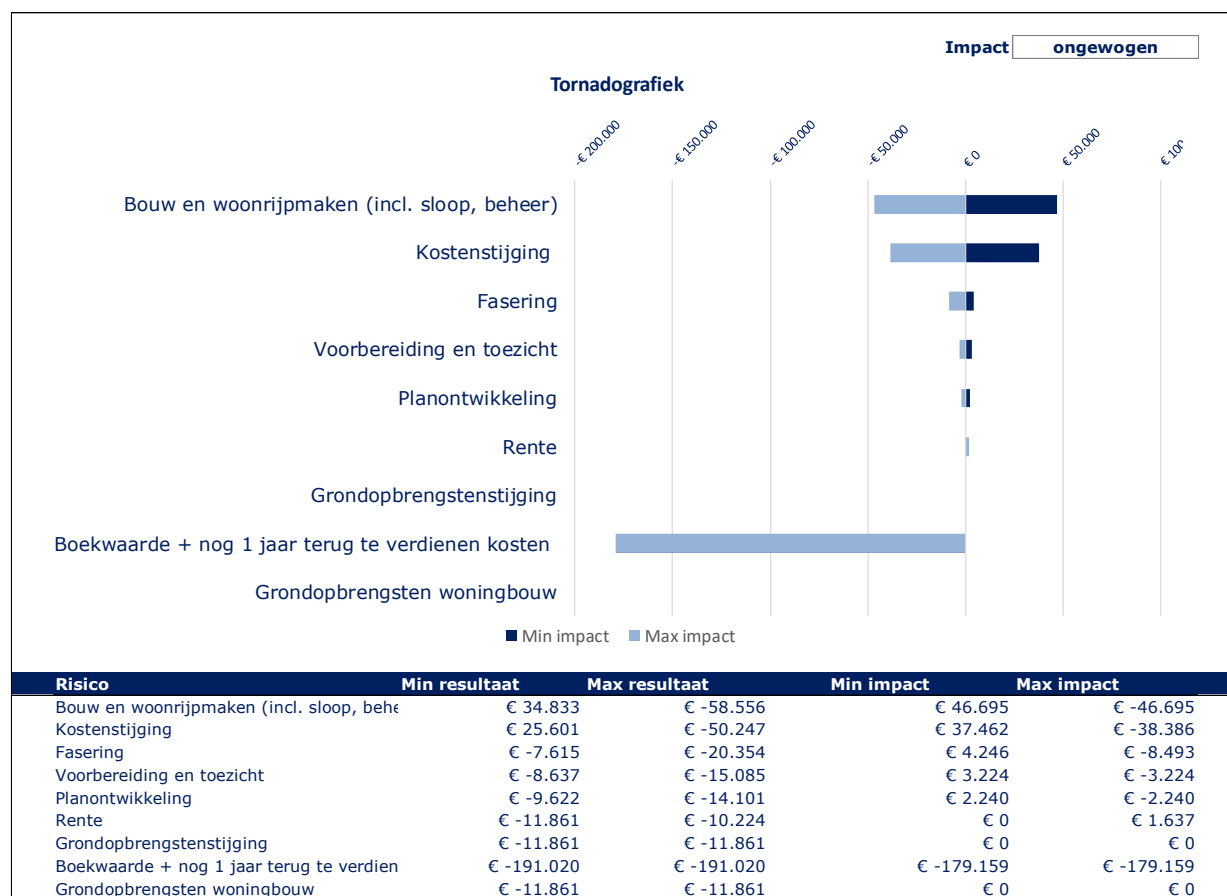
Bandbreedte

€ 328.031

Gem. standaardfout

€ 822

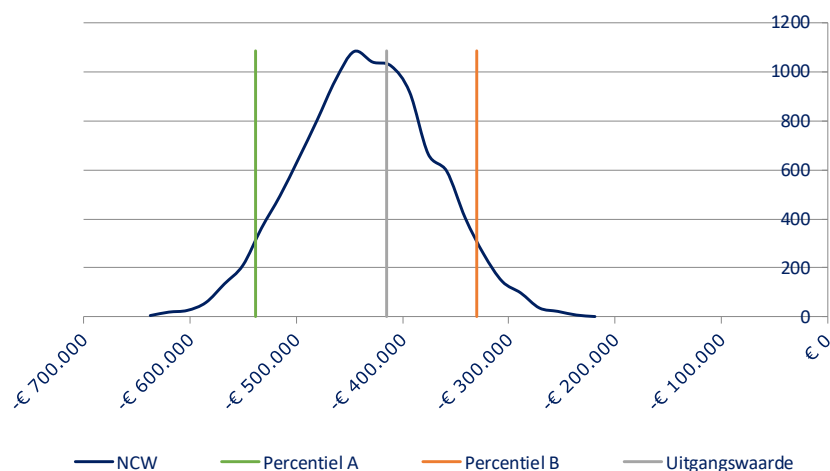
Percentiel A	5%	€ -215.482
Uitgangspunt		€ -11.861
Percentiel B	95%	€ 25.249



Complex X093 Creil fase 3

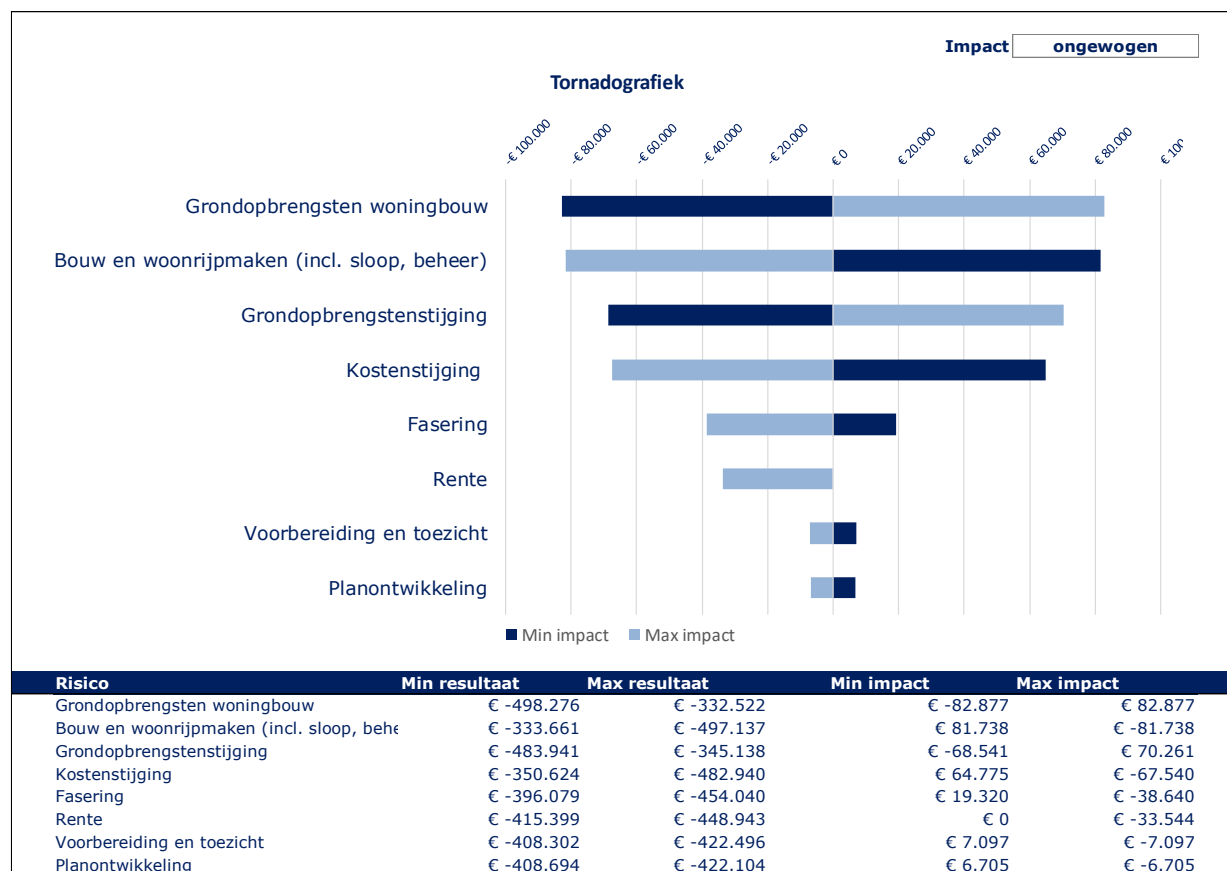
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ -433.433
Mediaan	€ -433.084
Standaarddeviatie	€ 63.683
Minimum	€ -645.710
Maximum	€ -210.600
Bandbreedte	€ 435.110
Gem. standaardfout	€ 637

