

**Risicoanalyse
Ruimtelijke Projecten
Meppel 2024**

Gemeente Meppel

Auteurs : Th.F. Ram & I. Marom
Status : DEFINITIEF
Datum : 17-03-2024

INHOUDSOPGAVE

Managementsamenvatting	3
1. Inleiding.....	6
1.1 Ruimtelijke projecten in Meppel.....	6
1.2 Doel van de risicoanalyse.....	6
1.3 Werkwijze	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Risicoanalyses projecten met grondexploitatie.....	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Nieuwveense Landen fase 1	8
2.3 Danninge Erve Zuid fase 2	10
2.4 Blankenstein	11
2.5 Noord III & IV	11
2.6 Oevers E	12
2.7 Oevers D	13
2.8 Kop van Noordpoort.....	14
3. Bepaling risicobedrag projectenportefeuille	16
3.1 Bepaling risicobedrag volgens Monte Carlo methodiek	16
3.2 Bepaling risicobedrag volgens IFLO-norm	17
3.3 Vaststellen omvang risicobedrag	18
4. Aanbevelingen	19
5. Bijlagen.....	20
Bijlage 1: Werkwijze risicoanalyse.....	21
Bijlage 2: Verantwoording bandbreedtes per risicopost.....	24
Bijlage 3: Resultaten risicoanalyse projectspecifieke risico's	28
Bijlage 4: Resultaten kwantitatieve analyse per project	31
Bijlage 5: Overzicht gebruikte documenten	39

Managementsamenvatting

Voor u ligt de risicoanalyse van adviesbureau Metafoor op de grondexploitaties van de ruimtelijke projecten van de gemeente Meppel.

Uitgevoerde werkzaamheden

Metafoor heeft een kwalitatieve en kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd volgens de Nota Risicomanagement van de gemeente Meppel. Daarnaast is een aparte risicoanalyse voor de project-specifieke risico's uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de tussentijdse winstnemingen. De risicoanalyse is uitgevoerd op basis van informatie uit documenten en gesprekken met direct betrokkenen. Er zijn zeven ruimtelijke projecten onderzocht, ieder met een eigen grondexploitatie. Deze projecten variëren sterk qua omvang: er zitten enkele zeer kleine projecten bij, maar ook enkele zeer omvangrijke. Alle projecten komen in deze rapportage aan de orde.

Risico's

De risico's zijn voor alle projecten afzonderlijk in beeld gebracht. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen algemene en (project)specifieke risico's.

Het voornaamste algemene risico in de zeven projecten is vertraging in de gronduitgifte, hetgeen kan leiden tot onder andere extra rentelasten, hogere plankosten en hogere beheerskosten. Deze vertraging kan overigens ontstaan door projectspecifieke en/of macro-economische oorzaken.

Vanwege de stijgende woningprijzen en stabielere bouwkosten constateren wij dat de macro-economische risico's kleiner zijn dan in de afgelopen jaren, met name risico's met betrekking tot de ontwikkeling van de parameters (kostenstijging, opbrengstenstijging, ontwikkeling van rente en inflatie).

De (project)specifieke risico's liggen min of meer in lijn met de risico's van vorig jaar. De risicoprofielen van projecten die bijna zijn afgerond zijn verminderd, maar de risicoprofielen van de nog lang lopende projecten zijn soms wel vergroot.

Risicoreservering

De kwantitatieve risicoanalyse is op twee manieren uitgevoerd, zoals ook is vastgelegd in de Nota Risicomanagement van de gemeente Meppel. Volgens de Monte Carlo methode is een netto risicoreservering van € 4,81 mln. vereist en volgens de IFLO methode € 5,15 mln.. Overeenkomstig de Nota Risicomanagement adviseren wij de gemeente Meppel om het hoogste bedrag, oftewel een netto risicoreservering van € 5,15 mln., aan te houden (bruto € 10,78 mln.).

De risicoreservering ligt lager dan afgelopen jaar. De voornaamste redenen hiervoor is de afvlakking van de kostenstijging in de grond-, weg- en waterbouw (inflatie) in het afgelopen jaar. Met name voor de nog lang lopende projecten, waarvan de investeringen grotendeels nog moeten worden gerealiseerd, heeft dit grote invloed op het exploitatieresultaat.

De samenvatting van berekeningen voor alle projecten is opgenomen in onderstaande twee tabellen, één voor de Monte Carlo berekening en één voor de IFLO-berekening. De risicoberekening is uitgevoerd op de grondexploitaties, waarbij een eventueel al genomen winst niet is opgenomen.

	Grondexploitatie 2024	NVL	Daninge Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO									
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 8,70-	€ 0,15-	€ 3,02-	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98-	€ 8,69-	
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94-	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92	€ 24,49	
GREX resultaat	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98-	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07-	€ 10,04	
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€ 0,59-	€ 0,43	€ 2,98-	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26-	€ 8,81	
Risico (90% zekerheid) t.o.v. resultaat	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82	€ 9,24	
Bruto risico (indien > 0)	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,89	€ 4,89	
Netto risico (indien > 0)	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82	€ 4,81	

Figuur 1. Resultaten Monte Carlo analyse

	Grondexploitatie 2024	NVL	Daninge Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
IFLO									
10% van de boekwaarde	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01-	€ 0,02-	€ 0,25	€ 3,75	
10% van de boekwaarde netto	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01-	€ 0,02-	€ 0,25	€ 3,75	
10% van de nog te maken kosten	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56	€ 7,03	
Onvoorziën	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Risico t.o.v. resultaat IFLO	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81	€ 10,78	
Positief resultaat grex	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -	€ 13,09	
Netto risico IFLO (indien > 0)	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81	€ 5,15	

