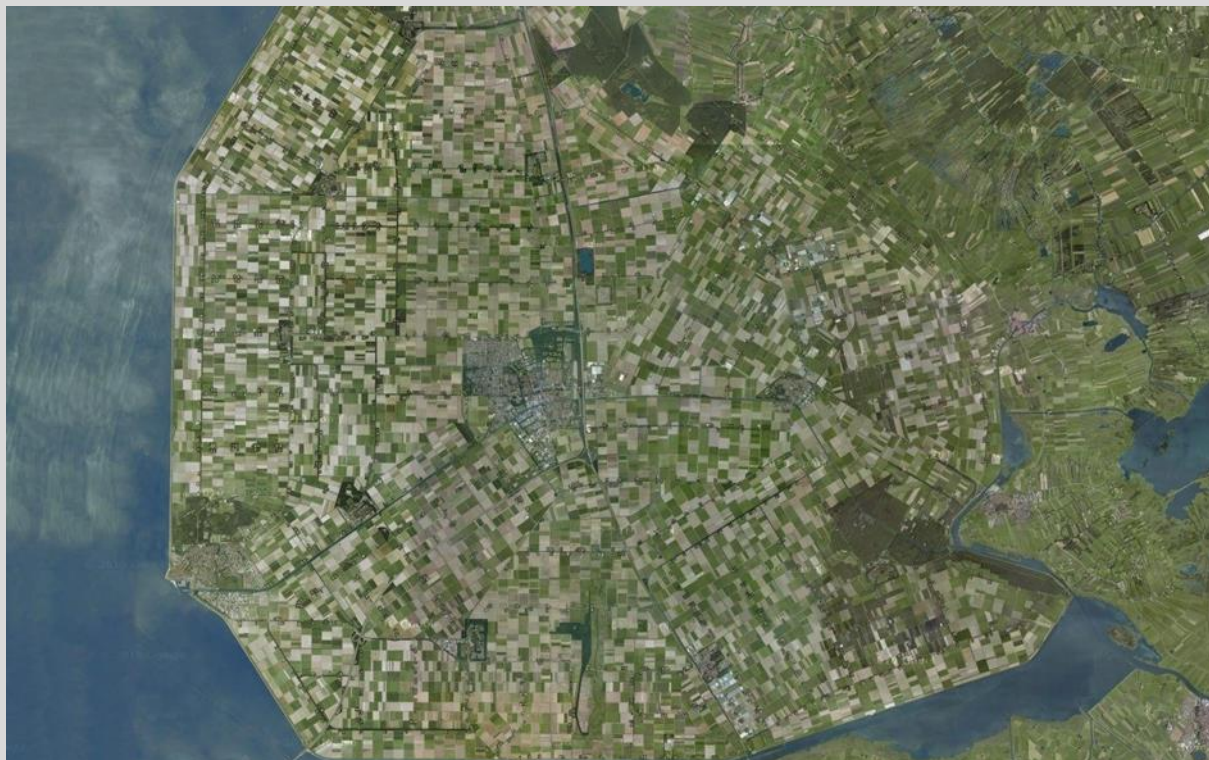




Vereiste weerstandscapaciteit grondexploitaties 2021

Gemeente Noordoostpolder

Datum:

31 maart 2021

Vereiste weerstandscapaciteit grondexploitaties 2021
Gemeente Noordoostpolder

Opdrachtgever: Gemeente Noordoostpolder
Datum: 31 maart 2021
Status: Definitief
Opstellers: Drs. E. Linssen, L. Baaijens, MSc. en D. Grevelink, MSc.

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Weerstandscapaciteit: definitie, BBV, methode en theorie	4
2.1 Definitie weerstandscapaciteit en weerstandsvermogen grondbedrijf	4
2.2 Regels en voorschriften BBV	4
2.3 Methode bepaling benodigd weerstandsvermogen	5
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	11
4.4 Gevoeligheidsanalyse bouwgronden in exploitatie (op geconsolideerd niveau)	13
4.5 Benodigde weerstandscapaciteit bouwgronden in exploitatie	14
4.6 Vergelijking 2021 versus 2020	14
5. Conclusie	16
Bijlage 1: Resultaten risicoanalyse per complex	17
Bijlage 2: Opbouw beschikbare algemene reserve grondbedrijf per 31-12-2020	42

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 24 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 erkent in haar in 2017 vastgestelde Nota Grondbeleid "Op grond van de situatie" de noodzaak voor het vormen van een risicobuffer. 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 benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf per 1-1-2021 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 benodigde weerstandscapaciteit op basis van risicoanalyse.

De bepaling van het weerstandsvermogen is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2021. 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 het weerstandsvermogen. Hoofdstuk vier behandelt de uitgangspunten en het resultaat van de Monte Carlo simulatie en de bepaling van de benodigde 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

De gemeente Noordoostpolder hanteert onderstaande definitie voor de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf:

Het deel van de algemene reserve grondbedrijf dat nodig is om toekomstige tegenvallers in gemeentelijke grondexploitaties op te kunnen vangen, met het doel om de continuïteit van de bedrijfsvoering van de gemeente Noordoostpolder 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 voorcalculatorische 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 onvoorziene risico's, die zich voordoen en substantieel zijn, af te kunnen dekken.

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 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 van het grondbedrijf minimaal gelijk zijn aan de benodigde weerstandscapaciteit. Door een goed inzicht in de benodigde 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 vereiste, voor de afdekking van risico's benodigde weerstandscapaciteit. 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).

2.2 Regels en voorschriften BBV

In 2004 is het "Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten" (BBV) in werking getreden. Het BBV bevat voorschriften voor de inrichting van de (meerjaren)begroting en de jaarverslagen. Onder titel 2.3, artikel 9 van 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.

Decommissie BBV heeft in 2016 een herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gepubliceerd. Hieronder worden enkele punten uit deze regels opgesomd:

- De aanpassing van het rentepercentage (op basis van verhouding werkelijke kosten van vreemd vermogen en eigen vermogen).
- Verdisconteringsvoet (terugrekenfactor contante waarde): 2%³.
- Aansluiting kostensoorten BIE op de limitatieve kostensoortenlijst van de Wro.

² Ratio weerstandvermogen = beschikbare weerstandscapaciteit/benodigde weerstandscapaciteit

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.

- Een maximale duur van grondexploitatie van 10 jaar.
- Het uitsluiten van de categorie Niet in exploitatie genomen gronden (voorheen NIEGG).
- Winstnemings op basis van percentage of completion (POC methode).

2.3 Methode bepaling benodigd weerstandsvermogen

Er bestaan diverse methoden om een risicoanalyse uit te voeren en de benodigde 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.

2.4 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 uitgifteprijs 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.

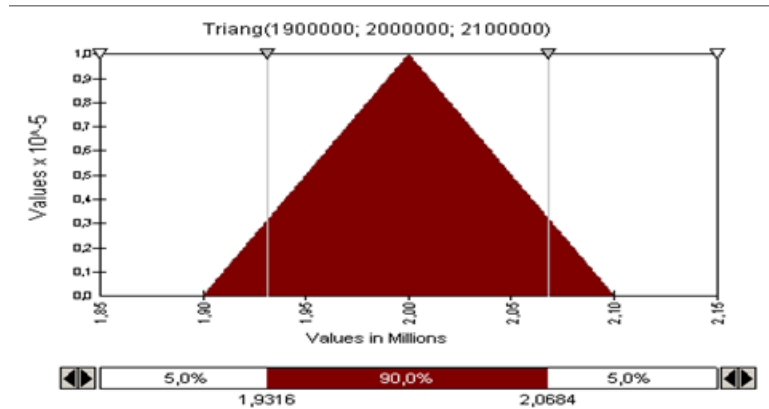
- Binomiale verdeling

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.

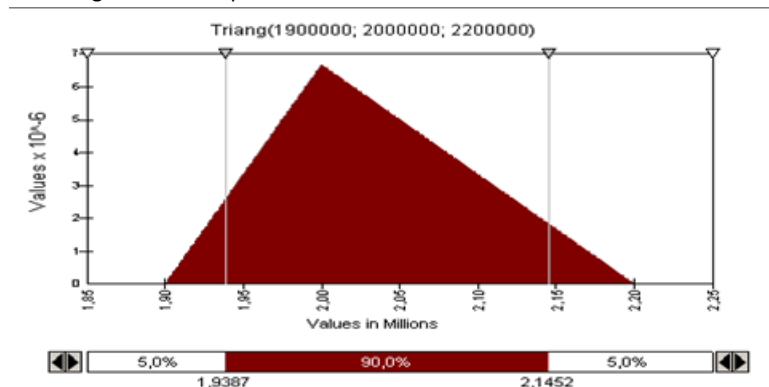
De meest toegepaste verdeling is de driehoeksverdeling. Deze verdeling betekent dat de waarden worden getrokken binnen de gestelde bandbreedte, met de meeste waarden in de buurt van de punt (meest waarschijnlijke waarde). Dit punt bevindt zich in het midden van de bandbreedte in geval van een symmetrische 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 benodigde 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 project- en totaalniveau (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 benodigde weerstandscapaciteit is een geconsolideerd risicomodel opgezet voor de ruimtelijke projecten, 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) aangeleverd (herziene grondexploitaties per 1-1-2021).

De bedragen van de grondexploitaties hebben allen prijspeil 1-1-2021.

Op basis van de door de gemeente verstrekte bestanden zijn alle gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 31-12-2020 inzichtelijk. Deze boekwaarden zijn overgenomen in het model. 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 31-12-2020	€ 156.336.171
Prognose kosten	€ 24.826.391
Gerealiseerde opbrengsten tot en met 31-12-2020	€ 134.188.885
Prognose opbrengsten	€ 52.194.807
Saldo gerealiseerde opbrengsten – kosten	- € 22.147.286

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten in de in exploitatie genomen grondexploitaties - € 22.147.286 bedraagt. Per 1-1-2020 bedroeg dit saldo - € 24.093.114. Per saldo is de kapitaalschuld binnen de complexen met € 1.945.828 afgenomen. De nog te realiseren kosten (prognose) bedragen € 24.826.391. Per 1-1-2020 was de prognose € 25.702.352. Deze prognose is afgenomen. De nog te realiseren opbrengsten (prognose) bedragen € 52.194.807. Per 1-1-2020 was de prognose € 52.923.293. Deze prognose is afgenomen.

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 1-1-2021. De gemeente hanteert een kostenstijging van 2,0%, een opbrengstenstijging van 1,5% (m.u.v. niet-woningbouw en enkele woningbouwprojecten, waarvoor 0% is gehanteerd), de rente is 1,0% en de disconteringsvoet⁴ is op 2,0%⁵ gesteld.

⁴ 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 2,00% gehanteerd. Voor de risicobepaling is dit het meest zuiver.

⁵ 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.

Tabel 4.1 Bandbreedte parameters

Parameter	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Rente	-0,25%	+0,25%
Kostenstijging ⁶	-2,00%	+2,00%
Opbrengstenstijging (woningbouw, indien waarde > 0%) ⁷	-1,50%	+0,50%

Naast parameters kunnen ook kosten 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.

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 (overhead, verhuiskosten)	-5,00%	+5,00%
Centrumplan Emmeloord niet verwerven	- €452.200	
De Deel 10-14 ⁸		

Tabel 4.3 Bandbreedte opbrengsten

Post	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Grondopbrengsten woningbouw	-5,00%	+5,00%
Grondopbrengsten niet-woningbouw	-5,00%	+5,00%
De Munt II fase 1 niet uitgeven 4.089 m ² kantoorakavels ⁹	- € 376.188	

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 1-1-2021). Dit risico is projectspecifiek, 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
Emmelhage fase 1	0 jaar	1 jaar
Emmelhage fase 2a	0 jaar	1 jaar
Emmelhage fase 2b	0 jaar	1 jaar
Ens woningbouw	2 jaar	0 jaar

⁶ Alle BIE-complexen zijn berekend met een kostenstijging van 2%, genoemde bandbreedte in de Monte Carlo analyse betekent dat de waarden voor de kostenstijging liggen tussen +0,0% en +4,0%.

⁷ De BIE-complexen woningbouw zijn (met enkele uitzonderingen i.v.m. overeenkomsten/afspraken) berekend met een opbrengstenstijging van 1,0%, genoemde bandbreedte in de Monte Carlo analyse betekent dat de waarden voor de opbrengstenstijging liggen tussen -0,5% en +1,5%.