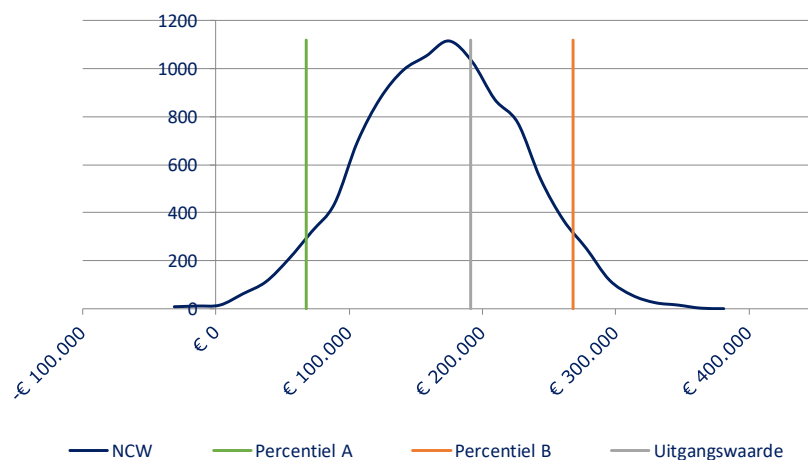
Percentiel A	5%	€ -538.370
Uitgangspunt		€ -415.399
Percentiel B	95%	€ -329.877



Complex X095 Bant fase 3

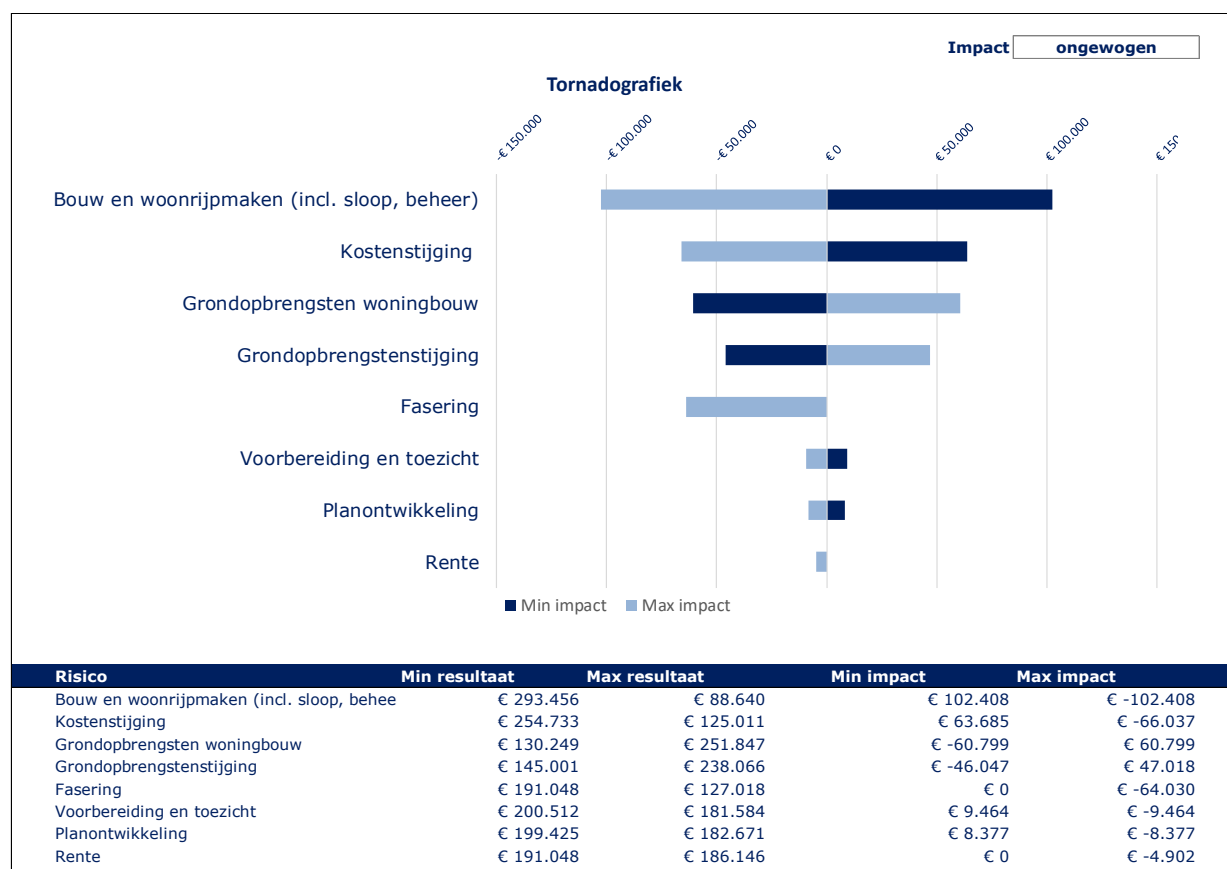
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 168.457
Mediaan	€ 168.610
Standaarddeviatie	€ 60.393
Minimum	€ -40.061
Maximum	€ 389.251
Bandbreedte	€ 429.312
Gem. standaardfout	€ 604

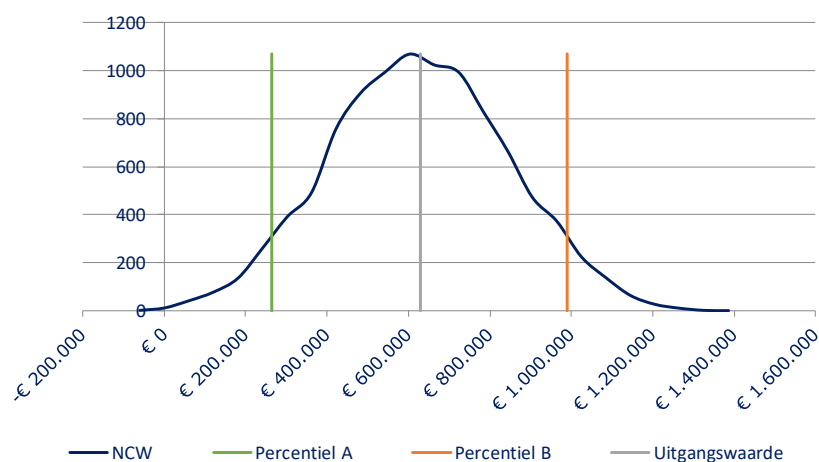
Percentiel A	5%	€ 67.978
Uitgangspunt		€ 191.048
Percentiel B	95%	€ 267.819