Figuur 2. Resultaten IFLO-berekening

De ontwikkeling van de risicoreservering door de jaren heen is af te leiden uit figuur 3: in 2024 is sprake van een kleiner risico ten opzichte van 2023. Voor dit jaar geldt dat de benodigde risicoreservering volgens de Monte Carlo methode € 4,81 mln. bedraagt en volgens de IFLO methode € 5,15 mln. De uitkomst van de kwantitatieve risicoanalyse in 2024 wijkt af van de risicoanalyse uit 2023 in de zin dat er sprake is van een kleiner risico. Daar komt bij dat het resultaat van de grondexploitaties in totaal fors is gestegen, van € 3,0 mln. negatief naar € 10,0 mln. positief. Per saldo daalt het te reserveren netto risicobedrag met € 0,95 mln. naar € 5,15 mln.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 17,7-	€ 14,3-	€ 15,4-	€ 21,9-	€ 6,5	€ 9,5-	€ 4,1-	€ 1,5-	€ 3,2	€ 19,2-	€ 8,7-
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 23,0	€ 27,5	€ 20,3	€ 19,7	€ 20,8	€ 19,3	€ 16,1	€ 16,3	€ 36,1	€ 5,1	€ 24,5
GREX resultaat	€ 6,5	€ 9,8	€ 0,5	€ 5,7	€ 12,2	€ 12,0	€ 7,2	€ 8,3	€ 20,4	€ 3,0-	€ 10,0
Risico (90% zekerheid) t.o.v. resultaat	€ 10,0	€ 9,5	€ 4,5	€ 11,7	€ 8,2	€ 7,6	€ 4,4	€ 4,3	€ 8,3	€ 11,2	€ 9,2
Bruto risico (indien > 0)	€ 1,3	€ 1,1	€ 1,8	€ 4,6	€ 1,6	€ 1,3	€ 1,3	€ 0,3	€ 8,1	€ 14,3	€ 4,9
Netto risico (indien > 0)	€ 0,7	€ 0,6	€ 1,4	€ 1,3	€ 1,6	€ 1,3	€ 1,3	€ 0,3	€ 0,6	€ 6,0	€ 4,81
Netto risico IFLO	€ 1,0	€ 1,0	€ 3,7	€ 0,3	€ 0,2	€ 0,6	€ 3,1	€ 1,4	€ 0,6	€ 6,1	€ 5,15

Figuur 3. Ontwikkeling risicoreservering door de jaren heen

Beheersmaatregelen

Om te voorkomen dat de gevolgen van de geïnventariseerde risico's in de projecten onnodig groot worden, is het van belang deze risico's te voorkomen en/of te beperken. De onderhavige risicoanalyse is gebaseerd op de aanname dat de gemeente Meppel daadwerkelijk actief aan de slag gaat met het treffen van de benodigde beheersmaatregelen voor de afzonderlijke projecten.

Voor de beheersmaatregelen per project verwijzen we hier naar het navolgende deel van het rapport, maar op hoofdlijnen gelden voor alle projecten de volgende aandachtspunten:

1. Maximaal inzetten op grondverkoop

De belangrijkste beheersmaatregel binnen de onderzochte projecten luidt ook dit jaar als volgt: maximaal inzetten op het realiseren van de geprognosticeerde afzet van de huidige projecten. Wij raden de gemeente Meppel aan om alle mogelijke inspanningen te leveren, die bijdragen aan het realiseren van de grondverkoop van de afzonderlijke projecten en de projecten volgens planning af te ronden. Onder de huidige marktomstandigheden is het verstandig om snel te handelen en risico's door grondverkoop af te wentelen op ontwikkelende partijen. De verwachtingen van de woningmarkt blijven immers erg onzeker en kunnen door onvoorziene omstandigheden (denk aan een pandemie of wereldoorlog) sterk dalen.

2. Grip houden op aanneemsommen

Het afgelopen jaar zijn de kosten in de grond-, weg- en waterbouw minder sterk gestegen. Naar verwachting zet deze afvlakking ook dit jaar nog verder door. In deze markt is het van groot belang om goed te sturen op de kosten en kritisch te zijn op aanneemsommen. Alternatieve oplossingen kunnen soms tot interessante besparingen leiden.

3. Inzet voldoende en ervaren menskracht

Om te voorkomen dat projecten vertragen en niet op tijd de juiste besluiten kunnen worden genomen, is het van belang dat er voldoende en ervaren menskracht zit op de projecten. Op deze manier kan de planning worden gehaald, waardoor vertraging kan worden voorkomen.

4. Goede samenwerking

Om de kans op meerkosten te beperken, wordt aangeraden om goede afspraken te maken met de verschillende betrokken partijen. Wanneer voldoende en goed wordt afgestemd met bijvoorbeeld ontwikkelaars, provincies en adviesbureaus, zal dit de samenwerking ten goede komen. Bovendien kunnen hierdoor risico's worden gedeeld of neergelegd bij derden.

5. Aansluiten op de doelgroep

Om te zorgen dat de grondverkoop van de projecten niet achterblijft, is het van belang dat het ruimtegebruik en de programmering overeenkomt met de wensen van de doelgroep. Het is dan ook verstandig om in te zetten op doelgroepenonderzoeken om zo deze wensen duidelijk in beeld te hebben. Daarnaast kunnen eventuele wijzigingen in bestemmingsplannen ervoor zorgen dat het project beter aansluit op de wensen van de doelgroep.