⁸ Voor dit risico geldt dat er geen sprake is van een bandbreedte, maar dat het (negatieve) risico een vaste waarde heeft en een kans van optreden. De kans van optreden is 70%.

⁹ Voor dit risico geldt dat er geen sprake is van een bandbreedte, maar dat het (negatieve) risico een vaste waarde heeft en een kans van optreden. De kans van optreden is 25%.

Espel woningbouw	1 jaar	1 jaar
Bant woningbouw fase 1	0 jaar	1 jaar
Bant woningbouw fase 2	1 jaar	1 jaar
Creil woningbouw	1 jaar	1 jaar
Luttelgeest	0 jaar	1 jaar
J. Bruintjesstraat Kraggenburg	1 jaar	1 jaar
Walstraat Kraggenburg	0 jaar	1 jaar
Marknesse Zuid fase 3	1 jaar	1 jaar
Herontwikkelingslocaties Nagele	0 jaar	1 jaar
Wellerwaard	1 jaar	1 jaar
De Munt II fase 1	1 jaar	1 jaar
De Munt II fase 2	0 jaar	2 jaar
Ens bedrijventerrein	1 jaar	1 jaar
Ens bedrijventerrein uitbreiding	1 jaar	0 jaar
Bedrijventerrein dorpen	0 jaar	1 jaar
Bedrijventerrein Creil	0 jaar	2 jaar
Centrumplan Emmeloord	1 jaar	1 jaar
De Kaghe Espel	0 jaar	2 jaar
Mariaschool Tollebeek	0 jaar	1 jaar
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

De bandbreedte op het rentepercentage wordt klein geacht. Dit heeft te maken met het grote aandeel EV in de financiering door de gemeente Noordoostpolder. Daarnaast lopen bestaande leningen voor een groot deel nog een langere periode.

- Kostenstijging

De in de grondexploitatie gehanteerde parameter voor kostenstijging is vanuit historisch perspectief en voor de langere termijn een voor de hand liggende waarde. Deze parameter is echter wel conjunctuurgevoelig en kent daarom wel een relatief grote bandbreedte. De parameter geldt voor de volledige looptijd van de verschillende grondexploitatie, waardoor een afwijking op projectniveau door cumulatie tot flinke afwijkingen kan leiden.

- Opbrengstenstijging

De inschatting van de opbrengstenstijging als opgenomen in de grondexploitatie per 1-1-2020 is zeer behoudend, namelijk 1,5%. De actuele en de voor de nabije toekomst verwachte marktontwikkelingen in ogenschouw nemend wordt – voorzichtigheidshalve – de kans op een negatievere ontwikkeling iets groter geacht. Ook hier geldt weer dat door cumulatie (jaar op jaar opbrengstenstijging) voor langlopende projecten het effect substantieel kan zijn. Maar desalniettemin een reëel risico (kans).

Voor een aantal projecten geldt dat in verband met onderhandelingen of afspraken geen opbrengstenstijging wordt gerekend. Hiervoor wordt dit jaar geen risico meegenomen. Het betreft de complexen:

- X011A – Emmelhage Fase 1 – overeenkomsten zijn grotendeels getekend
- X050 – Centrumplan Emmeloord – zie hieronder
- X072 – Luttelgeest – grond is verkocht
- X076 – Herontwikkelingslocaties Nagele – overeenkomsten zijn grotendeels getekend
- X077 – Walstraat Kraggenburg – grond is verkocht
- X081 – Mariaschool Tollebeek – grond is verkocht
- X082 – Wellerwaard – aandeel agrarische grond

Ook voor bedrijventerrein wordt geen opbrengstenstijging gerekend en wordt er dit jaar geen risico meegenomen.

- Kosten

Voor de kosten geldt een normale bandbreedte van plus -5% tot +5%.

- Opbrengsten

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

De toekomstige ontwikkeling van de grondprijzen is in het risico/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.

- 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

Munt II fase 1

Op bedrijventerrein De Munt II fase 1 bestaat een kans van 25% dat 2 kantoor kavels niet verkocht worden. Het niet verkopen van ca. 4.089 m² aan kantoor kavels leidt mogelijk tot € 376.188 aan minder opbrengsten.

Centrumplan Emmeloord

In de grondexploitatie voor het Centrumplan Emmeloord is de volgende keuze nog niet doorgevoerd: het niet verwerven van De Deel 10-14 als gevolg van een andere ruimtelijke inpassing. Hierdoor valt het verwervingsbudget van € 452.200 vrij. Dit vormt een kans op het moment dat dit wel wordt doorgevoerd.

De raad is al wel op de hoogte gebracht van bovenstaande mogelijke aanpassing, maar er ligt nog geen formeel besluit. Er is nu een risico van 70% opgenomen dat bovenstaande keuze wordt doorgevoerd in de grondexploitatie.

4.3 Resultaat Monte Carlo analyse bouwgronden in exploitatie

Onderstaande tabel geeft de resultaten van de risicoanalyse op basis van een 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 complex 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 complex aangeduid indien geen rekening wordt gehouden met verevening met resultaten en risico's van andere complexen. Wel wordt rekening gehouden met het resultaat van het betreffend complex zelf en met de ruimte die in de ramingen binnen de grondexploitatie zit (onvoorzien). De optelling van de aldus per complex (blauw is woningbouw, okerkleurig is bedrijvigheid, paars is gemengd) bepaalde vereiste weerstandscapaciteit, is dus de totaal benodigde risicobuffer (weerstandscapaciteit: € 0,74 mln¹⁰) wanneer geen rekening wordt gehouden met verevening van positieve en negatieve risico's en resultaten tussen de grondexploitatiecomplexen.

¹⁰ De in de tabel (laatste regel) aangeduide formule 'g=e-f' geldt alleen voor complexen, waarbij sprake is van een bruto risico.

Tabel 4.5 Resultaten Monte Carlo simulatie en bepaling risico (vereiste weerstandscapaciteit; boven woningbouw, onder bedrijvigheid, gemengd en totalen), bedragen in € mln.

	Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020	X01A Emmelhage Fase 1	X01B Emmelhage Fase 2A	X01C Emmelhage Fase 2B	X063 De Koghe Esnel	X065 Friesewat	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Esnel	X071 Creil	X072 Luthelgeest	X075 Marinese	X076 Herontw. Nagele	X077 Wastraak Kraggenburg	X081 Marieschoot Tolbeek	X082 Wellerwaard	X050 Centrumplan Emmeloord	Totaal
MONTE CARLO																		
Resultaat grondexploitatie EW	a	€ 0,27	€ 1,18	€ -	€ 0,08	€ 0,23	€ 0,32	€ 0,67	€ 0,33	€ 0,44	€ 0,06	€ 2,59	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,37	€ 0,25	
Resultaat grondexploitatie NCW	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21	
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21	
Minimumresultaat risicoanalyse	c	€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05	
Maximumresultaat risicoanalyse	c	€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42	
Gemiddelde waarde risicoanalyse	c	€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19	
Minimumresultaat (95% zekerheid)	d	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07	
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14	
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -	
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -	

	Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020	X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Badr. Ene uitbreiding	X041 Badr. Dorpen	X042 Badr. Fns	X043 Badr. Creil	X046 Badr. Marinese	X050 Centrumplan Emmeloord	Totaal
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie EW	€ 0,48	€ 0,11	€ 0,79	€ 0,63	€ 0,15	€ 0,00	€ 0,42	€ 3,07	€ 3,61	
Resultaat grondexploitatie NCW	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,72	€ 4,28	
Resultaat plus verliesvoorziening	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -	€ -	
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14	€ 0,56	
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88	€ 8,19	
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57	€ 4,08	
Minimumresultaat (95% zekerheid)	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88	€ 1,77	
Risico t.o.v. resultaat	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16	€ 2,51	
Bruto risico (indien > 0)	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16	€ 0,74	
Onvoorzien in grex (NCW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Netto risico (indien > 0)	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16	€ 0,74	

Het geprognosticeerde saldo op contante waarde van de lopende BIE-complexen bedraagt per 1-1-2021 € 4.279.061 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 € 1.768.469¹¹ en € 6.264.985¹² batig/voordelig.

Uit de resultaten als gepresenteerd in bovenstaande tabel blijkt dat als wij kijken naar de afzonderlijke grondexploitaties, de complexen Bant Fase 1 (X067), Herontwikkeling Nagele (X076), Wellerwaard (complex X082), Centrumplan Emmeloord (complex X050) en Munt II (fase 1 en fase 2, complex X038 en complex X034) eruit springen. Deze grondexploitaties bepalen voor een groot deel de benodigde weerstandscapaciteit. Dit is allereerst te verklaren door het feit dat deze exploitaties een negatief resultaat kennen (afgedekt door een verliesvoorziening) en dat ieder negatief risico een verder negatief resultaat betekent (kan niet binnen grondexploitatie worden opgevangen door een positief resultaat, zoals bij de meeste andere grondexploitaties). Een tweede verklaring is dat twee van deze exploitaties specifieke risico's kennen.

In bijlage 1 zijn de resultaten van de Monte Carlo simulatie per project weergegeven. Het betreft dan de cijfermatige samenvatting (als bovenstaande tabel), de verdelingsgrafiek en de gevoeligheidsdiagram. 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 € 1.768.469 positief. In 5 % van de trekkingen zal - bij de gegeven variatie in de parameters - het saldo onder deze waarde uitkomen. De kans hierop is dus klein. Wel vormen alle projecten met een verliesgevend resultaat bij elkaar een totaal van € 4.174.356 negatief. 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.

¹¹ 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.

¹² 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.

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 Gevoeligheidsanalyse bouwgronden in exploitatie (op geconsolideerd niveau)

De Monte Carlo simulatie voert tevens een gevoeligheidsanalyse uit. Er wordt berekend welke parameters welke invloed op het resultaat hebben.

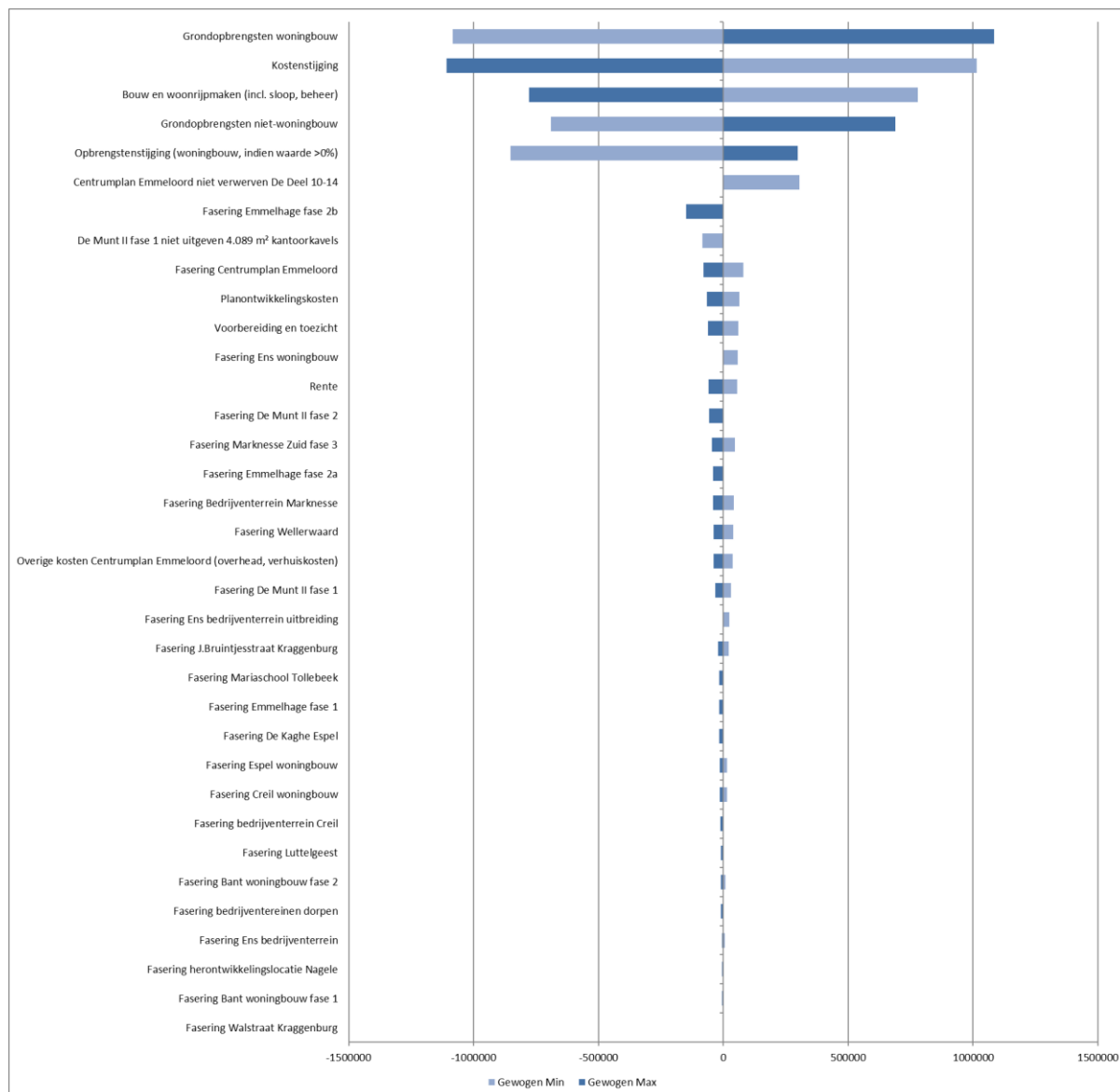
Er is sprake van een grote gevoeligheid voor de toekomstige grondopbrengsten. Een risico van mutatie van de grondprijs – i.c. plus of min 5% - op de grondprijs (per startdatum) heeft een effect op het volledige opbrengstenvolume en is daardoor groot. Het risico op de grondopbrengsten/grondprijs geldt zowel woningbouw als niet-woningbouw, waarbij uit onderstaande grafiek duidelijk is af te leiden dat voor zowel woningbouw als niet-woningbouw sprake is van evenwicht.