Complex X097 Ens fase 4

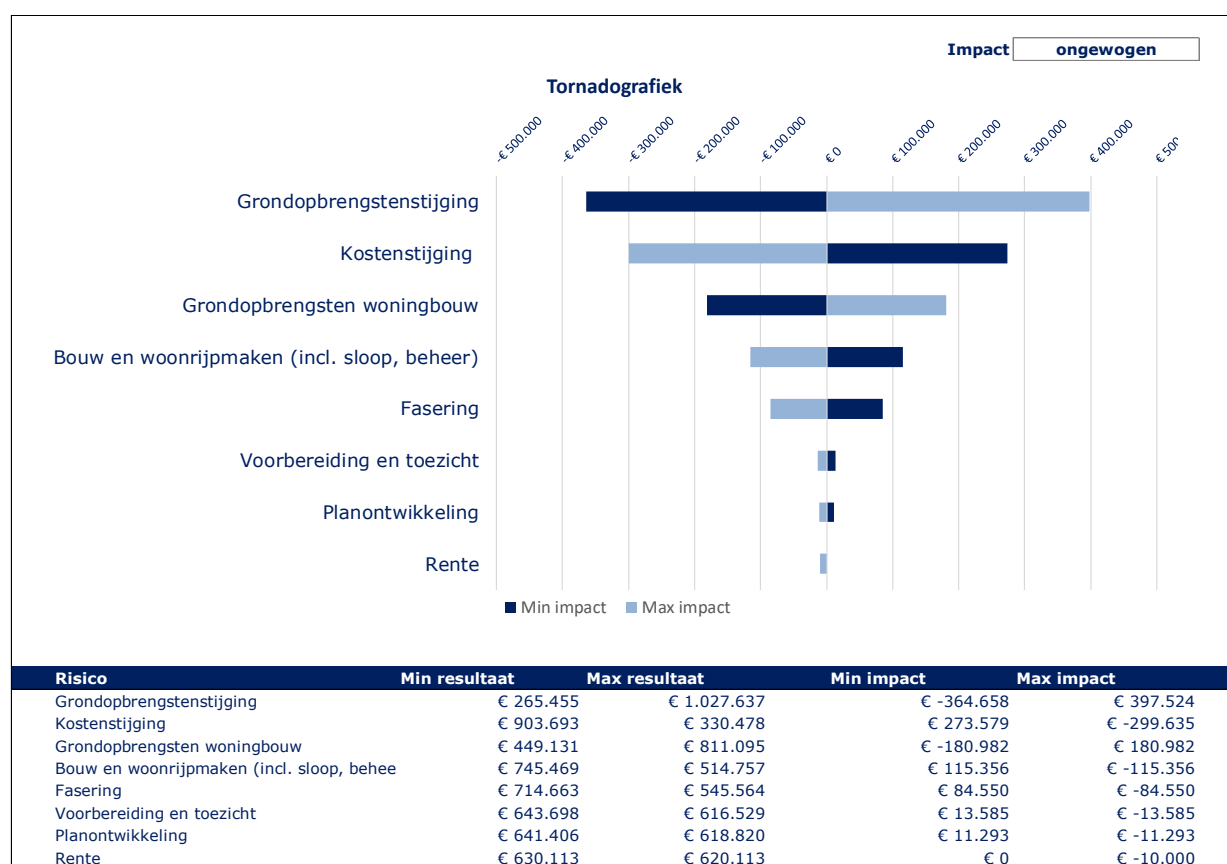
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 625.619
Mediaan	€ 622.866
Standaarddeviatie	€ 218.685
Minimum	€ -89.849
Maximum	€ 1.415.508
Bandbreedte	€ 1.505.357
Gem. standaardfout	€ 2.187

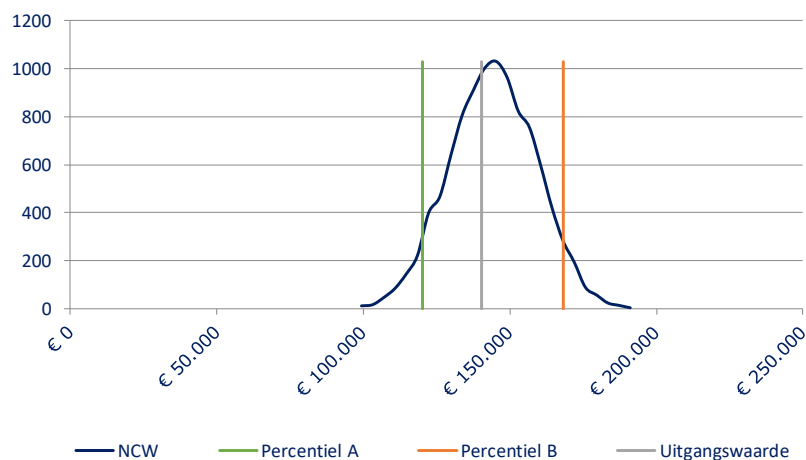
Percentiel A	5%	€ 264.654
Uitgangspunt		€ 630.113
Percentiel B	95%	€ 990.290



Complex X155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

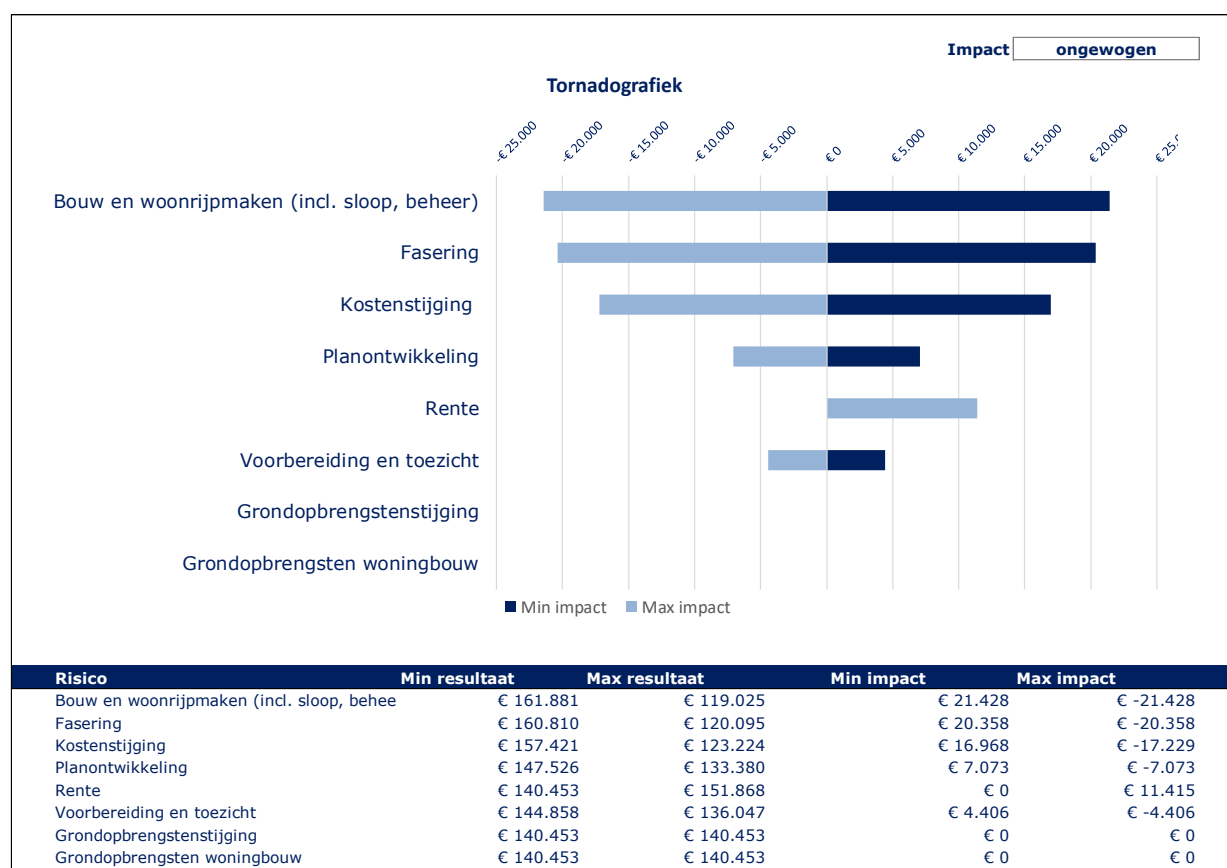
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€	144.295
Mediaan	€	144.295
Standaarddeviatie	€	14.655
Minimum	€	97.507
Maximum	€	193.155
Bandbreedte	€	95.648
Gem. standaardfout	€	147