1. Inleiding

1.1 Ruimtelijke projecten in Meppel

De gemeente Meppel heeft per 1 januari 2024 zeven locaties met een actieve grondexploitatie. De projecten met een actieve grondexploitatie zijn:

- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Nieuwveense Landen fase 1 | (woningbouw) |
| 2. Danninge Erve Zuid fase 2 | (woningbouw) |
| 3. Blankenstein | (bedrijvenpark) |
| 4. Noord III & IV | (bedrijventerrein) |
| 5. Oevers E | (bedrijventerrein met woonwerkkavels) |
| 6. Oevers D | (nat bedrijventerrein) |
| 7. Kop van Noordpoort | (woningbouw en bedrijventerrein) |

Deze projecten zijn zeer uiteenlopend in omvang, doorlooptijd, rol van de gemeente, de fase waarin ze zich bevinden en het programma binnen het project. In deze risicoanalyse zijn de risico's voor deze negen projecten afzonderlijk in beeld gebracht.

1.2 Doel van de risicoanalyse

De gemeente heeft de grondexploitaties en boekwaarden per 1 januari 2024 geactualiseerd voor alle actieve grondexploitaties. De kwantitatieve analyse en het risicobedrag zijn op deze grondexploitaties gebaseerd. Het risicobedrag dat berekend wordt kan de gemeente Meppel gebruiken om het weerstandsvermogen binnen de gemeente te onderbouwen.

De risicoanalyse heeft tot doel:

- Het geven van inzicht in de risico's die de gemeente Meppel loopt in de ruimtelijke projecten en het bepalen van beheersmaatregelen voor de grootste risico's;
- Het kwantificeren van het benodigde risicobedrag voor de ruimtelijke projecten, in aanvulling op de al aanwezige grondexploitaties en boekwaarden, volgens de standaard werkwijze van de gemeente Meppel, zoals vastgelegd in de Nota Risicomanagement 2023;
- Het helder rapporteren van de uitkomsten.

Deze risicoanalyse is uitgevoerd op de portefeuille van projecten en bestaat per project uit:

- Het bepalen van de risico's die de gemeente loopt (kwalitatieve analyse);
- Het benoemen van de beheersmaatregelen voor de belangrijkste risico's;
- Het berekenen van het benodigde risicobedrag voor dit project (kwantitatieve analyse).

1.3 Werkwijze

De risicoanalyse bestaat steeds uit een kwalitatief deel en een kwantitatief deel. De gehanteerde werkwijze staat toegelicht in bijlage 1. In het kwalitatieve deel zijn de risico's geïnterviewd en vervolgens maatregelen benoemd om deze te beheersen. De inventarisatie vindt plaats door middel van het voeren van gesprekken met direct betrokkenen van het project. In de gesprekken gaan de deelnemers onder andere na hoe risico's zich hebben ontwikkeld in het afgelopen jaar.

Aan de hand van de resultaten van de kwalitatieve analyse volgt de kwantitatieve analyse, een berekening van de grootte van het risicoprofiel van het project en vervolgens van de gehele portefeuille. Deze kwantitatieve analyse gaat er vanuit dat de gemeente de beheersmaatregelen uit de kwantitatieve analyse daadwerkelijk neemt.

De berekeningen vinden plaats volgens twee methoden: met een Monte Carlo analyse en door het berekenen van de IFLO norm (IFLO = "Inspectie Financiën Lagere Overheden"), zie voor een toelichting bijlage 1. De bandbreedtes in parameters (rente, kosten stijging, etc.) en variabelen (uitgifteprijs, doorlooptijd), die nodig zijn voor de Monte Carlo analyse zijn bepaald op basis van algemene ontwikkelingen en specifieke kenmerken van het project. Deze specifieke kenmerken volgen uit de kwantitatieve analyse.

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk is gewijd aan de context, de doelstelling en de werkwijze voor de kwalitatieve en kwantitatieve risicoanalyse per project. Het bepalen van het benodigde risicobedrag voor de totale portefeuille aan projecten/grondexploitaties zijn beschreven in hoofdstuk 3. In het afsluitende hoofdstuk 4 zijn de aanbevelingen opgenomen.

De resultaten van de kwalitatieve analyse, de grafieken en de tabellen staan in de bijlagen van deze rapportage. Achtergrondinformatie van de analyse is eveneens in de bijlagen opgenomen, zoals de gehanteerde methode, een overzicht van de gehanteerde parameters, de belangrijkste gebruikte documentatie en de betrokken personen.

2. Risicoanalyses projecten met grondexploitatie

2.1 Algemeen

De kwantitatieve berekening is uitgevoerd op twee manieren: zowel met de Monte Carlo methode als met de IFLO-norm.

De resultaten van de kwantitatieve Monte Carlo analyse zijn weergegeven in bijlage 3. Voor alle projecten zijn in de Monte Carlo analyse de basis bandbreedtes gehanteerd zoals die zijn toegelicht in bijlage 2. De afwijkende bandbreedtes zijn per project vermeld in die bijlage.

Bij alle projecten is de IFLO norm als volgt berekend: 10% van de boekwaarde, vermeerderd met 10% van nog te realiseren kosten. Als 'boekwaarde' is de actuele boekwaarde aangehouden ('boekwaarde bruto'), verminderd met eventuele reeds getroffen voorzieningen. Indien van toepassing wordt het verwachte positieve exploitatieresultaat ingezet ter afdekking van (een deel van) de risico's. Dit gebeurt per project. Er vindt dus geen verevening plaats tussen projecten.