Een grote impact op het resultaat hebben ook de factor kostenstijging en de kostenvariatie voor het bouw- en woonrijpmaken. Waarbij de kanttekening dat het risico voor bouw- en woonrijpmaken evenwichtig is in de zin dat positieve risico's (kansen) en bijsturingsmogelijkheden even groot worden ingeschat als negatieve risico's. De kostenstijging geeft een 'gelijke' verdeling. Het risico op een minder gunstige prijsontwikkeling wordt gelijk geschat aan de kans op een gunstige prijsontwikkeling.

Vermeldenswaardig is het specifieke risico welke geldt voor het project De Munt II fase 1. Er is een relatief kleine kans (25%) dat dit risico optreedt. Daarnaast is er ook een specifieke kans voor het Centrumplan Emmeloord. Doordat de kans van optreden relatief groot wordt geacht (70%) is de resultaatgevoeligheid voor de specifieke kans met betrekking tot Centrumplan Emmeloord erg groot.

Voor met name de specifieke kans omtrent Centrumplan Emmeloord, welke een binomiale verdeling kent (wel of niet optreden) geldt dat de kanttekening dient te worden geplaatst dat door het hoge zekerheidspercentage, dat wordt gehanteerd (95%) voor de bepaling van de vereiste weerstandscapaciteit, deze kans voor een groot deel meedoet voor het bepaalde (maximale) effect (ook bij lagere kanspercentages). Dus de invloed op de bandbreedte (verschil tussen uiterste minimumwaarde en uiterste maximumwaarde) is wel groot. Zeker bij de analyses op complexniveau wordt dat duidelijk.

Figuur 4.1: Gevoeligheidsanalyse alle BIE complexen



4.5 Benodigde 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 € 1.768.469 en € 6.264.985 positief. Ten opzichte van het geconsolideerde resultaat (base case) op netto contante waarde (€ 4.279.061) is het risico bij 95% zekerheid € 2.510.592. Dit risico kan voor een deel worden opgevangen door positieve grondexploitatie resultaten. Resteert een netto risico (vereiste weerstandscapaciteit in verband met grondexploitaties) van € 740.122.

4.6 Vergelijking 2021 versus 2020

Onderstaande tabel geeft een beeld van het verschil tussen de resultaten van de risicoanalyse per 2020 en 2021. De resultaatsverschillen (o.a. door winstnemingen) zijn groot. Ook het risicoprofiel is gewijzigd. Het risico ten opzichte van het resultaat (voor alle grondexploitaties) is kleiner (€ 0,74 mln). Door betere resultaten (waarmee op complexniveau risico's kunnen worden opgevangen) en door een iets verbeterd risicoprofiel is het netto risico (benodigde weerstandscapaciteit) lager.

Tabel 4.6 Verschilanalyse (cijfermatig) tussen de Monte Carlo simulatie per 2020 en 2021

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE)		2020			
		Totaal 2021		Totaal 2020	Vershil 2021 -2020
MONTE CARLO					
Resultaat grondexploitatie EW	€	3,61	€	3,13	€ 0,48
Resultaat grondexploitatie NCW	€	4,28	€	2,21	€ 2,06
Resultaat plus verliesvoorziening					
Minimumresultaat risicoanalyse	€	0,56-	€	3,82-	€ 3,27
Maximumresultaat risicoanalyse	€	8,19	€	7,53	€ 0,66
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€	4,08	€	1,87	€ 2,21
Minimumresultaat (95% zekerheid)	€	1,77	€	1,04-	€ 2,81
Risico t.o.v. resultaat	€	2,51	€	3,25	€ 0,74-
Bruto risico (indien > 0)	€	0,74	€	1,75	€ 1,01-
Onvoorzien in grex (NCW)	€	-	€	-	€ -
Netto risico (indien > 0)	€	0,74	€	1,75	€ 1,01-

5. CONCLUSIE

Conclusie

Het vrij besteedbare deel van de algemene reserve grondexploitaties (zie bijlage 2) is groter dan de benodigde weerstandscapaciteit (€ 0,74 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 benodigde weerstandscapaciteit is ervan uit gegaan dat risico's binnen een grondexploitatiecomplex 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 benodigde weerstandscapaciteit.

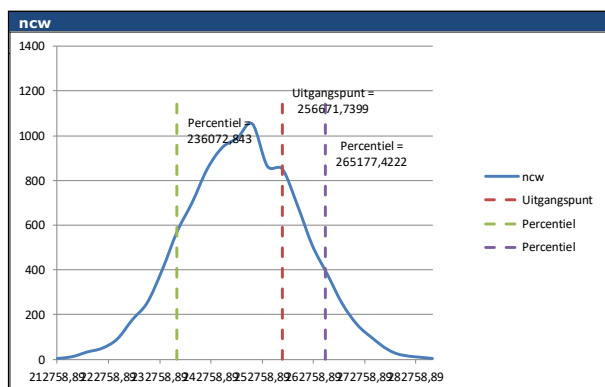
BIJLAGE 1: Resultaten risicoanalyse per complex

Complex X011A Emmelhage Fase 1

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Klaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Luttelgeest	X075 Marliesse	X076 Herontw. Nagele	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellervwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	126.769.169,24
Base Case	256.671,74	Minimum	212.758,89
Gemiddelde	250.556,54	Maximum	286.064,59
Mediaan	250.607,12	Bandbreedte	73.305,70
Standaard deviat	11.259,18	Gem. std. fout	112,59



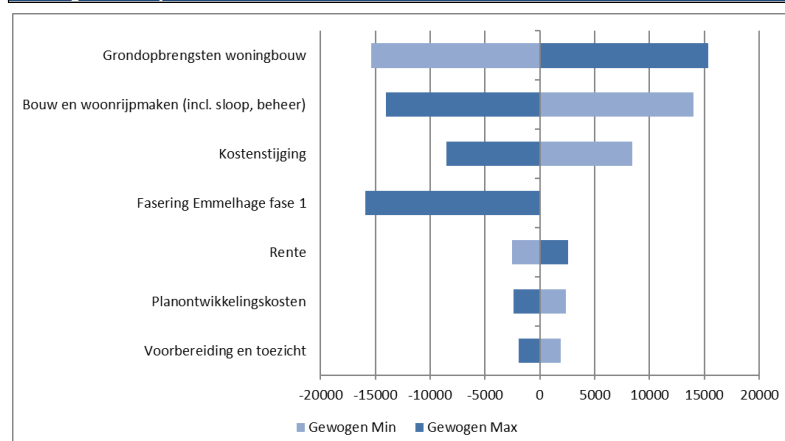
Positie percentiellijn in grafiek

5%	231.970,29
95%	269.076,72

Percentielscores

Minimum	212.758,89
10%	236.072,84
20%	240.850,15
30%	244.545,79
40%	247.661,46
50%	250.606,93
60%	253.467,55
70%	256.737,82
80%	260.263,58
90%	265.177,42
Maximum	286.064,59

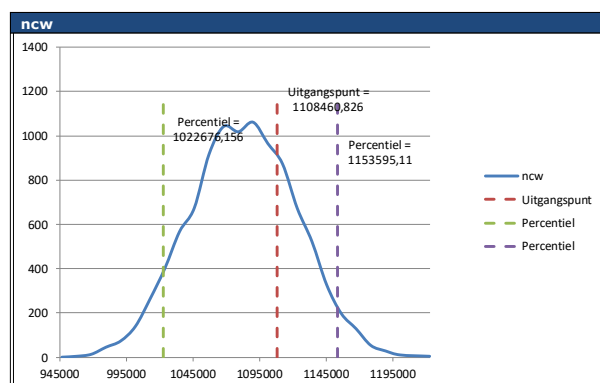
Gevoeligheidsanalyse



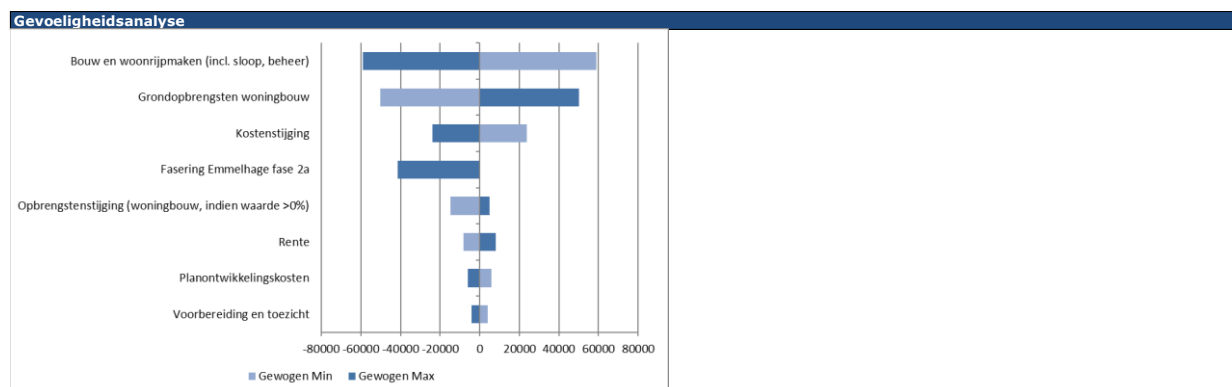
Complex X011B Emmelhage Fase 2A

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BTE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Lutelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagele	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Marijschool Tollebeek	X082 Wellervwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW			
Aantal trekkingen	10.000	Variantie	1.594.865.143,41
Base Case	1.108.460,83	Minimum	946.456,61
Gemiddelde	1.088.396,01	Maximum	1.223.047,58
Mediaan	1.088.503,41	Bandbreedte	276.590,98
Standaard deviat	39.935,76	Gem. std. fout	399,36



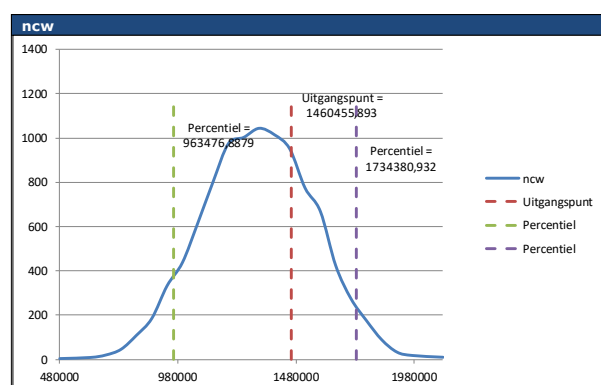
Positie percentiellijn in grafiek		
5%	1.022.676,16	
95%	1.153.595,11	
Percentielscores		
Minimum	946.456,61	
10%	1.036.308,50	
20%	1.054.189,14	
30%	1.067.023,81	
40%	1.077.861,65	
50%	1.088.499,00	
60%	1.098.764,34	
70%	1.110.162,20	
80%	1.122.792,48	
90%	1.139.690,78	
Maximum	1.223.047,58	