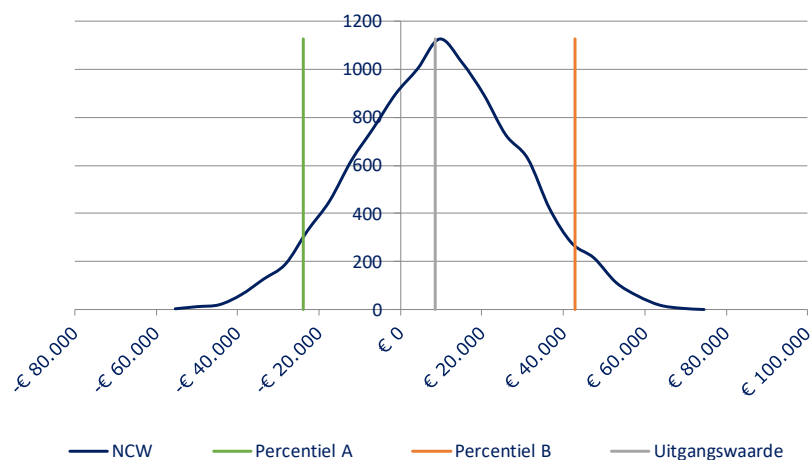
Percentiel A	5%	€ 120.253
Uitgangspunt		€ 140.453
Percentiel B	95%	€ 168.253



Complex X156 Kraggenburg Zuid fase 2

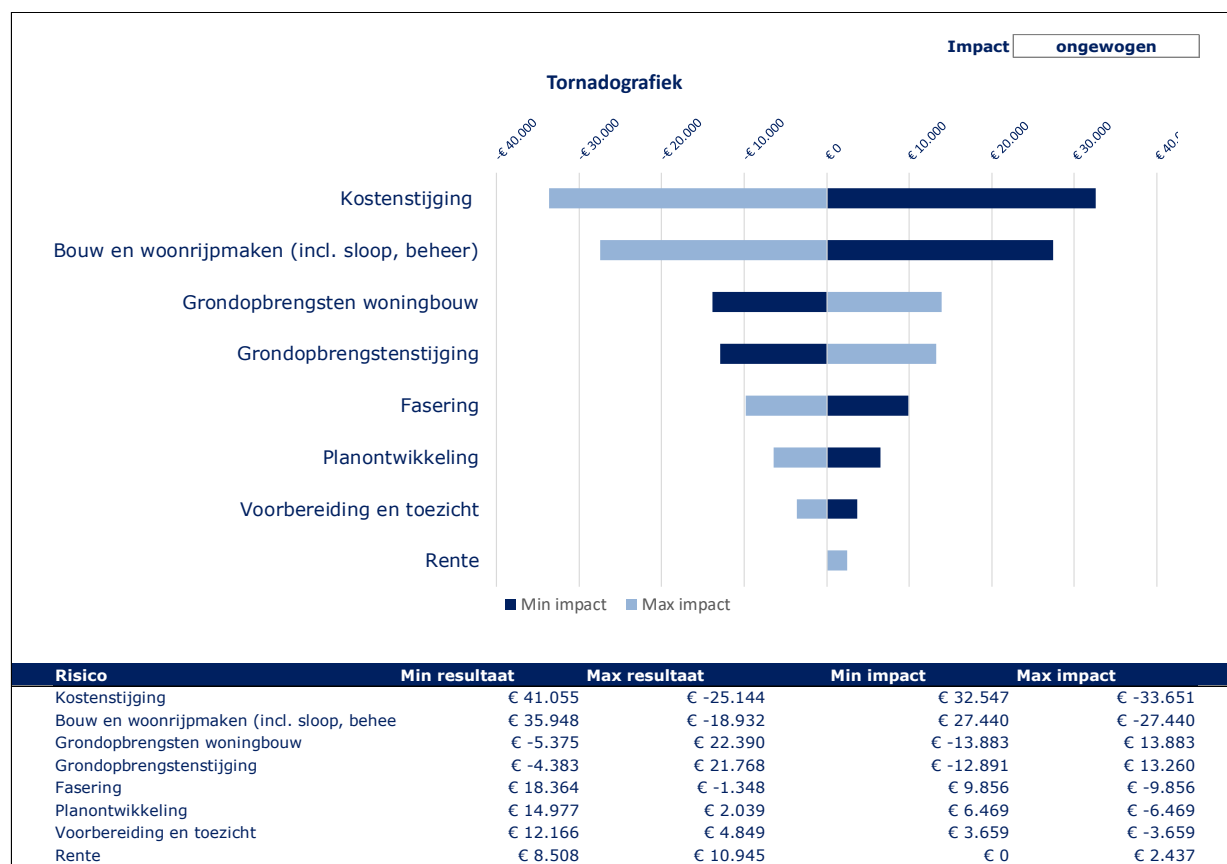
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



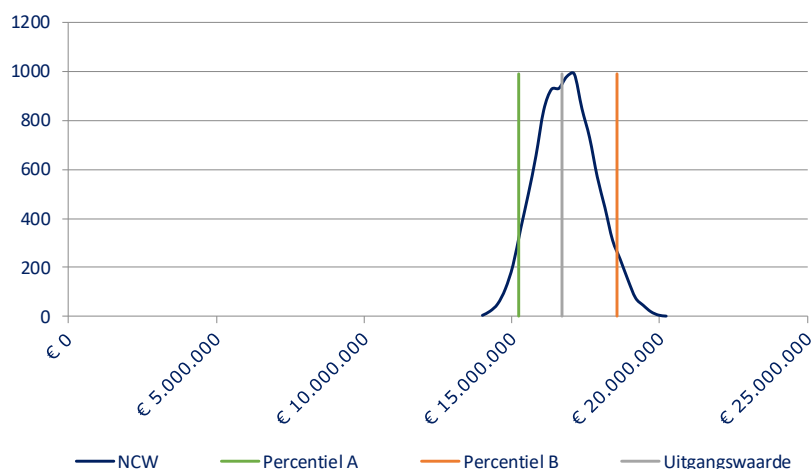
Gemiddelde	€ 9.302
Mediaan	€ 9.560
Standaarddeviatie	€ 20.050
Minimum	€ -57.974
Maximum	€ 77.239
Bandbreedte	€ 135.213
Gem. standaardfout	€ 201