Om de tussentijdse winstnemingen te kunnen bepalen is tevens een analyse uitgevoerd op enkel de projectspecifieke risico's van de projecten waar mogelijk winst moet worden genomen. De reden hiervoor is dat macro-economische risico's niet mee mogen wegen bij het vaststellen van de tussentijdse winstneming. De aanpak en uitkomsten van deze risicoanalyse zijn verwerkt in bijlage 3.

2.2 Nieuwveense Landen fase 1

Beschrijving

Nieuwveense Landen betreft de ontwikkeling van een duurzame nieuwbouwwijk voor circa 2.100 woningen met bijbehorende voorzieningen waarvan zo'n 1.500 in fase 1. In het najaar van 2017 is het stedenbouwkundig plan geactualiseerd en is parallel daaraan de fasering van de grondexploitatie aangepast, waardoor de looptijd van de eerste fase is teruggebracht naar 10 jaar conform de geldende BBV regels. In 2020 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Al enige jaren zijn de deelgebieden 'Centrumwonen 1' en 'Broeklanden 4' in ontwikkeling. In 2021 zijn de laatste kavels in dit deelgebied uitverkocht.

Stand van zaken

In 2023 is gestart met de (plan)ontwikkeling van de deelgebieden 'Boshoven', 'Parkwonen', Centrumwonen 2, 4 en 5. In 2024 worden de deelgebieden 'Boshoven' en 'Parkwonen' bouwrijp gemaakt. De grondexploitatie loopt t/m 2029.

Risico's en beheersmaatregelen

De voornaamste risico's met bijbehorende maatregelen, bij dit project zijn:

Risico's / Kansen	Toelichting
Vertraging	Er bestaat een kans op vertraging. Deze wordt op max 2 jaar geschat, met een kans van 50%.
Stijging inbrengwaarde	Er bestaat op basis van het laatste taxatierapport een kans dat de inbrengwaarde per m ² stijgt voor alle deelgebieden waar nog grond moet worden ingebracht. De kans hierop wordt op 25% geschat tegen € 6 per m ² verhoging.
Aanpassing aansluiting Provinciale Weg	Er bestaat in Deelgebied Hoofdplanstructuur nog onduidelijkheid over de beste optie om de N371 aan te sluiten op de N375 Dit kan resulteren in meerkosten. Het risico is becijferd als 15% kans op een nadelig effect van € 150.000.
Risico op zelfrealisatie Broeklanden 3	Er is een risico op zelfrealisatie van Deelgebied Broeklanden 3, waardoor de winstpotentie bij de grondeigenaar komt te liggen. Dit gaat om maximaal € 3.500.000,= met een kans van 50%.
Maatregelen	Toelichting / te nemen en genomen maatregelen
Voldoende menskracht	Het verzekeren van voldoende menskracht op het project, waardoor besluiten op het juiste moment kunnen worden genomen en vertraging kan worden voorkomen.
Planning	Een duidelijke en goede planning opstellen, waardoor voorbereiding op tijd kan worden gestart en vertraging kan worden voorkomen.
Tijdig woonrijp maken	Het aantrekkelijk maken en houden van de openbare ruimte rondom de al bestaande bebouwing in NVL. Deze moet van goede kwaliteit zijn en goed worden beheerd met het oog op de gewenste kavelverkoop en een positieve uitstraling voor de (toekomstige) bewoners. Ook voor de vervolgfase blijft de kwaliteit van de buitenruimte een aandachtspunt.
Kostenverhaal maximaliseren	Om te voorkomen dat de gemeente met historische kosten blijft zitten, wordt in anterieure overeenkomsten geprobeerd om alle kosten te verhalen, ook de bovenwettelijke.
Ontsluitingsweg	Duidelijke afspraken maken met de Provincie over de aansluiting van de N371 op de N375 om extra kosten en vertraging te voorkomen.

Kwantitatieve risicoanalyse

De kwantitatieve analyse volgens de Monte Carlo methodiek resulteert in een risicobedrag van € 5,66 mln. (op basis van een zekerheidspercentage van 90%). Omdat dit project een positief grondexploitatie resultaat kent van € 1,68 mln. per 1-1-2024, is een risicoreservering van € 3,98 mln. noodzakelijk.

Berekening volgens IFLO-norm resulteert in een risicobedrag van € 5,44 mln. Omdat het resultaat van de grondexploitatie € 1,68 mln. bedraagt, is volgens deze systematiek een risicoreservering van € 3,76 mln. noodzakelijk.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen bijlage 4.

2.3 Danninge Erve Zuid fase 2

Beschrijving

Dit project betreft een woningbouwlocatie aan de zuidzijde van Nijeveen, bestaande uit 123 woningen. Een groot deel is bestemd voor particuliere ontwikkeling en een klein deel rijwoningen. De grond is in het verleden al verworven; vanwege de rente en plankosten is de boekwaarde de afgelopen jaren opgelopen. De grondexploitatie loopt t/m 2029, nog 6 jaar.

Stand van zaken

De stand van zaken van het project Danninge Erve Zuid fase 2 is als volgt:

- Een deel van de werkzaamheden ten behoeve van het woonrijp maken is uitgevoerd. Dit heeft met name betrekking tot de benodigde verharding.
- In 2023 zijn 2 woningbouwkavels binnen deze grondexploitatie uitgegeven.