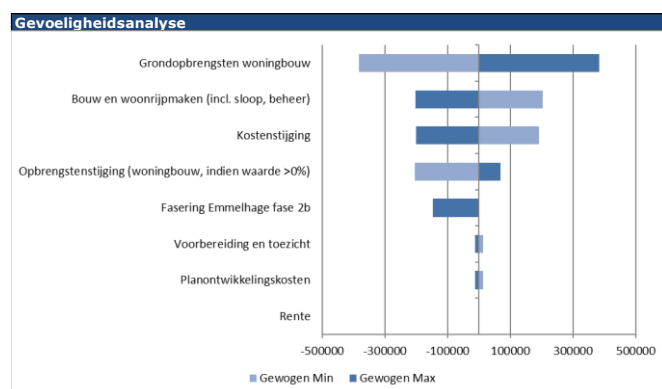
Complex X011C Emmelhage fase 2B

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020			X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Ieghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Luttelgeest	X075 Marliesse	X076 Herontw. Nagle	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Marlschool Tolbeek	X082 Wellervand	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																		
Resultaat grondexploitatie	a	€	0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€	0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€	0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€	0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€	0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€	0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€	0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW			
Aantal trekkingen	10.000	Variantie	54.635.140.357,14
Base Case	1.460.455,89	Minimum	479.255,44
Gemiddelde	1.351.622,02	Maximum	2.103.668,53
Mediaan	1.354.501,65	Bandbreedte	1.624.413,09
Standaard deviat	233.741,61	Gem. std. fout	2.337,42



Positie percentiellijn in grafiek		
5%	963.476,89	
95%	1.734.380,93	
Percentielscores		
Minimum	479.255,44	
10%	1.044.895,46	
20%	1.148.713,64	
30%	1.223.935,13	
40%	1.290.660,85	
50%	1.354.495,29	
60%	1.417.660,29	
70%	1.479.614,26	
80%	1.555.656,52	
90%	1.650.279,41	
Maximum	2.103.668,53	

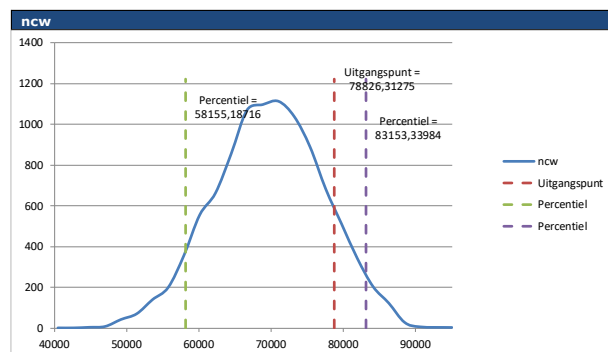


Complex X063 De Kaghe Espel

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Luttelgeest	X075 Marliesse	X076 Herontw. Nagle	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Marleschool Tolbeek	X082 Wellervand	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

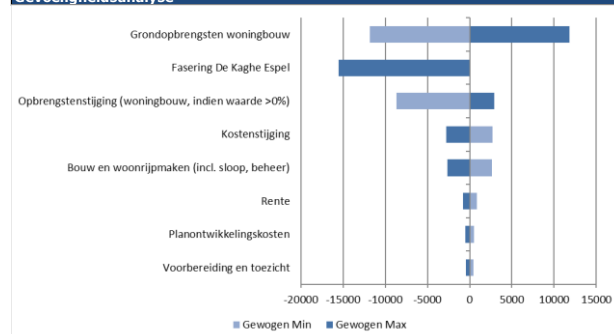
Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	57.619,579,63
Base Case	78.826,31	Minimum	40.477,02
Gemiddelde	70.818,36	Maximum	95.118,21
Mediaan	70.930,88	Bandbreedte	54.641,19
Standaard deviatie	7.590,76	Gem. std. fout	75,91



Positie percentiellijn in grafiek		
	5%	58.155,19
	95%	83.153,34
Percentielscores		
Minimum	40.477,02	
	10%	60.956,98
	20%	64.404,79
	30%	66.916,79
	40%	68.956,99
	50%	70.929,26
	60%	72.906,13
	70%	74.931,64
	80%	77.346,26
	90%	80.713,36
Maximum	95.118,21	

Gevoeligheidsanalyse

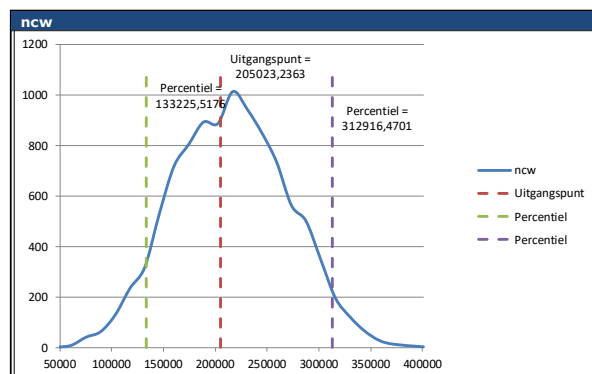


Complex X065 Ens-oost

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Crell	X072 Lutjelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagela	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tolbeek	X082 Wellenwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	3.004.753.667,45
Base Case	205.023,24	Minimum	47.051,17
Gemiddelde	222.410,60	Maximum	401.185,67
Mediaan	222.022,74	Bandbreedte	354.134,50
Standaard deviat	54.815,63	Gem. std. fout	548,16



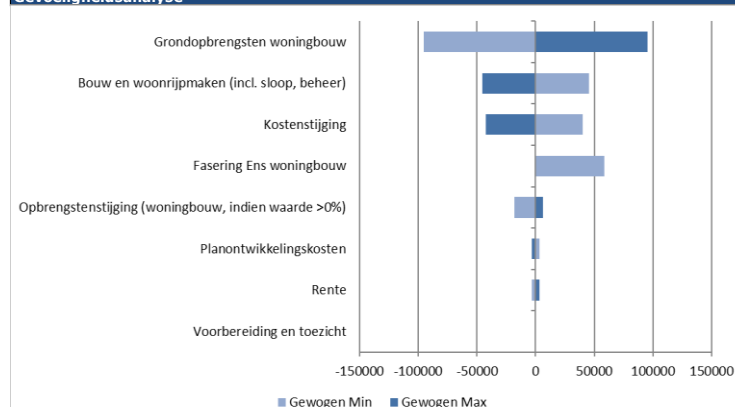
Positie percentiellijn in grafiek

5%	133.225,52
95%	312.916,47

Percentielscores

Minimum	47.051,17
10%	151.473,02
20%	173.820,21
30%	191.073,29
40%	206.902,98
50%	221.999,49
60%	236.790,52
70%	252.224,02
80%	270.150,89
90%	295.321,48
Maximum	401.185,67

Gevoeligheidsanalyse

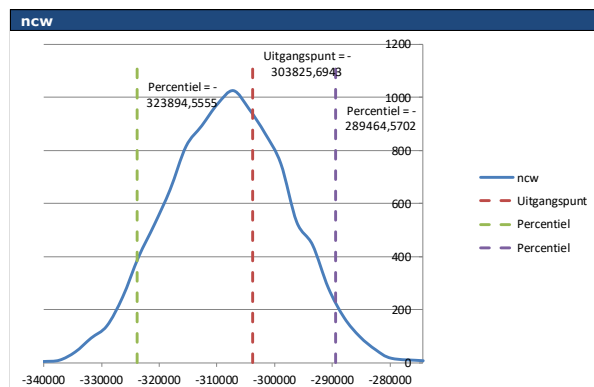


Complex X067-1 Bant Fase 1

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Crell	X072 Lutjelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagela	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellenwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse	c	€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse	d	€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse	e	€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	f	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d-a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e-c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

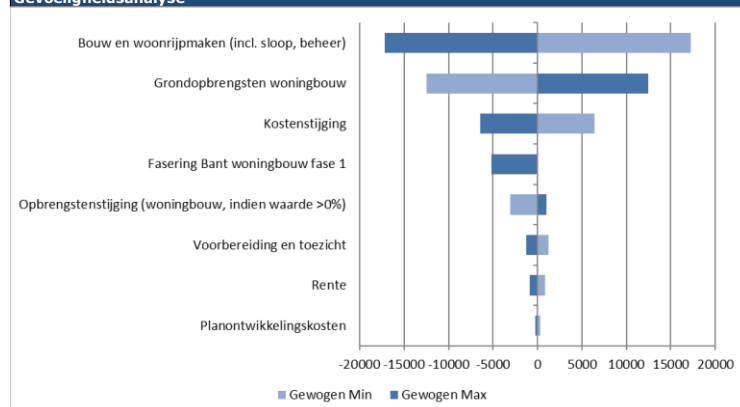
Aantal trekkingen	10.000	Variantie	109.126.291,27
Base Case	-303.825,69	Minimum	-342.723,04
Gemiddelde	-306.693,49	Maximum	-274.274,62
Mediaan	-306.604,60	Bandbreedte	68.448,42
Standaard deviat	10.446,35	Gem. std. fout	104,46



Positie percentiellijn in grafiek

5%	-323.894,56
95%	-289.464,57
Percentielscores	
Minimum	-342.723,04
10%	-320.415,95
20%	-315.817,80
30%	-312.395,53
40%	-309.353,47
50%	-306.605,57
60%	-303.869,52
70%	-300.951,94
80%	-297.684,25
90%	-293.038,32
Maximum	-274.274,62

Gevoeligheidsanalyse

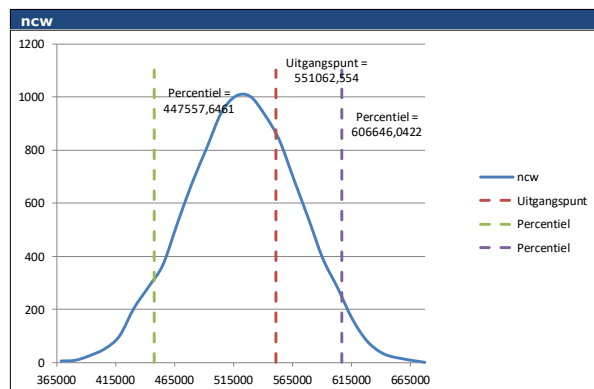


Complex 67-2 Bant Fase 2

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Lutteleest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagele	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Marijschool Tollebeek	X082 Wellervwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	2.289.644.929,60
Base Case	551.062,55	Minimum	368.763,06
Gemiddelde	528.651,86	Maximum	677.430,84
Mediaan	529.220,91	Bandbreedte	308.667,78
Standaard deviat	47.850,23	Gem. std. fout	478,50



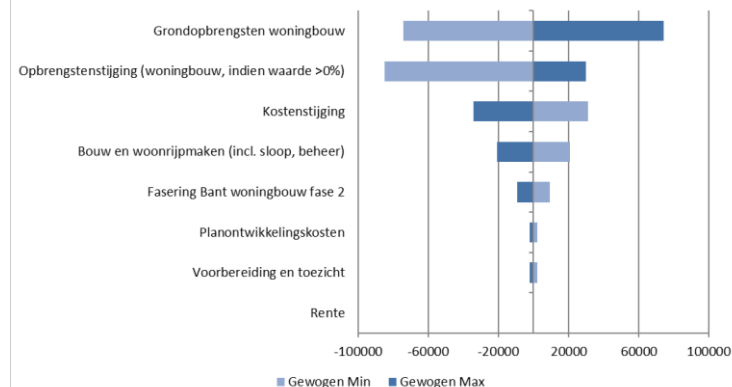
Positie percentiellijn in grafiek

5%	447.557,65
95%	606.646,04

Percentielscores

Minimum	368.763,06
10%	465.763,48
20%	487.609,21
30%	503.839,63
40%	516.790,96
50%	529.211,75
60%	541.508,36
70%	554.821,48
80%	569.825,77
90%	590.645,94
Maximum	677.430,84