Percentiel A	5%	€ -23.892
Uitgangspunt		€ 8.508
Percentiel B	95%	€ 42.804



1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde
€ 16.837.757

Mediaan
€ 16.809.671

Standaarddeviatie
€ 1.004.139

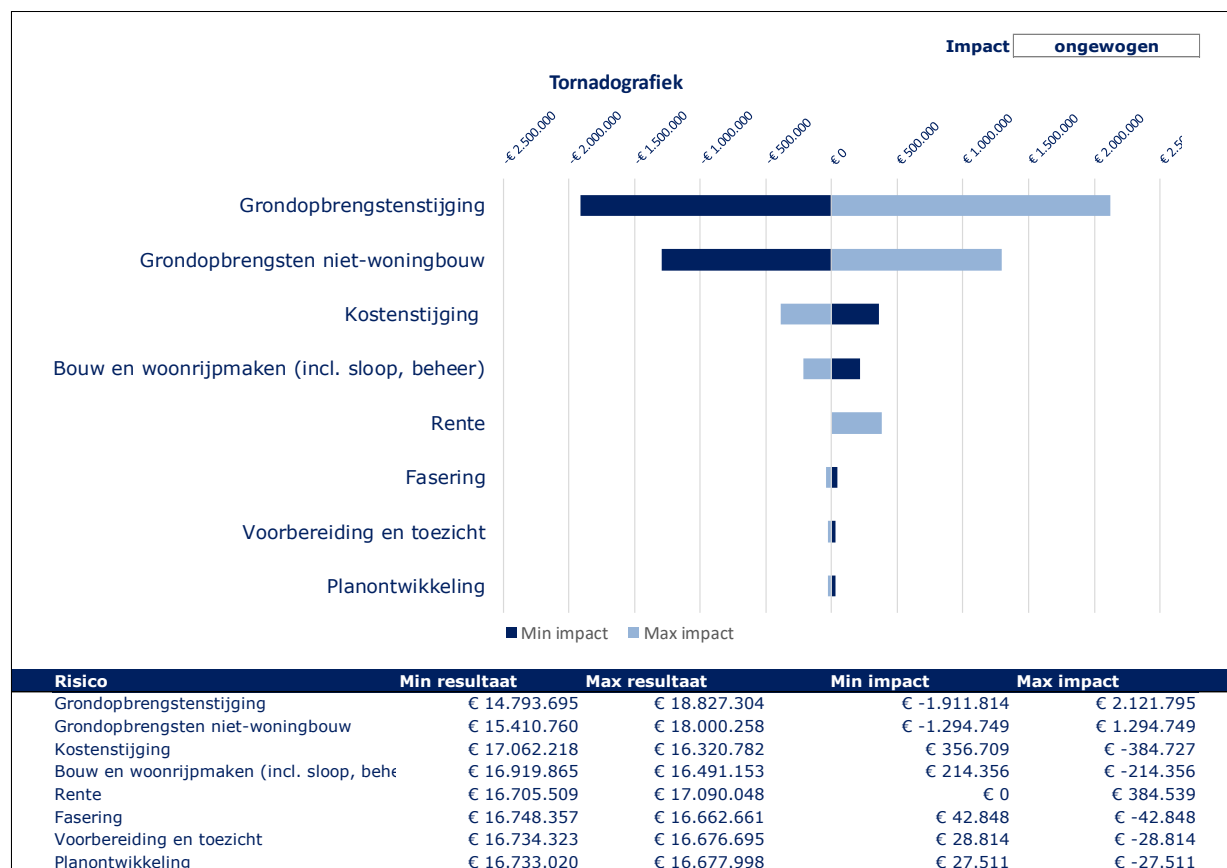
Minimum
€ 13.854.044

Maximum
€ 20.349.646

Bandbreedte
€ 6.495.602

Gem. standaardfout
€ 10.041

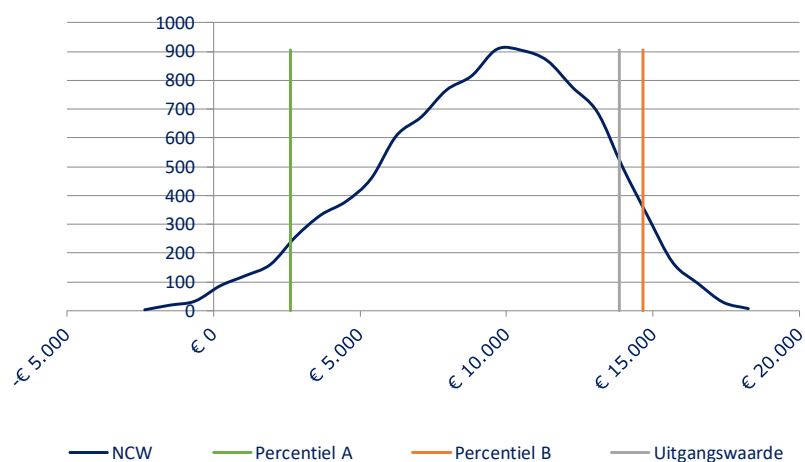
Percentiel A	5%	€ 15.244.714
Uitgangspunt		€ 16.705.509
Percentiel B	95%	€ 18.572.051



Complex X034 De Munt II fase 2

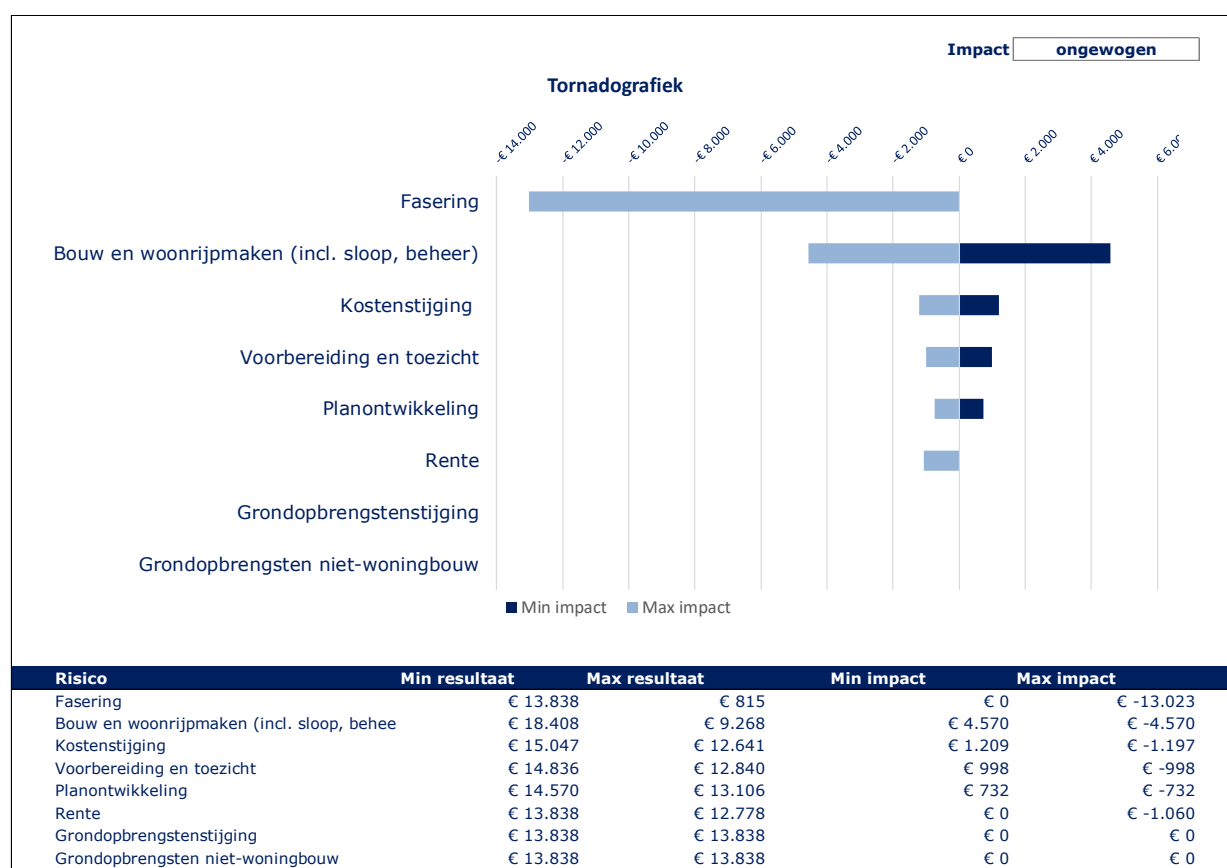
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€	9.173
Mediaan	€	9.486
Standaarddeviatie	€	3.681
Minimum	€	-2.786
Maximum	€	18.678
Bandbreedte	€	21.464
Gem. standaardfout	€	37

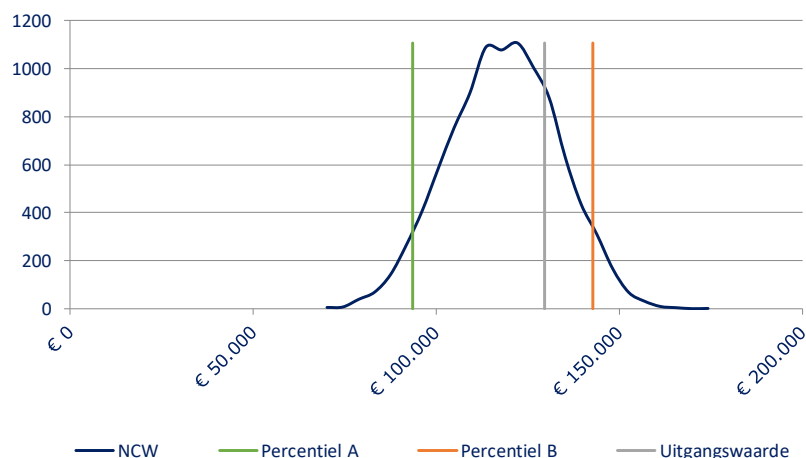
Percentiel A	5%	€ 2.620
Uitgangspunt		€ 13.838
Percentiel B	95%	€ 14.662