Risico's en beheersmaatregelen

De voornaamste risico's met bijbehorende maatregelen, bij dit project zijn:

Risico's / Kansen	Toelichting
Vertraging afzet	Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar. Kans 50%.
Maatregelen	Toelichting / te nemen en genomen maatregelen
Promotie intensiveren, ook online (verlagen boekwaarde door verkoop)	Na vaststelling Omgevingsplan investeren in promotie en marketing om verkoop te stimuleren en de boekwaarde naar beneden te krijgen, met focus op vrije kavels. Verder verbeteren van de online verkoop via 'meppelwoont.nl' en eventueel Funda.
Verbreden doelgroep	Verbreden doelgroep, ook buiten Nijeveen. In de verkoopstrategie benadrukken dat in Danninge Erve voor elk wat wils te vinden is: huur, koop, rij, vrijstaand, etc.. Daarnaast zou in de toekomst eventueel kunnen worden ingezet op levensloopbestendig wonen.

Kwantitatieve risicoanalyse.

De kwantitatieve analyse volgens de Monte Carlo methodiek resulteert in een risicobedrag van € 0,22 mln. (op basis van een zekerheidspercentage van 90%). Omdat dit project een positief grondexploitieresultaat kent van € 0,42 mln. per 1-1-2024, is geen risicoreservering nodig volgens deze methodiek.

Berekening volgens IFLO-norm resulteert in een risicobedrag van € 0,57 mln. Omdat het resultaat van de grondexploitatie € 0,42 mln. bedraagt, is volgens deze systematiek een risicoreservering van € 0,14 mln. noodzakelijk.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen bijlage 4.

2.4 Blankenstein

Beschrijving

Dit project betreft de laatste fase van het bedrijvenpark Blankenstein. De bestemming is gemengde doeleinden met een wijzigingsbevoegdheid naar 'detailhandel grootschalig'.

Stand van zaken

Per ultimo 2019 zijn de kavels in het voormalige volkstuinencomplex uit de grondexploitatie Blankenstein gehaald. In de periode ervoor was gedurende een aantal jaren geen kavel verkocht. In 2020 trok de markt weer aan. Omdat de vraag naar kavels weer groot werd, is het voormalig volkstuinencomplex per 1 januari 2022 weer in bij de grondexploitatie Blankenstein ingebracht. De kavels zijn bouwrijp gemaakt. Op dit moment zijn alle kavels in opties en worden naar verwachting in 2024 verkocht, waarna de laatste werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Risico's en beheersmaatregelen

De voornaamste risico's met bijbehorende maatregelen, bij dit project zijn:

Risico's / Kansen	Toelichting
Vertraging van de afzet	Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar. Kans 50%.
Maatregelen	Toelichting / te nemen en genomen maatregel
Uitgiftecontracten vastleggen	Inzetten op het vastleggen van koopcontracten voor de resterende kavels, om verdere vertraging te voorkomen

Kwantitatieve risicoanalyse

De kwantitatieve analyse volgens de Monte Carlo methodiek resulteert in een risicobedrag van € 0,02 mln. (op basis van een zekerheidspercentage van 90%). Omdat dit project een negatief grondexploitieresultaat kent per 1-1-2024, is een risicoreservering van € 0,02 mln. noodzakelijk. Berekening volgens IFLO-norm resulteert in een risicobedrag van € 0,44 mln. Omdat het resultaat van de grondexploitatie negatief is, is volgens deze systematiek een risicoreservering van € 0,44 mln. noodzakelijk.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen bijlage 4.

2.5 Noord III & IV

Beschrijving

Locatie Noord III/IV betreft een plangebied van circa 46,6 ha. Noord III bevindt zich ten westen van de A32 en Noord IV ten oosten van dezelfde snelweg. Op Noord III wordt naar verwachting in totaal circa 185.380 m2 grond uitgegeven. Op het deel van Noord IV wordt 13,1 ha aan bedrijfsgrond uitgegeven. De eerste werkzaamheden aan dit project vinden plaats in 2024. Daarnaast wordt er mogelijk een spoorkruising tussen Noord II en Noord III gerealiseerd voor een optimale verbinding van Noord II en Noord III met omliggende infrastructuur.

Stand van zaken

In 2021 is de grondexploitatie van dit plan vastgesteld en zijn alle gronden verworven. Inmiddels zijn vergaande gesprekken met TenneT/Enexis voor de verkoop van een kavel ten behoeve van een stroomverdeelstation. De verwachting is dat deze in 2024 wordt geleverd. Het resterende terrein wordt in 2024 verkaveld en zal spoedig nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, de grond bouwrijp gemaakt is en er voldoende stroom aanwezig is op de markt worden gezet.

Risico's met beheersmaatregelen

De voornaamste risico's en beheersmaatregelen binnen Noord III & IV zijn:

Risico's / Kansen	Toelichting / genomen maatregelen
Mogelijke komst/aanleg spoordijk.	Er bestaat een kans van 50% dat Prorail het huidige spoor verhoogd aan gaat leggen. Er zal dan een spoordijk op Noord III aangelegd moeten worden. Dit leidt tot een verlies van het aantal uitgeefbare vierkante meters bedrijfsgrond. De kans bestaat dat circa 2 ha. grond niet verkocht kan worden tegen € 135/m ² , wat leidt tot € 2,7 mln. minder grondopbrengsten. De kans hierop is 50%.
Risico op bomresten	Er bestaat een risico op onderzoek naar niet-gesprongen explosieven, ruiming bomresten: kans 50%, risicobedrag € 1,2 miljoen.
Maatregelen	Toelichting / te nemen maatregelen
Ongelijkvloerse verbinding tussen Noord II en Noord III	Inspanning om zo hoog mogelijke subsidie te krijgen.