Gevoeligheidsanalyse

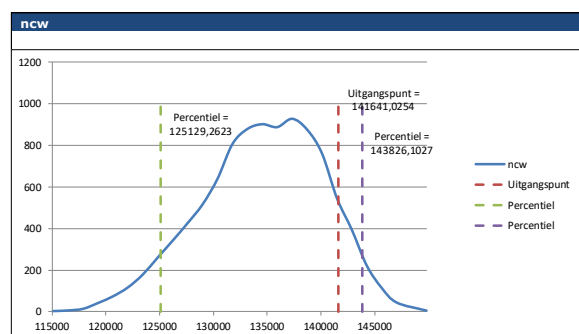


Complex X068 Espel

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kage Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Crell	X072 Lutelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagele	X077 Walsstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Weltenwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	10.942.335,23
Base Case	141.641,03	Minimum	133.164,63
Gemiddelde	141.645,70	Maximum	150.471,06
Mediaan	141.681,95	Bandbreedte	17.306,43
Standaard deviatie	3.307,92	Gem. std. fout	33,08



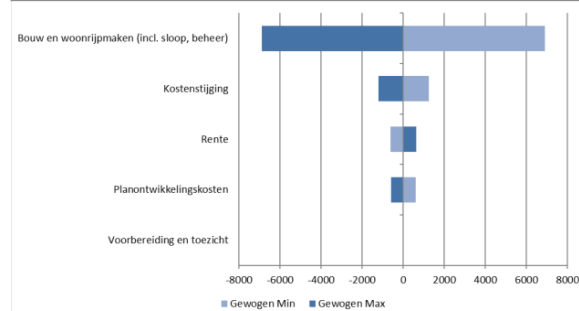
Positie percentiellijn in grafiek

5%	125.129,26
95%	143.826,10

Percentielscores

Minimum	133.164,63
10%	127.388,45
20%	130.418,32
30%	132.484,04
40%	134.088,54
50%	135.619,05
60%	137.180,82
70%	138.675,26
80%	140.272,56
90%	142.303,68
Maximum	150.471,06

Gevoeligheidsanalyse

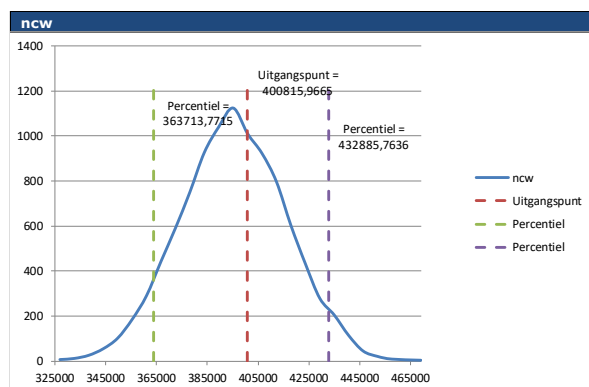


Complex X071 Creil

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Lutjelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagels	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellerwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

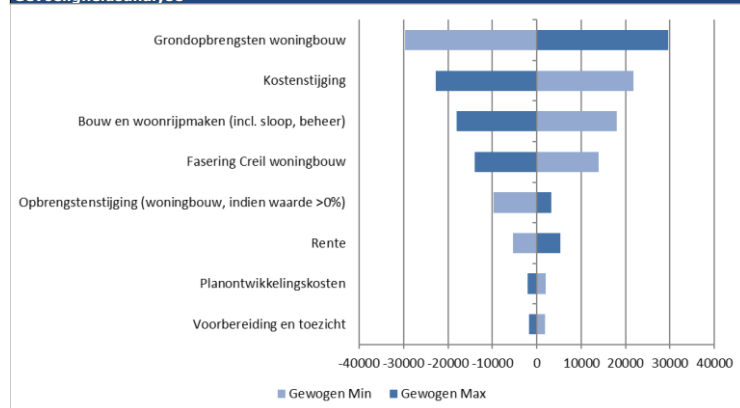
Aantal trekkingen	10.000	Variantie	434.059.200,56
Base Case	400.815,97	Minimum	326.899,86
Gemiddelde	398.091,94	Maximum	469.238,41
Mediaan	397.921,23	Bandbreedte	142.338,55
Standaard deviat	20.834,09	Gem. std. fout	208,34



Positie percentiellijn in grafiek

5%	363.713,77
95%	432.885,76
Percentielscores	
Minimum	326.899,86
10%	371.367,16
20%	380.445,46
30%	387.445,62
40%	392.938,76
50%	397.919,71
60%	403.377,15
70%	409.037,50
80%	415.797,59
90%	424.857,80
Maximum	469.238,41

Gevoeligheidsanalyse

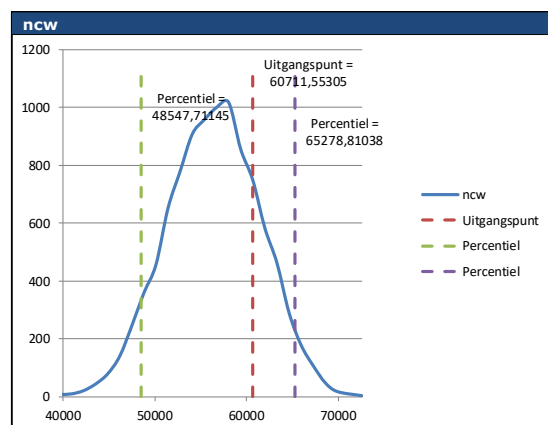


Complex X072 Luttelgeest

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Luttelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagele	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellerwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	25.876.656,58
Base Case	60.711,55	Minimum	39.525,98
Gemiddelde	57.056,26	Maximum	72.599,14
Mediaan	57.152,16	Bandbreedte	33.073,16
Standaard deviat	5.086,91	Gem. std. fout	50,87



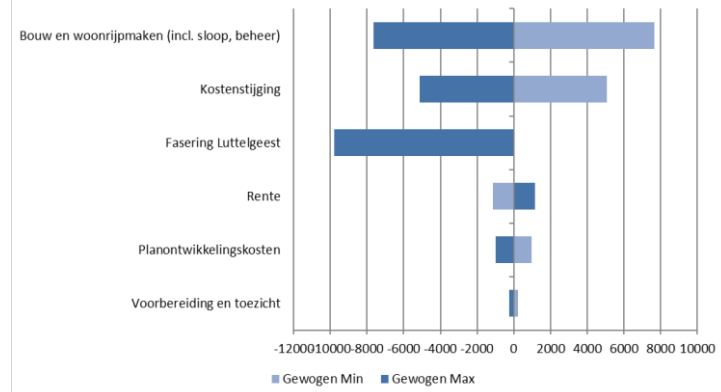
Positie percentiellijn in grafiek

5%	48.547,71
95%	65.278,81

Percentielscores

Minimum	39.525,98
10%	50.408,46
20%	52.712,75
30%	54.385,89
40%	55.807,67
50%	57.151,46
60%	58.445,09
70%	59.824,64
80%	61.481,18
90%	63.630,00
Maximum	72.599,14

Gevoeligheidsanalyse

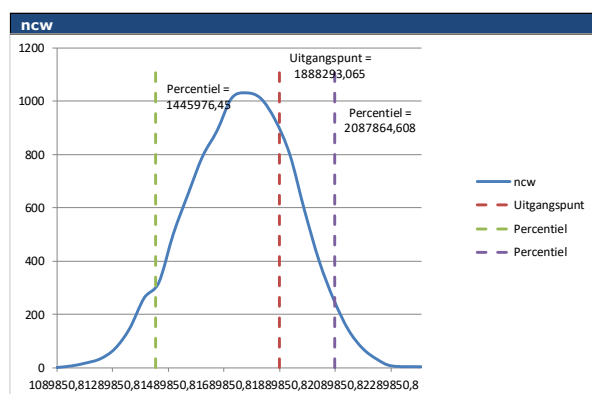


Complex X075 Marknesse zuid fase 3

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Luttelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagele	X077 Waistraat Kraggenburg	X081 Mariaschoot Tollebeek	X082 Wellerwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	37.416.976.831,71
Base Case	1.888.293,07	Minimum	1.089.850,78
Gemiddelde	1.779.035,04	Maximum	2.399.345,12
Mediaan	1.784.239,82	Bandbreedte	1.309.494,34
Standaard deviat	193.434,68	Gem. std. fout	1.934,35



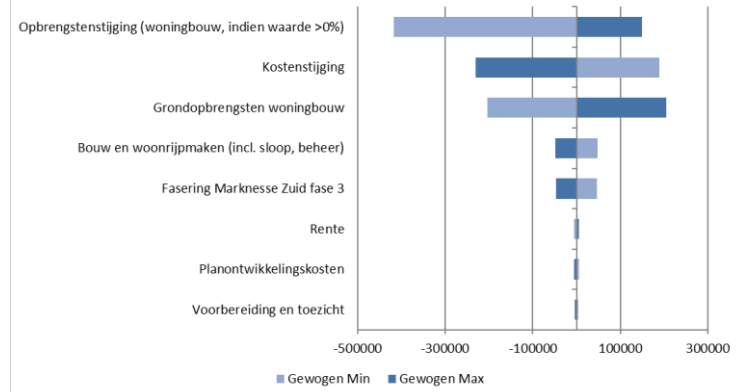
Positie percentiellijn in grafiek

5%	1.445.976,45
95%	2.087.864,61

Percentielscores

Minimum	1.089.850,78
10%	1.523.159,83
20%	1.612.239,07
30%	1.677.338,57
40%	1.733.379,88
50%	1.784.232,12
60%	1.834.821,76
70%	1.888.315,74
80%	1.947.941,67
90%	2.025.776,80
Maximum	2.399.345,12

Gevoeligheidsanalyse

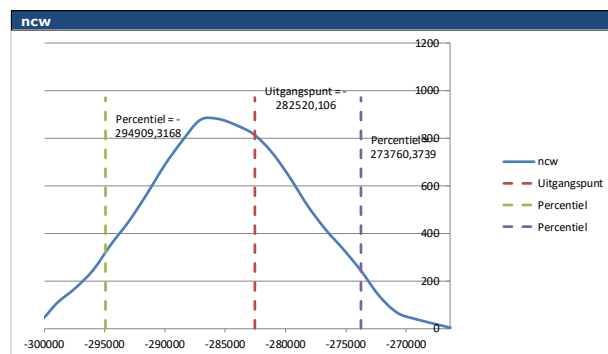


Complex X076 Herontwikkeling Nagele

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Creil	X072 Luttelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagele	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellerwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

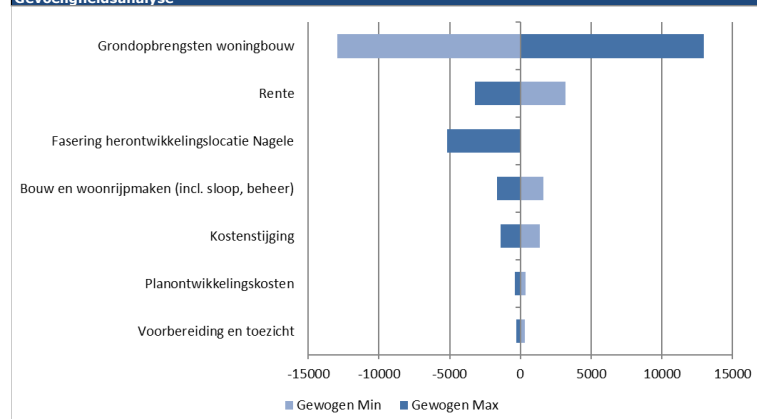
Aantal trekkingen	10.000	Variantie	40.240.161,74
Base Case	-282.520,11	Minimum	-303.383,74
Gemiddelde	-284.366,55	Maximum	-266.335,49
Mediaan	-284.420,03	Bandbreedte	37.048,25
Standaard deviatie	6.343,51	Gem. std. fout	63,44



Positie percentiellijn in grafiek

5%	-294.909,32
95%	-273.760,37
Percentielscores	
Minimum	-303.383,74
10%	-292.792,18
20%	-289.929,53
30%	-287.838,62
40%	-286.131,06
50%	-284.422,62
60%	-282.719,85
70%	-280.895,13
80%	-278.808,19
90%	-275.921,03
Maximum	-266.335,49