Complex X038 De Munt Fase 1

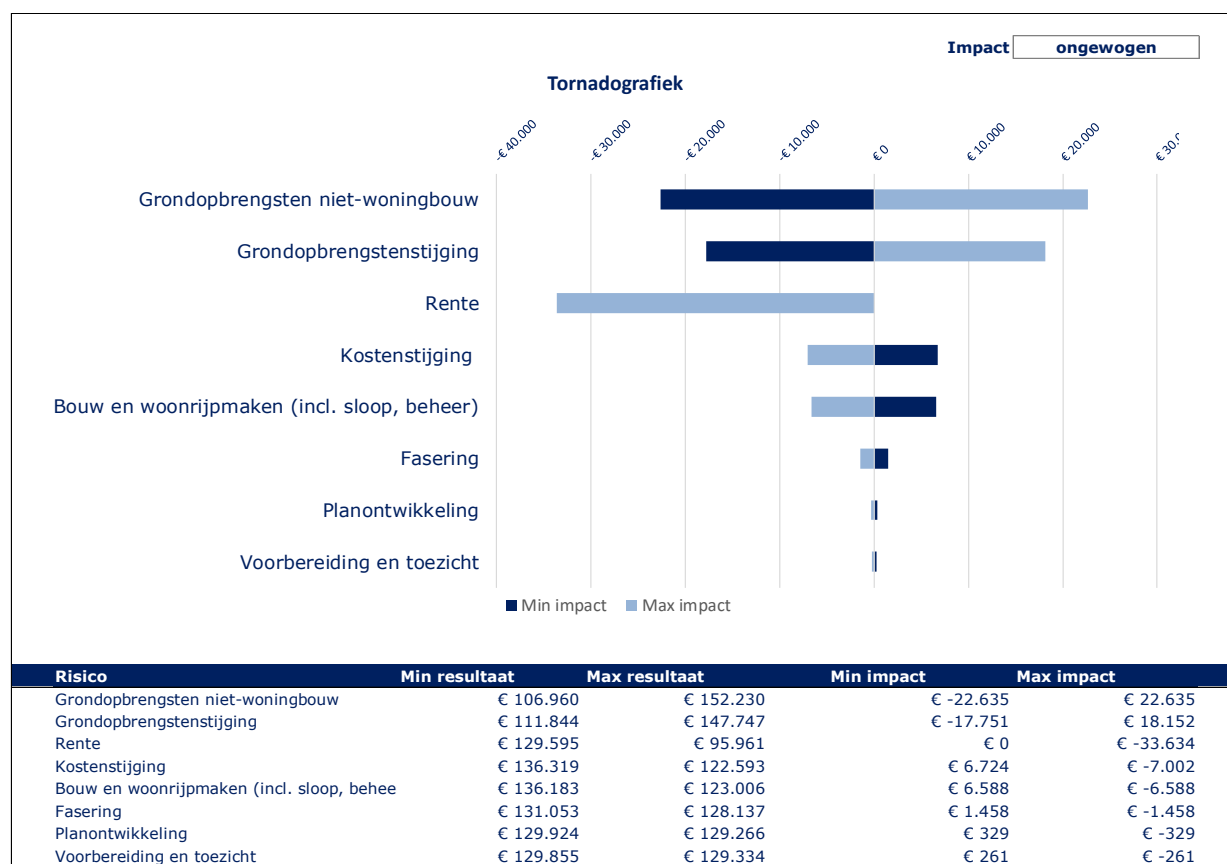
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 118.459
Mediaan	€ 118.654
Standaarddeviatie	€ 14.842
Minimum	€ 68.069
Maximum	€ 176.355
Bandbreedte	€ 108.286
Gem. standaardfout	€ 148

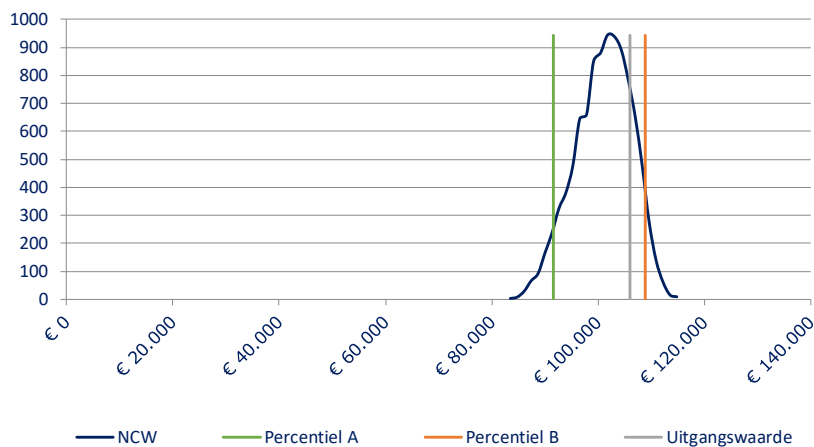
Percentiel A	5%	€ 93.614
Uitgangspunt		€ 129.595
Percentiel B	95%	€ 142.768



Complex X040 Bedrijventerrein Ens uitbreiding

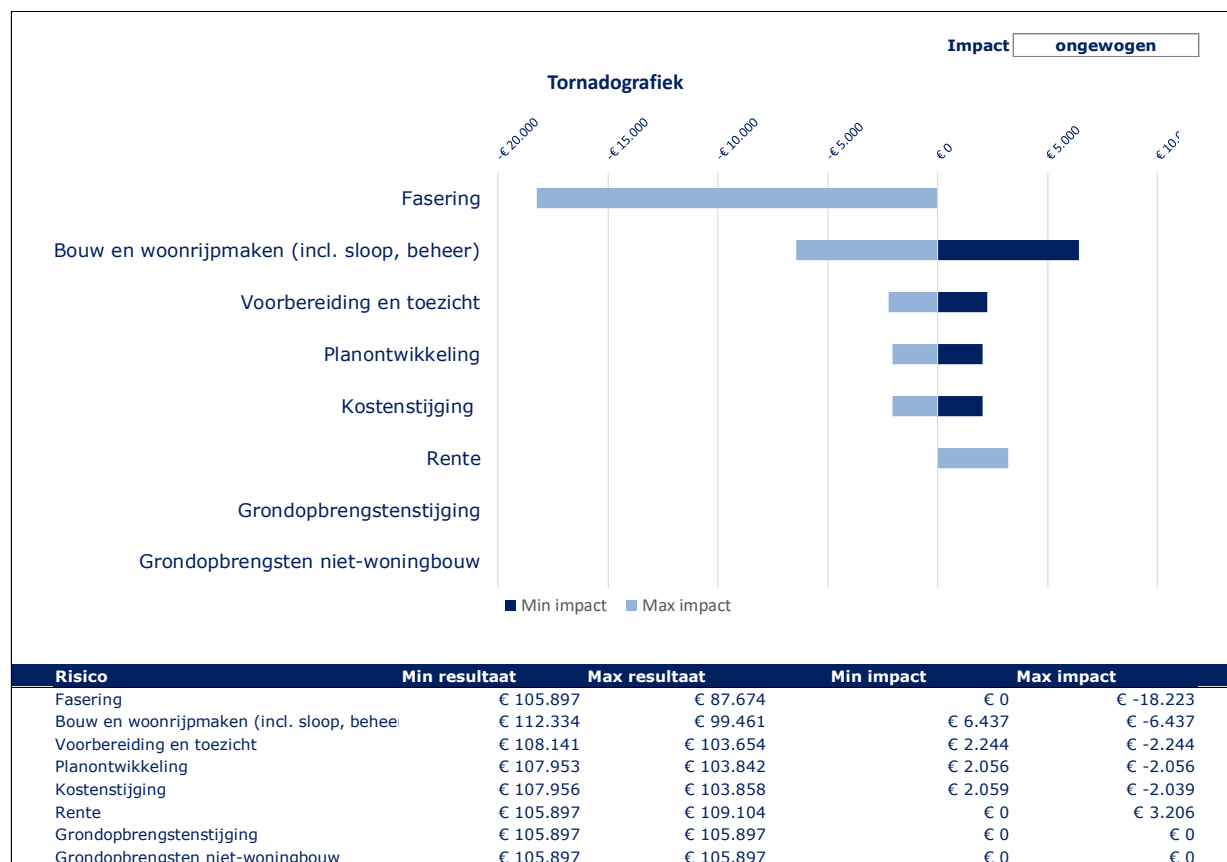
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 100.919
Mediaan	€ 101.334
Standaarddeviatie	€ 5.304
Minimum	€ 82.837
Maximum	€ 115.392
Bandbreedte	€ 32.554
Gem. standaardfout	€ 53