Kwantitatieve risicoanalyse

De kwantitatieve analyse volgens de Monte Carlo methodiek resulteert in een risicobedrag van € 1,67 mln. (op basis van een zekerheidspercentage van 90%). Omdat dit project een positief grondexploitieresultaat kent van € 7,04 mln. per 1-1-2024, is geen risicoreservering noodzakelijk volgens deze methodiek.

Berekening volgens IFLO-norm resulteert in een risicobedrag van € 3,41 mln. Omdat het resultaat van de grondexploitatie € 7,04 mln. bedraagt, is volgens deze systematiek geen risicoreservering noodzakelijk.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen bijlage 4.

2.6 Oevers E

Beschrijving

Dit betreft een bedrijventerrein met kleinere kavels voor de combinatie van wonen en werken. Het bedrijventerrein dient een goede uitstraling te krijgen en daarom is een belangrijke rol weggelegd voor de beeldkwaliteit. De afzet bleef sterk achter bij de prognose, het (oude) bestemmingsplan met de bijbehorende criteria heeft er toe geleid dat geïnteresseerden zijn afgehaakt. Eind 2022 is het bestemmingsplan voor het schrappen van een deel van de (bedrijfs)woonverplichting op Oevers E in procedure gegaan. Inmiddels zijn voor alle kavels optieovereenkomsten gesloten.

Stand van zaken

De stand van zaken voor project Oevers E is als volgt:

- Inmiddels is er veel belangstelling voor kavels nu de woonverplichting van de kavels af is gehaald. Hiertoe is het Bestemmingsplan begin 2022 gewijzigd vastgesteld, en is in het 2^e halfjaar van 2022 de kaveluitgifte zonder woonverplichting gestart. De verwachting is dat de laatste kavels worden verkocht in 2024 en 2025.

Risico's en beheersmaatregelen

De voornaamste risico's met bijbehorende maatregelen voor dit project zijn:

Risico's / Kansen	Toelichting / genomen maatregelen
Vertraging afzet	Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar, 50% kans.

Kwantitatieve risicoanalyse

De kwantitatieve analyse volgens de Monte Carlo methodiek resulteert in een risicobedrag van € 0,06 mln. (op basis van een zekerheidspercentage van 90%). Omdat dit project een positief grondexploitatie resultaat kent van € 0,86 mln. per 1-1-2024, is geen netto risicoreservering noodzakelijk volgens deze systematiek.

Berekening volgens IFLO-norm resulteert in een risicobedrag van € 0,08 mln. Omdat het resultaat van de grondexploitatie € 0,86 mln. positief is, is volgens deze systematiek ook geen netto risicoreservering noodzakelijk.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen bijlage 4.

2.7 Oevers D

Beschrijving

Dit project is een Publiek-Private Samenwerking (PPS) tussen de gemeente, KWS en Royal Haskoning DHV voor de uitgifte van zogenaamde natte bedrijfskavels aan diep water, met zichtkavels langs de N375. De gemeente participeert voor 1/3e deel in de ontwikkelende PPS.

Stand van zaken

De stand van zaken voor Oevers D is als volgt:

- De gemeente heeft met de gemeenten Zwolle en Kampen een gezamenlijk havenbedrijf opgericht: Port of Zwolle. Dat betekent meer slagkracht en een groter bereik naar potentiële klanten.
- In 2022 is 1 kavel aan de autoboulevard verkocht van 2.000 m² verkocht. De aktepassering met een partij voor alle resterende kavels van 8,2 hectare heeft vanwege de stikstofproblematiek niet plaats kunnen vinden. De kavels kunnen weer opnieuw worden uitgegeven. Vanwege de milieucategorie en de stikstofproblematiek wordt pas in 2026 de eerste kaveluitgifte verwacht.

Risico's en beheersmaatregelen

De risico's met bijbehorende maatregelen bij Oevers D zijn op dit moment:

Risico's / Kansen	Toelichting / genomen maatregelen
Uitgifte vertraging	Voor de verkoop van de resterende 8,2 ha is echter nog stikstofcompensatie noodzakelijk. Hierdoor kan uitgifte vertragen afketsen of vertragen. We schatten deze kans op maximaal 1 jaar vertraging in op 50%.
Toenemende plankosten	Als gevolg van mogelijk vertraagde afzet. Het risico is becijferd als een nadelig effect tussen de € 0 en € 50.000 met een kans van optreden van 40%.
Maatregelen	Toelichting / te nemen maatregelen
Maximale service verlening	Om de (stikstof)procedures goed te laten verlopen, wordt door de gemeente maximaal service verleend en verwezen naar de juiste instanties.

Kwantitatieve risicoanalyse

De kwantitatieve analyse volgens de Monte Carlo methodiek resulteert in een risicobedrag van € 0,79 mln. (op basis van een zekerheidspercentage van 90%) voor het gemeentelijk aandeel. Omdat dit project een positief grondexploitatie resultaat voor het gemeentelijk deel kent van € 3,09 mln. per 1-1-2024, is geen netto risicoreservering noodzakelijk.

Berekening volgens IFLO-norm resulteert in een risicobedrag van € 0,04 mln.. Het resultaat van de grondexploitatie is positiever dan dit risicobedrag, hierdoor is ook volgens deze systematiek geen netto risicoreservering noodzakelijk.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen bijlage 4.