Gevoeligheidsanalyse

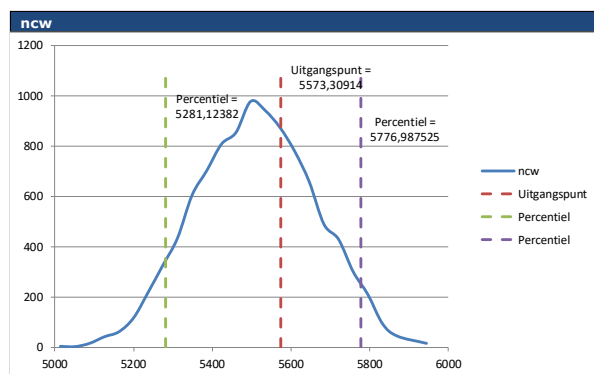


Complex X077 Walstraat Kraggenburg

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Crell	X072 Lutjelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagela	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellerwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

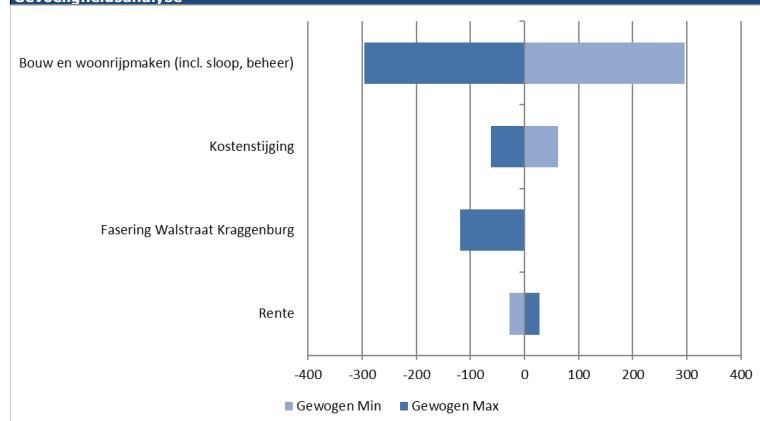
Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	22.589,36
Base Case	5.573,31	Minimum	5.014,56
Gemiddelde	5.528,37	Maximum	5.944,67
Mediaan	5.528,73	Bandbreedte	930,12
Standaard deviat	150,30	Gem. std. fout	1,50



Positie percentiellijn in grafiek		
	5%	5.281,12
	95%	5.776,99
Percentielscores		
Minimum		5.014,56
	10%	5.331,73
	20%	5.397,95
	30%	5.447,04
	40%	5.490,47
	50%	5.528,72
	60%	5.568,18
	70%	5.610,21
	80%	5.661,14
	90%	5.728,23
Maximum		5.944,67

Gevoeligheidsanalyse

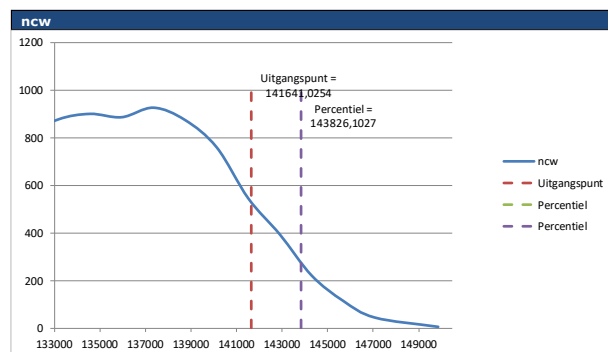


Complex X081 Mariaschool Tollebeek

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Crell	X072 Lutjelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagela	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellerwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	10.942.335,23
Base Case	141.641,03	Minimum	133.164,63
Gemiddelde	141.645,70	Maximum	150.471,06
Mediaan	141.681,95	Bandbreedte	17.306,43
Standaard deviatie	3.307,92	Gem. std. fout	33,08



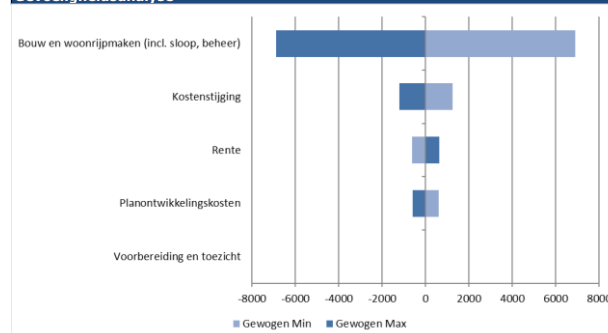
Positie percentiellijn in grafiek

5%	125.129,26
95%	143.826,10

Percentielscores

Minimum	133.164,63
10%	127.388,45
20%	130.418,32
30%	132.484,04
40%	134.088,54
50%	135.619,05
60%	137.180,82
70%	138.675,26
80%	140.272,56
90%	142.303,68
Maximum	150.471,06

Gevoeligheidsanalyse

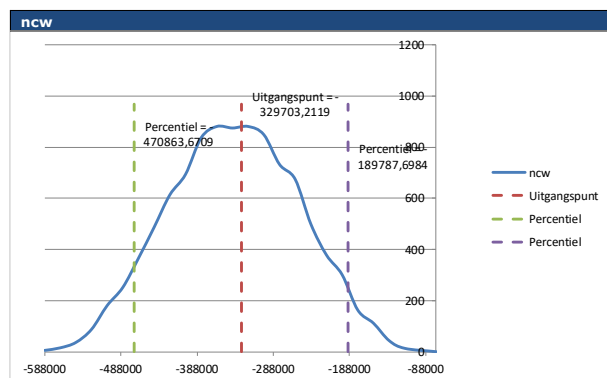


Complex X082 Wellerwaard

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BLE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Crell	X072 Lutjelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagela	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellerwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse	c	€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse	d	€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse	e	€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	f	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d-a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e-c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	7.264.262.033,85
Base Case	-329.703,21	Minimum	-588.349,64
Gemiddelde	-329.379,78	Maximum	-74.201,28
Mediaan	-329.174,42	Bandbreedte	514.148,36
Standaard deviatie	85.230,64	Gem. std. fout	852,31



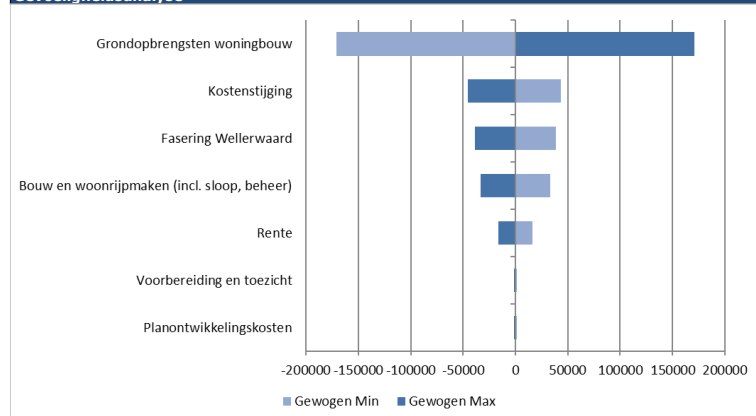
Positie percentiellijn in grafiek

5%	-470.863,67
95%	-189.787,70

Percentielscores

Minimum	-588.349,64
10%	-442.471,10
20%	-405.065,45
30%	-377.141,77
40%	-351.790,50
50%	-329.191,27
60%	-305.391,28
70%	-281.545,82
80%	-253.442,72
90%	-217.305,94
Maximum	-74.201,28

Gevoeligheidsanalyse

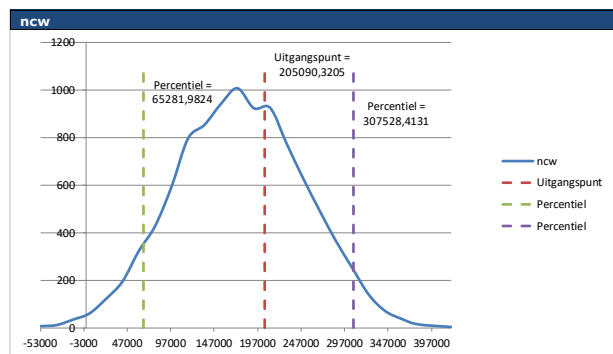


Complex X155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BIE) 2020		X011A Emmelhage Fase 1	X011B Emmelhage Fase 2A	X011C Emmelhage Fase 2B	X063 De Kaghe Espel	X065 Ens-oost	X067-1 Bant Fase 1	X067-2 Bant Fase 2	X068 Espel	X071 Crell	X072 Lutjelgeest	X075 Marknesse	X076 Herontw. Nagela	X077 Walstraat Kraggenburg	X081 Mariaschool Tollebeek	X082 Wellenwaard	X155 J. B. straat Kraggenburg
MONTE CARLO																	
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ 0,30	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,21
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 0,26	€ 1,11	€ 1,46	€ 0,08	€ 0,21	€ -	€ 0,55	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,89	€ -	€ 0,01	€ 0,14	€ -	€ 0,21
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,21	€ 0,95	€ 0,48	€ 0,04	€ 0,05	€ 0,34	€ 0,37	€ 0,05	€ 0,47	€ 0,04	€ 1,09	€ 0,30	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,59	€ 0,05
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,29	€ 1,22	€ 2,10	€ 0,10	€ 0,40	€ 0,27	€ 0,68	€ 0,38	€ 0,33	€ 0,07	€ 2,40	€ 0,27	€ 0,01	€ 0,15	€ 0,07	€ 0,42
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,25	€ 1,09	€ 1,35	€ 0,07	€ 0,22	€ 0,31	€ 0,53	€ 0,30	€ 0,40	€ 0,06	€ 1,78	€ 0,28	€ 0,01	€ 0,14	€ 0,33	€ 0,19
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,23	€ 1,02	€ 0,96	€ 0,06	€ 0,13	€ 0,32	€ 0,45	€ 0,24	€ 0,36	€ 0,05	€ 1,45	€ 0,29	€ 0,01	€ 0,13	€ 0,47	€ 0,07
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,02	€ 0,09	€ 0,50	€ 0,02	€ 0,07	€ 0,02	€ 0,10	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,44	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,02	€ 0,14	€ 0,14
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ -	€ 0,14	€ -
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,01	€ -	€ -	€ 0,14	€ -

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	5.379.690.920,32
Base Case	205.090,32	Minimum	-53.181,20
Gemiddelde	186.075,95	Maximum	419.672,03
Mediaan	185.940,56	Bandbreedte	472.853,23
Standaard deviatie	73.346,38	Gem. std. fout	733,46



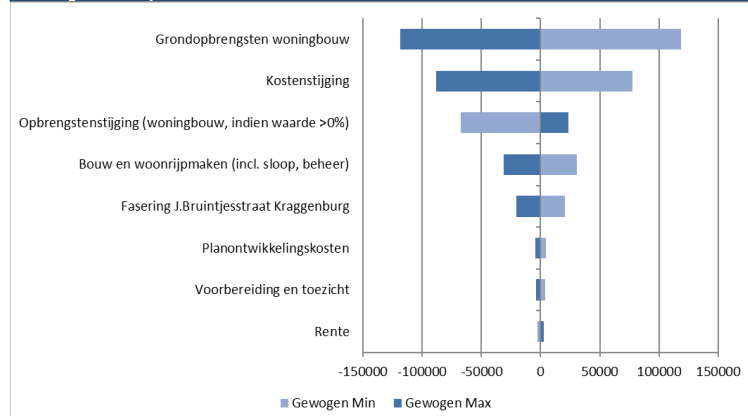
Positie percentiellijn in grafiek

5%	65.281,98
95%	307.528,41

Percentielscores

Minimum	-53.181,20
10%	90.896,17
20%	123.103,71
30%	145.297,13
40%	166.977,44
50%	185.936,49
60%	205.588,60
70%	226.062,53
80%	249.522,25
90%	282.415,47
Maximum	419.672,03

Gevoeligheidsanalyse

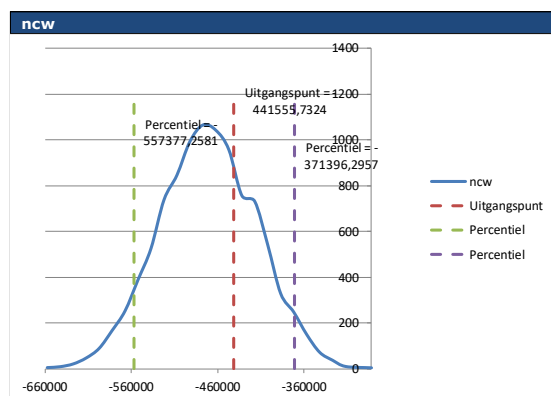


Complex X034 De Munt II fase 2

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BfE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,7-
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,1-
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,9-
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,6-
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,9-
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,2
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,2
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,2