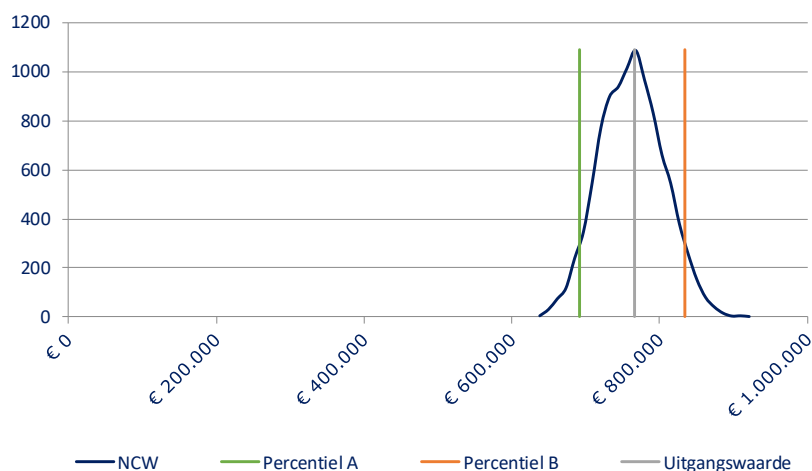
Percentiel A	5%	€ 91.512
Uitgangspunt		€ 105.897
Percentiel B	95%	€ 108.887



Complex X046 Bedrijventerrein Marknesse

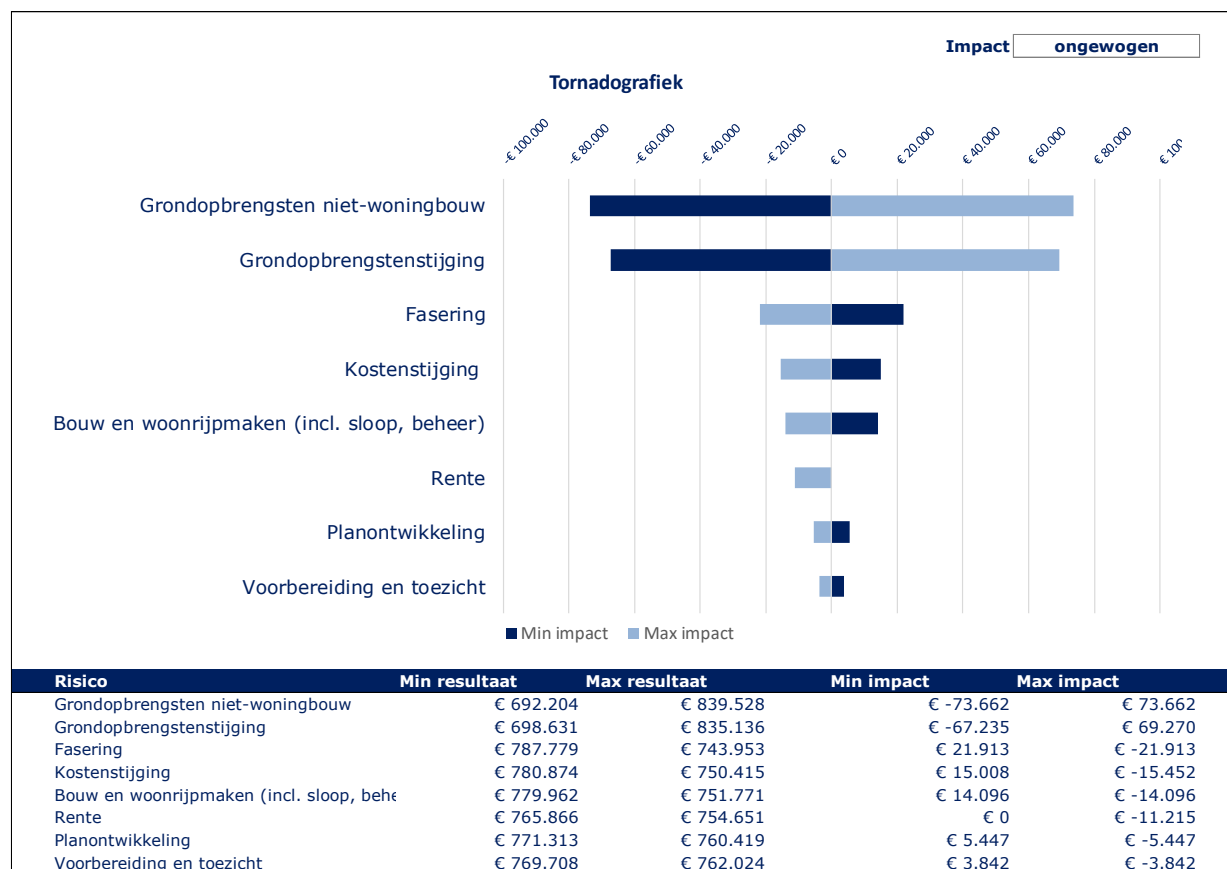
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ 761.997
Mediaan	€ 761.585
Standaarddeviatie	€ 43.072
Minimum	€ 631.504
Maximum	€ 926.835
Bandbreedte	€ 295.331
Gem. standaardfout	€ 431

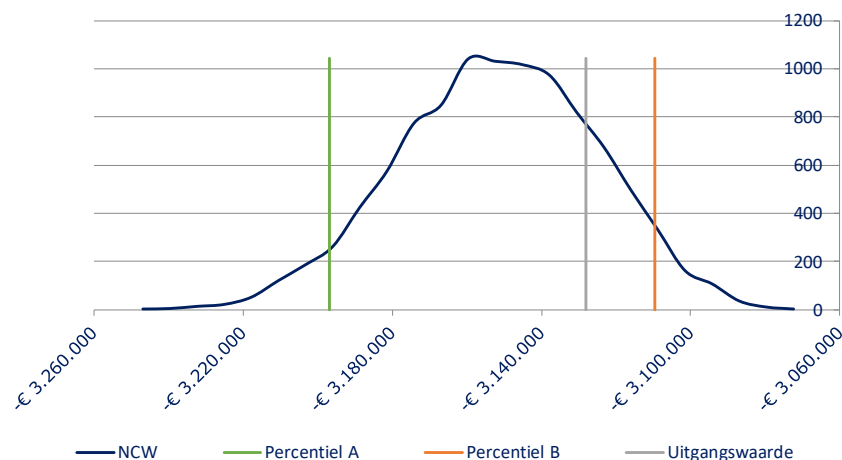
Percentiel A	5%	€ 692.036
Uitgangspunt		€ 765.866
Percentiel B	95%	€ 834.159