2.8 Kop van Noordpoort

Beschrijving

Dit project betreft een gemengd project van 5,1 ha waarbinnen woningen en bedrijfsruimten worden gerealiseerd. Er worden gronden uitgegeven waar in totaal 147 woningen op gerealiseerd worden. Van deze woningen zijn 83 appartementen en 64 eengezinswoningen.

Stand van zaken

De grondexploitatie van dit plan is in 2021 vastgesteld. In 2022 is WBI toegekend. Op basis daarvan zal deze grondexploitatie in 2024 worden herzien.

Risico's met beheersmaatregelen

De voornaamste risico's en beheersmaatregelen binnen Kop van Noordpoort zijn:

Risico's / Kansen	Toelichting
Meerkosten bodemsanering	De bodemsanering is getaxeerd en ook al deels voltooid. Er liggen mogelijk nog funderingsresten in de grond. Afhankelijk van de aanwending van functies binnen het plangebied kunnen de kosten voor sanering nog oplopen. Mogelijke meerkosten € 100.000,=, kans 20%.
Onzekerheid afzetbaarheid	Er zijn nog onzekerheden omtrent de afzetbaarheid van de woningen die gerealiseerd worden in Noordpoort. Helemaal met het oog op het nabijgelegen Nieuwveense Landen waar ook nog woningen worden afgezet. Risico op vertraging van 1 jaar, kans 50%.
Ophoging terrein en kades	Het terrein moet mogelijk 0,5 meter worden opgehoogd, waarbij tevens 250 meter kade verhogen tweezijdig moet worden verhoogd. De totale investeringen worden geraamd op € 1,2 miljoen. Kans 30%.
Maatregelen	Toelichting / te nemen en genomen maatregelen
Bodemsanering	Er is al een deel van de vervuiling gesaneerd, maar er zijn funderingsresten in de grond aanwezig. Door functies op de juiste locatie te plaatsen kunnen saneringskosten voorkomen worden.
Concurrentie andere gebiedsontwikkelingen	Door marktonderzoek te doen naar het type woning waar huishoudens naar opzoek zijn kan concurrentie met andere gebiedsontwikkelingen voorkomen worden.

Kwantitatieve risicoanalyse

De kwantitatieve analyse volgens de Monte Carlo methodiek resulteert in een risicobedrag van € 0,82 mln. (op basis van een zekerheidspercentage van 90%). Omdat dit project een negatief grondexploitatie resultaat kent van € 0,07 mln. per 1-1-2024, is een risicoreservering van € 0,82 mln. noodzakelijk volgens deze methodiek.

Berekening volgens IFLO-norm resulteert in een risicobedrag van € 0,81 mln. Omdat het resultaat van de grondexploitatie negatief is, is volgens deze systematiek een risicoreservering van € 0,81 mln. noodzakelijk.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen bijlage 4.

3. Bepaling risicobedrag projectenportefeuille

Volgens de Nota Risicomanagement 2023 van de gemeente Meppel moet het risicoprofiel op twee manieren worden bepaald: op basis van een kwantitatieve risicoanalyse met behulp van de Monte Carlo methodiek én op basis van de IFLO norm. Elk van deze manieren levert een ‘risicobedrag’ op: *datgeen wat minimaal nodig is aan weerstandscapaciteit om tegenvallers op te vangen*. In deze rapportage is per project weergegeven wat de uitkomst van de beide kwantitatieve berekeningen is. In dit hoofdstuk wordt voor beide methodes het risicobedrag bepaald dat nodig is voor alle onderzochte projecten gezamenlijk.

3.1 Bepaling risicobedrag volgens Monte Carlo methodiek

De onderstaande figuur geeft een overzicht van de Monte Carlo uitkomsten van de onderzochte projecten. In de kolom “Totaal” staat steeds het totaal voor alle projecten tezamen vermeld. De gesignaleerde risico’s (‘Risico t.o.v. resultaat’) hebben een totale omvang van € 9,24 mln. Om de gesignaleerde risico’s af te dekken is dus een risicobedrag nodig ter grootte van € 9,24 mln. Een positief grondexploitatie-resultaat van een project kan vervolgens ingezet worden ter dekking van het risicobedrag van dat project. In onderstaande tabel valt te lezen dat een aantal projecten zo’n verwacht positief grondexploitatie-resultaat heeft, zie de regel ‘Resultaat grondexploitatie’. Na verrekening met de positieve grondexploitatie-resultaten van de verschillende projecten is een risicobedrag nodig ter grootte van € 4,81 mln. Dat is hieronder genoemd ‘Risico (indien > 0)’.

	Grondexploitatie 2024		Darringe Erve		Blankenstein		Noord III/IV		Oevers E		Oevers D		Noordpoort		Totaal	
	NVL															
MONTE CARLO																
Minimumresultaat risicoanalyse	€	8,70-	€	0,15-	€	3,02-	€	2,26	€	0,70	€	2,21	€	1,98-	€	8,69-
Maximumresultaat risicoanalyse	€	6,59	€	1,04	€	2,94-	€	14,67	€	1,00	€	3,22	€	0,92	€	24,49
GREX resultaat	€	1,68	€	0,42	€	2,98-	€	7,04	€	0,86	€	3,09	€	0,07-	€	10,04
Gemiddelde waarde risicoanalyse	€	0,59-	€	0,43	€	2,98-	€	8,47	€	0,86	€	2,89	€	0,26-	€	8,81
Risico (90% zekerheid) t.o.v. resultaat	€	5,66	€	0,22	€	0,02	€	1,67	€	0,06	€	0,79	€	0,82	€	9,24
Bruto risico (indien > 0)	€	3,98	€	-	€	0,02	€	-	€	-	€	-	€	0,89	€	4,89
Netto risico (indien > 0)	€	3,98	€	-	€	0,02	€	-	€	-	€	-	€	0,82	€	4,81

Figuur 4. Risicowaardering o.b.v. Monte Carlo berekening

Er vindt geen verevening plaats tussen projecten. Dat wil zeggen dat het positieve resultaat uit een grondexploitatie waarvoor geen risicobuffer noodzakelijk is, niet wordt ingezet ter afdekking van risicobedragen in andere grondexploitaties.