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	3.119.000.950,31
Base Case	-441.555,73	Minimum	-657.567,03
Gemiddelde	-464.156,55	Maximum	-282.082,87
Mediaan	-464.386,45	Bandbreedte	375.484,16
Standaard deviat	55.848,02	Gem. std. fout	558,48



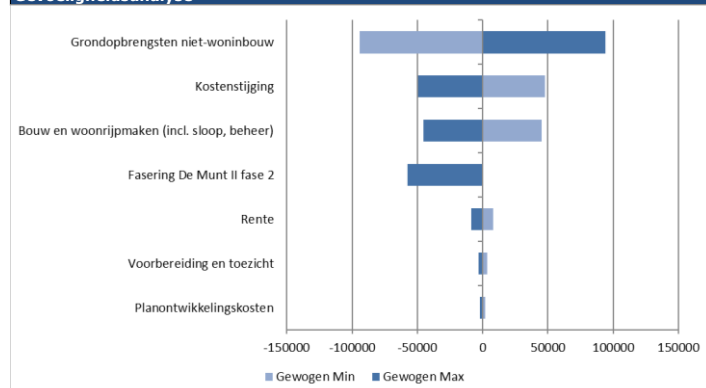
Positie percentiellijn in grafiek

5%	-557.377,26
95%	-371.396,30

Percentielscores

Minimum	-657.567,03
10%	-536.805,99
20%	-511.663,31
30%	-493.793,76
40%	-478.320,86
50%	-464.397,17
60%	-449.867,91
70%	-434.395,85
80%	-415.123,33
90%	-392.392,40
Maximum	-282.082,87

Gevoeligheidsanalyse

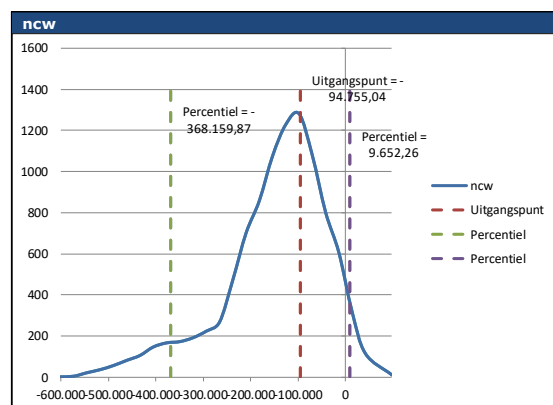


Complex X038 De Munt Fase 1

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitaties (BfE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,72
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse	c	€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14
Maximumresultaat risicoanalyse	d	€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88
Gemiddelde waarde risicoanalyse	e	€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57
Minimumresultaat (95% zekerheid)	f	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88
Risico t.o.v. resultaat	g=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16
Bruto risico (indien > 0)	h=c-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16
Onvoorzien in grex (NCW)	i	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	j=g-h	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	12.184.683.522,87
Base Case	-94.755,04	Minimum	-601.662,34
Gemiddelde	-135.582,66	Maximum	97.220,38
Mediaan	-116.160,96	Bandbreedte	698.882,72
Standaard deviat	110.384,25	Gem. std. fout	1.103,84



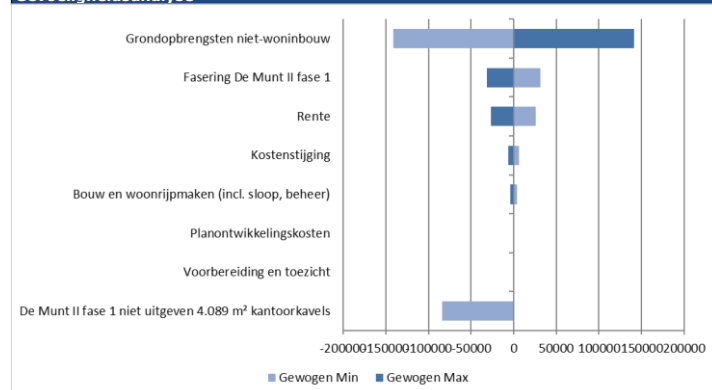
Positie percentiellijn in grafiek

5%	-368.159,87
95%	9.652,26

Percentielscores

Minimum	-601.662,34
10%	-291.798,84
20%	-207.373,10
30%	-169.107,24
40%	-141.116,98
50%	-116.196,69
60%	-93.941,59
70%	-72.221,59
80%	-47.092,21
90%	-12.738,99
Maximum	97.220,38

Gevoeligheidsanalyse

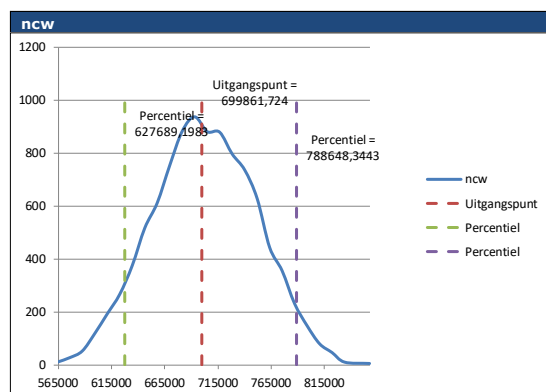


Complex X040 Bedrijventerrein Ens uitbreiding

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,72
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16
Onvoorzien in grex (NCV)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	2.364.990.784,14
Base Case	699.861,72	Minimum	564.355,76
Gemiddelde	708.731,67	Maximum	857.780,82
Mediaan	708.623,61	Bandbreedte	293.425,06
Standaard deviat	48.631,17	Gem. std. fout	486,31



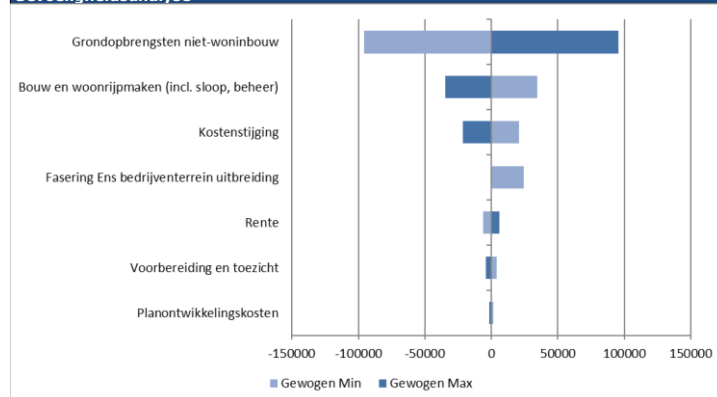
Positie percentiellijn in grafiek

5%	627.689,20
95%	788.648,34

Percentielscores

Minimum	564.355,76
10%	645.148,02
20%	667.061,14
30%	682.629,23
40%	695.547,94
50%	708.613,64
60%	721.835,99
70%	735.618,38
80%	751.398,41
90%	772.686,00
Maximum	857.780,82

Gevoeligheidsanalyse

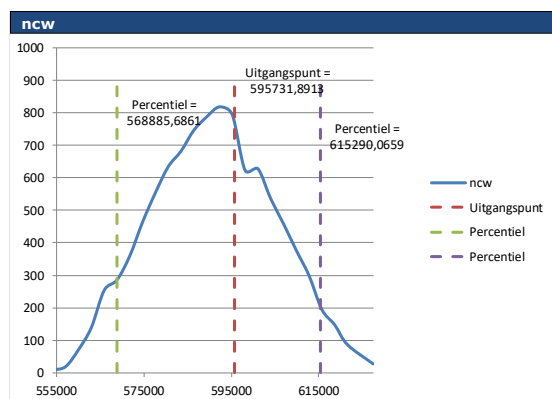


Complex X041 Bedrijventerrein Dorpen

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,4	€ 0,1	€ 0,7	€ 0,6	€ 0,1	€ 0,0	€ 0,4	€ 2,7
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ 0,16
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ 0,16

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	193.778.130,54
Base Case	595.731,89	Minimum	554.120,33
Gemiddelde	592.208,81	Maximum	627.512,42
Mediaan	592.261,07	Bandbreedte	73.392,09
Standaard deviat	13.920,42	Gem. std. fout	139,20



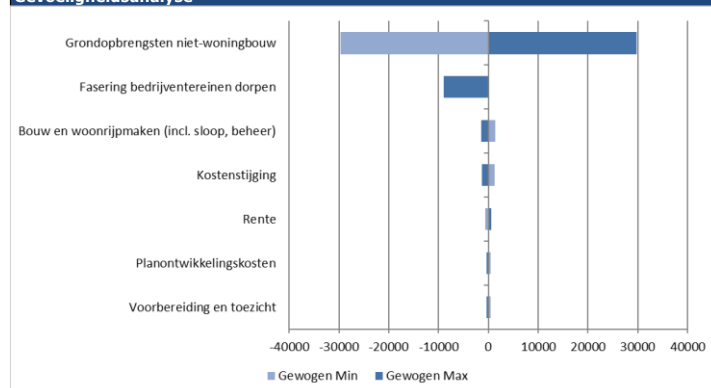
Positie percentiellijn in grafiek

5%	568.885,69
95%	615.290,07

Percentielscores

Minimum	554.120,33
10%	573.568,91
20%	579.825,06
30%	584.391,59
40%	588.543,32
50%	592.260,40
60%	595.849,36
70%	599.910,67
80%	604.744,62
90%	610.791,18
Maximum	627.512,42

Gevoeligheidsanalyse

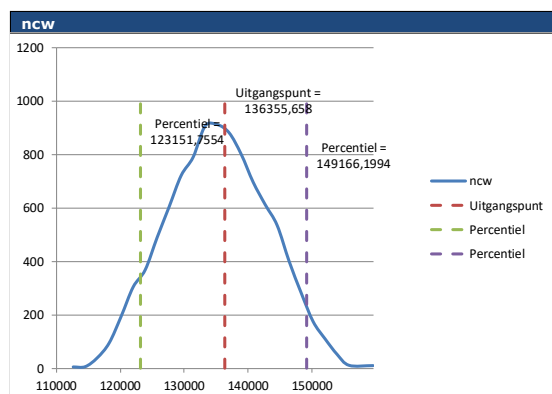


Complex X042 Bedrijventerrein Ens

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,72
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	61.491.807,73
Base Case	136.355,66	Minimum	112.680,35
Gemiddelde	136.211,75	Maximum	159.596,89
Mediaan	136.162,71	Bandbreedte	46.916,54
Standaard deviat	7.841,67	Gem. std. fout	78,42



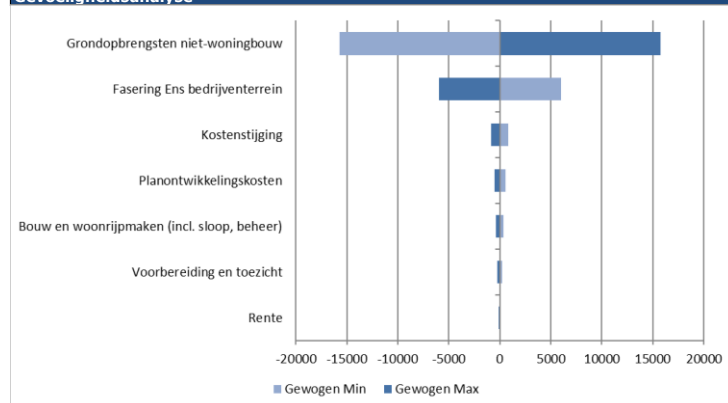
Positie percentiellijn in grafiek

5%	123.151,76
95%	149.166,20

Percentielscores

Minimum	112.680,35
10%	125.773,56
20%	129.261,59
30%	131.822,83
40%	134.135,00
50%	136.162,52
60%	138.281,18
70%	140.509,46
80%	143.147,18
90%	146.606,89
Maximum	159.596,89