Complex X050 Centrumplan Emmeloord

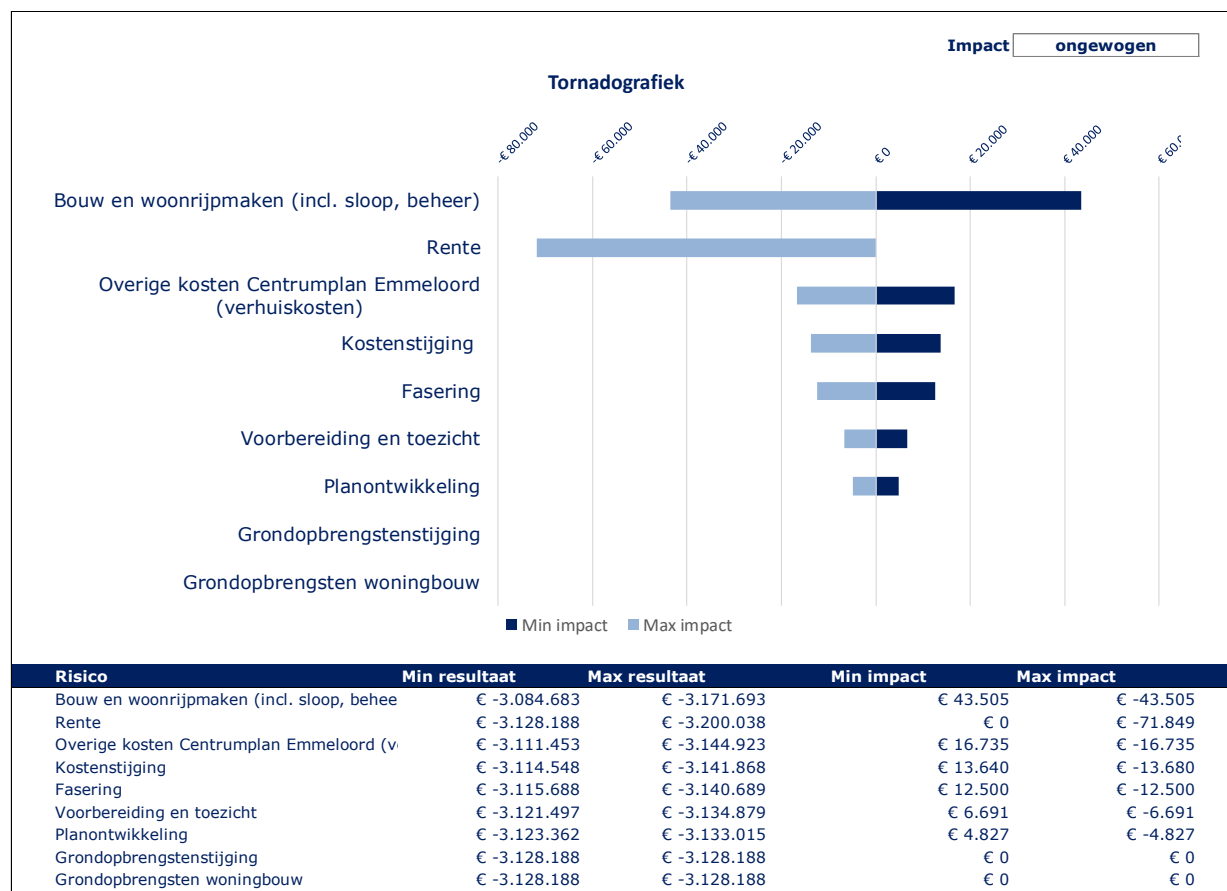
1. NCW

Aantal trekkingen: 10.000



Gemiddelde	€ -3.151.891
Mediaan	€ -3.151.197
Standaarddeviatie	€ 26.476
Minimum	€ -3.250.547
Maximum	€ -3.068.885
Bandbreedte	€ 181.661
Gem. standaardfout	€ 265

Percentiel A	5%	€ -3.196.838
Uitgangspunt		€ -3.128.188
Percentiel B	95%	€ -3.109.618



BIJLAGE 2: Beschikbare algemene reserve grondexploitaties per 31-12-2024

Toelichting	Bedrag	Omschrijving boeking
Beginbalans 2024	€ 19.319.193	
Complex 10 Oude Espelerweg	€ 1.365	Tussentijdse winstneming X010
Complex 11 Emmelhage fase A	€ 106.304	Afsluiten complex X011A
Complex 11 Emmelhage fase C	€ 353.328	Tussentijdse winstneming X011C
Complex 11 Emmelhage fase D	€ 129.933	Tussentijdse winstneming X011D
Complex 32 De Munt B	€ 2.697.571	Tussentijdse winstneming X032
Complex 34 De Munt II fase 2	€ 11.143	Tussentijdse winstneming X034
Complex 40 Uitbr. Bedrijventerrein Ens	€ 10.352	Tussentijdse winstneming X040
Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen	€ 192.911	Afsluiten complex X041
Complex 42 Bedrijventerrein Ens	€ 7.117	Afsluiten complex X042
Complex 43 Bedrijventerrein Creil	€ 37.718	Afsluiten complex X043
Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse	€ 162.243	Tussentijdse winstneming X046
Complex 51 Meldestraat Emmeloord	€ 31.005	Tussentijdse winstneming X051
Complex 56 Luttelgeest uitbreiding	€ 206.498	Tussentijdse winstneming X056
Complex 67-2 Bant fase 2	€ 37.026	Tussentijdse winstneming X067-2
Complex 71 Creil Oost	€ 96.582	Tussentijdse winstneming X071
Complex 72 Luttelgeest	€ 27.009	Afsluiten complex X072
Complex 85-2 Buitenom 1 Rutten	€ 591	Tussentijdse winstneming X085-2
Complex 87 Marknesse fase 4	€ 428.911	Tussentijdse winstneming X087
Complex 95 Bant fase 3	€ 318	Tussentijdse winstneming X095
Complex 97 Bant fase 4	€ 27	Tussentijdse winstneming X097
Complex 155 Jacob Bruinjesstraat Kraggenburg	€ 51.521	Tussentijdse winstneming X155
Complex 156 Kraggenburg-Zuid fase 2	€ 15	Tussentijdse winstneming X156
Complex 67-1 Bant Zuidoost fase 1	€ 1.960	Vrijval verliesvoorziening X067-1
Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele	€ 15.219	Vrijval verliesvoorziening X076
Complex 85-1 De Stiepe Rutten	€ 8.912	Vrijval verliesvoorziening X085-1
Complex 88 Dr. Jansenpark	€ 137.951	Vrijval verliesvoorziening X088
Vennootschapsbelasting teruggave 2022	€ 37.309	P200 VPB teruggave 2022
Subtotaal toevoegingen	€ 4.790.841	
Complex 11 Emmelhage fase B	€ -7.490	Herziening tussentijdse winstneming X011B
Complex 38 De Munt II fase 1	€ -6.036	Herziening tussentijdse winstneming X038
Complex 65 Ens Zuid-Oost	€ -5.940	Herziening tussentijdse winstneming X065
Complex 68 Uitbreiding Espel	€ -280.659	Herziening tussentijdse winstneming X068
Complex 50 Centrum plan Emmeloord	€ -18.226	Verliesvoorziening X050
Complex 63 Kaghe Espel	€ -14.027	Verliesvoorziening X063
Complex 82 Wellerwaard	€ -30.069	Verliesvoorziening X082
Complex 84 Kerkstraat Luttelgeest	€ -21.562	Verliesvoorziening X084
Complex 85-3 Buitenom 87 Rutten	€ -36.167	Verliesvoorziening X085-3
Complex 86 Pilotenweg Emmeloord	€ -317.615	Verliesvoorziening X086
Complex 91 Ens fase 2	€ -12.840	Verliesvoorziening X091
Complex 93 Creil fase 3	€ -458.634	Verliesvoorziening X093
Inv en leegst beh Poortersluis	€ -4.405	F2319 Graaf Florislaan 24 Creil
Klimaatmtr Espelervaart	€ -19.333	H1902 Verbeteren wijken en dorpen
Herplanten door effecten Essentaksterfte	€ -91.477	H1904 Herplant Essentaksterfte
Leefbaarheid en wonen	€ -158.615	H2307 Leefbaarheid en wonen
Flexibele schil sociale huisvesting	€ -18.775	H2432
Bijdrage regio Zwolle	€ -46.850	H2413-AA Regio Zwolle Stapt Door
Bijdrage SMWF regionale samenwerking	€ -60.000	H2413-AB SamenMakenWeFlevoland
Onttrekking toekomstige grexten staat C	€ -67.255	P290 afschrijvingslasten
Revitalisering bedrijventerreinen	€ -1.170	V032 aanpassen openbare verlichting
Leader 3 Noordoostpolder	€ -168.493	V816 cofinanciering
Openbare ruimte	€ -290.333	T055 Centrumplan Emmeloord
Vennootschapsbelasting 2024	€ -629.347	P200 VPB 2024
Vennootschapsbelasting 2023	€ 280.377	P200 VPB 2023 verliesverrekening met 2022
Subtotaal onttrekkingen	€ -2.484.941	
Eindbalans 31-12-2024	€ 21.625.093	