Gevoeligheidsanalyse

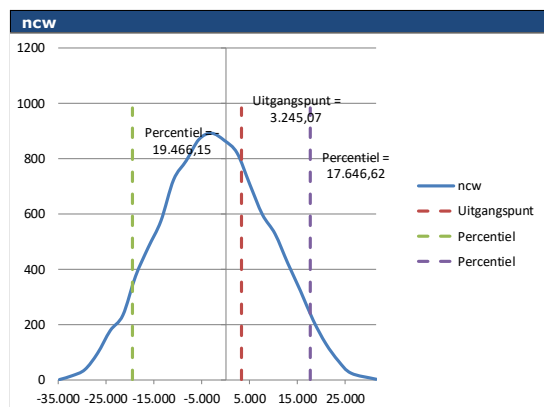


Complex X043 Bedrijventerrein Creil

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,72
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	126.154.945,80
Base Case	3.245,07	Minimum	-34.743,35
Gemiddelde	-1.045,89	Maximum	31.421,88
Mediaan	-1.219,69	Bandbreedte	66.165,23
Standaard deviat	11.231,87	Gem. std. fout	112,32



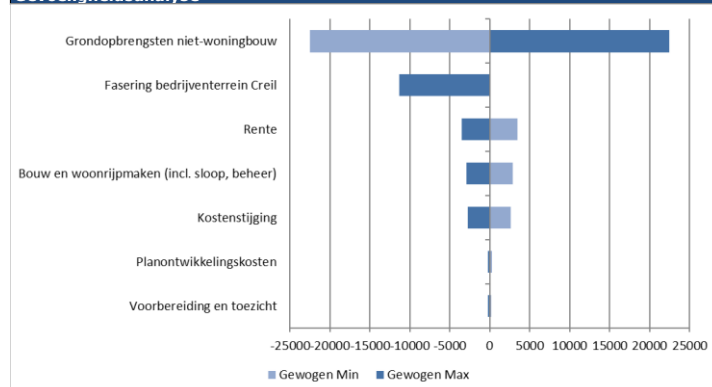
Positie percentiellijn in grafiek

5%	-19.466,15
95%	17.646,62

Percentielscores

Minimum	-34.743,35
10%	-15.867,44
20%	-10.921,66
30%	-7.306,54
40%	-4.071,97
50%	-1.221,00
60%	1.839,98
70%	5.044,75
80%	8.943,37
90%	14.032,70
Maximum	31.421,88

Gevoeligheidsanalyse

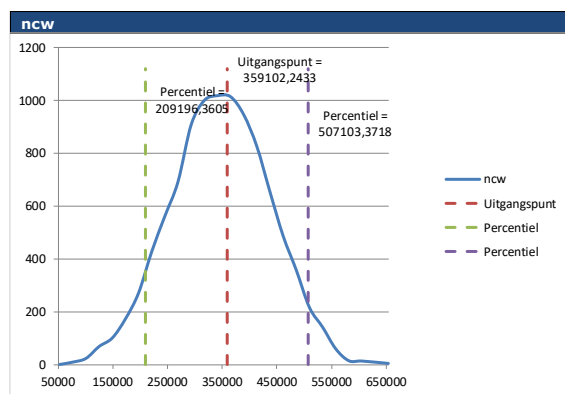


Complex X046 Bedrijventerrein Marknesse

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BIE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,72
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57
Minimumresultaat (95% zekerheid)	c	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16
Onvoorzien in grex (NCW)	f	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16

Statistieken Output NCW

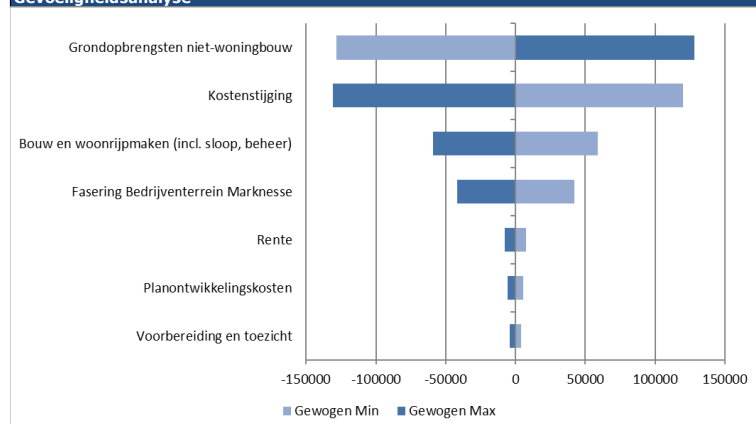
Aantal trekkingen	10.000	Variantie	8.111.005.163,57
Base Case	359.102,24	Minimum	53.179,08
Gemiddelde	359.145,78	Maximum	654.412,25
Mediaan	358.931,85	Bandbreedte	601.233,17
Standaard deviat	90.061,12	Gem. std. fout	900,61



Positie percentiellijn in grafiek

5%	209.196,36
95%	507.103,37
Percentielscores	
Minimum	53.179,08
10%	242.225,02
20%	283.083,56
30%	311.430,97
40%	336.430,70
50%	358.924,33
60%	382.481,08
70%	408.121,85
80%	436.674,58
90%	476.240,58
Maximum	654.412,25

Gevoeligheidsanalyse

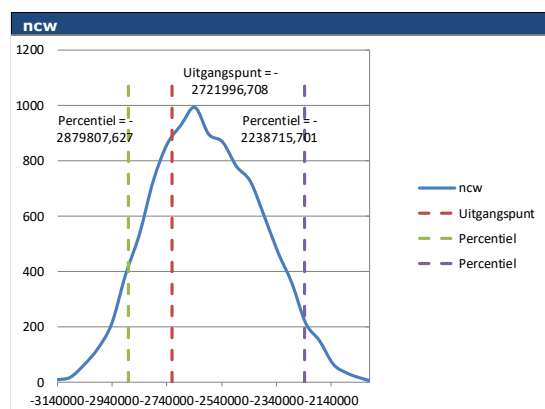


Complex X050 Centrumplan Emmeloord

Gemeente Noordoostpolder Grondexploitatie (BfE) 2020		X034 De Munt II Fase 2	X038 De Munt II Fase 1	X040 Bedr. Ens uitbreiding	X041 Bedr. Dorpen	X042 Bedr. Ens	X043 Bedr. Creil	X046 Bedr. Marknesse	X050 Centrumplan Emmeloord
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 0,44	€ 0,09	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,72
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ 0,70	€ 0,60	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ -
Minimumresultaat risicoanalyse	c	€ 0,66	€ 0,60	€ 0,56	€ 0,55	€ 0,11	€ 0,03	€ 0,05	€ 3,14
Maximumresultaat risicoanalyse	d	€ 0,28	€ 0,10	€ 0,86	€ 0,63	€ 0,16	€ 0,03	€ 0,65	€ 1,88
Gemiddelde waarde risicoanalyse	e	€ 0,46	€ 0,14	€ 0,71	€ 0,59	€ 0,14	€ 0,00	€ 0,36	€ 2,57
Minimumresultaat (95% zekerheid)	f	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,63	€ 0,57	€ 0,12	€ 0,02	€ 0,21	€ 2,88
Risico t.o.v. resultaat	g=a-c	€ 0,12	€ 0,27	€ 0,07	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,15	€ 0,16
Bruto risico (indien > 0)	h=e-b	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16
Onvoorzien in grex (NCV)	i	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto risico (indien > 0)	j=g-h	€ 0,12	€ 0,27	€ -	€ -	€ -	€ 0,02	€ -	€ 0,16

Statistieken Output NCW

Aantal trekkingen	10.000	Variantie	38.522.067.137,11
Base Case	-2.721.996,71	Minimum	-3.143.452,96
Gemiddelde	-2.569.242,12	Maximum	-1.880.965,85
Mediaan	-2.579.227,10	Bandbreedte	1.262.487,11
Standaard deviat	196.270,39	Gem. std. fout	1.962,70



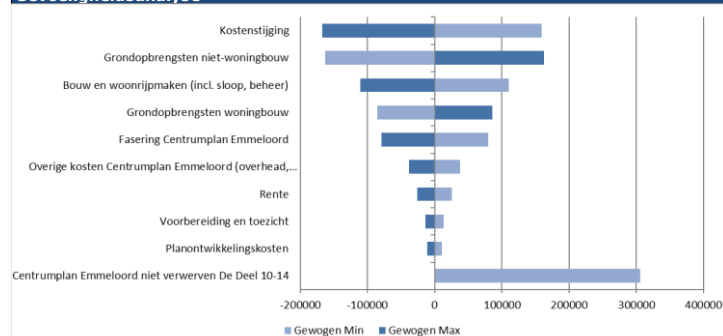
Positie percentiellijn in grafiek

5%	-2.879.807,63
95%	-2.238.715,70

Percentielscores

Minimum	-3.143.452,96
10%	-2.821.394,23
20%	-2.743.342,99
30%	-2.684.008,48
40%	-2.630.574,14
50%	-2.579.245,19
60%	-2.521.445,94
70%	-2.461.318,39
80%	-2.392.725,77
90%	-2.302.605,98
Maximum	-1.880.965,85

Gevoeligheidsanalyse



BIJLAGE 2: Opbouw beschikbare algemene reserve grondbedrijf per 31-12-2020

Verloop Algemene Reserve Grondexploitatie:

Toelichting	Bedrag	Omschrijving boeking
Beginbalans 2020	€ 28.684.173	
Complex 11 Emmelhage fase A	272.952,23	Tussentijdse winstneming X011A
Complex 11 Emmelhage fase B	877.878,95	Tussentijdse winstneming X011B
Complex 11 Emmelhage fase C	1.032,10	Tussentijdse winstneming X011C
Complex 40 Uitbr. Bedrijventerrein Ens	44.742,86	Tussentijdse winstneming X040
Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen	141.276,15	Tussentijdse winstneming X041
Complex 42 Bedrijventerrein Ens	98.652,03	Tussentijdse winstneming X042
Complex 43 Bedrijventerrein Creil	9.248,26	Tussentijdse winstneming X043
Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse	35.497,52	Tussentijdse winstneming X046
Complex 65 Ens-Oost	189.865,13	Tussentijdse winstneming X065
Complex 67-2 Bant fase 2	3.214,00	Tussentijdse winstneming X067-2
Complex 68 Espel	72.043,25	Tussentijdse winstneming X068
Complex 71 Creil Oost	138.636,34	Tussentijdse winstneming X071
Complex 72 Luttelgeest woningbouw	19.521,60	Tussentijdse winstneming X072
Complex 75 Marknesse-Zuid fase 3	153.903,75	Tussentijdse winstneming X075
Complex 77 Walstraat Kraggenburg	28.712,26	Tussentijdse winstneming X077
Complex 81 Mariaschool Tollebeek	623,58	Tussentijdse winstneming X081
Complex 155 Kraggenburg	25.364,99	Tussentijdse winstneming X155
Complex 34 De Munt II fase 2	268.956,76	Vrijval verliesvoorziening X034
Complex 38 De Munt II fase 1	175.297,04	Vrijval verliesvoorziening X038
Complex 43 Bedrijventerrein Creil	13.398,56	Vrijval verliesvoorziening X043
Complex 50 Centrum plan Emmeloord	1.377.960,42	Vrijval verliesvoorziening X050
Complex 65 Ens-Oost	890.095,00	Vrijval verliesvoorziening X051
Complex 67-1 Bant fase 1	4.036,59	Vrijval verliesvoorziening X067-1
Complex 82 Wellerwaard	403.957,92	Vrijval verliesvoorziening X082
Subtotaal toevoegingen	€ 5.246.867	
Complex 76 inbreidinglocaties Nagele	101.292,30	Verliesvoorziening X076
Openb ruimte Centrum plan E'oord	44.750,00	Ottrekking Centrumplan
dr Jansencentrum	194.577,00	Ziekenhuis Emmeloord
Revitalisering bedrijventerreinen	323.002,00	Revitalisering bedrijventerreinen
instandhoudingvergoeding Poldertoren	116.997,00	instandhoudingvergoeding Poldertoren
Complex 65 Ens uitbr Zuid-Oost	167.453,00	Complex 65 Ens uitbr Zuid-Oost
4e Poot rotonde dukaat/kuiderweg	113.500,00	4e Poot rotonde dukaat/kuiderweg
onderzoek naar het bomen DNA	60.000,00	onderzoek naar het bomen DNA
AR Rotondes E'oord	455.000,00	AR Rotondes E'oord
Activa en leningen u/g	100.000,00	Duurzaamheidsleningen
Subtotaal onttrekkingen	€ 1.676.571	
Eindbalans 31-12-2020	€ 32.254.469	