De ontwikkeling van de risicoreservering door de jaren heen is af te leiden uit figuur 5: in 2024 is sprake van een kleiner risico ten opzichte van 2023. Voor dit jaar geldt dat de benodigde risicoreservering wordt bepaald door de Monte Carlo methodiek.

De uitkomst van de kwantitatieve risicoanalyse in 2024 wijkt af van de risicoanalyse uit 2023 in de zin dat er sprake is van een kleiner risico. Daarnaast is het resultaat van de (gezamenlijke)

grondexploitaties gestegen (van € 3,0 mln. negatief naar € 10,0 mln. positief). Per saldo daalt het te reserveren risicobedrag met € 1,2 mln. naar € 4,8 mln.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 17,7-	€ 14,3-	€ 15,4-	€ 21,9-	€ 6,5-	€ 9,5-	€ 4,1-	€ 1,5-	€ 3,2	€ 19,2-	€ 8,7-
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 23,0	€ 27,5	€ 20,3	€ 19,7	€ 20,8	€ 19,3	€ 16,1	€ 16,3	€ 36,1	€ 5,1	€ 24,5
GREX resultaat	€ 6,5	€ 9,8	€ 0,5	€ 5,7	€ 12,2	€ 12,0	€ 7,2	€ 8,3	€ 20,4	€ 3,0-	€ 10,0
Risico (90% zekerheid) t.o.v. resultaat	€ 10,0	€ 9,5	€ 4,5	€ 11,7	€ 8,2	€ 7,6	€ 4,4	€ 4,4	€ 8,3	€ 11,2	€ 9,2
Bruto risico (indien > 0)	€ 1,3	€ 1,1	€ 1,8	€ 4,6	€ 1,6	€ 1,3	€ 1,3	€ 0,3	€ 8,1	€ 14,3	€ 4,9
Netto risico (indien > 0)	€ 0,7	€ 0,6	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,6	€ 1,3	€ 1,3	€ 0,3	€ 0,6	€ 6,0	€ 4,8
Netto risico IFLO		€ 1,0	€ 3,7	€ 0,3	€ 0,2	€ 0,6	€ 3,1	€ 1,4	€ 0,6	€ 6,1	€ 5,1

Figuur 5. Ontwikkeling resultaten kwantitatieve risicoanalyse (o.b.v. Monte Carlo)

3.2 Bepaling risicobedrag volgens IFLO-norm

In de Nota Risicomanagement 2023 van de gemeente Meppel staat dat het risicobedrag ook bepaald wordt met behulp van de IFLO norm. De norm is binnen Nederland al vele jaren in gebruik en wordt binnen de gemeente Meppel gebruikt als tweede methode voor kwantificering van het risico en daarmee als ‘toets’ op de Monte Carlo berekening.

Men berekent de IFLO als volgt: 10% van de boekwaarde, vermeerderd met 10% van nog te realiseren kosten. Als ‘boekwaarde’ wordt de actuele boekwaarde aangehouden (‘boekwaarde bruto’), verminderd met eventuele reeds getroffen voorzieningen. Het verwachte positieve grondexploitatie resultaat kan vervolgens per project ingezet worden ter afdekking van het risico.

De IFLO norm is dus een totaal andere benadering dan aanpak met risico-inventarisatie en Monte Carlo berekening. De norm is slechts een vingeroefening, die niet rechtstreeks gebaseerd is op werkelijk ingeschatte kansen en bedreigingen in een project.

	Grondexploitaties 2024	NVL	Danings Erve	Blankenstein	Noord 111/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
IFLO									
10% van de boekwaarde	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01-	€ 0,02-	€ 0,25		€ 3,75
10% van de boekwaarde netto	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01-	€ 0,02-	€ 0,25		€ 3,75
10% van de nog te maken kosten	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56		€ 7,03
Onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
Risico t.o.v. resultaat IFLO	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81		€ 10,78
Positief resultaat grex	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -		€ 13,09
Netto risico IFLO (indien > 0)	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81		€ 5,15

Figuur 6. Risicowaardering o.b.v. IFLO-norm

In figuur 6 is het resultaat van de berekening van de IFLO norm te zien. De totale uitkomst van de berekening van de IFLO norm voor alle projecten laat zien dat een risicobedrag ter grootte van € 10,78 mln. nodig is, zie de regel “Risico t.o.v. resultaat IFLO”.

Na inzet van de positieve exploitatieresultaten, per project, blijkt dat het resultaat onvoldoende is om het risico op te vangen. Er resteert een ‘netto risico’ dat op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2024 in totaal € 5,15 mln. bedraagt.

3.3 Vaststellen omvang risicobedrag

Metafoor heeft overeenkomstig aan de Nota Risicomanagement 2023 van de gemeente Meppel het risicobedrag op 2 manieren berekend. In deze nota is tevens bepaald dat de gemeente de meest negatieve uitkomst (het hoogste, benodigde risicobedrag voor het totaal aan grondexploitaties) dient aan te houden.

Uit het voorgaande blijkt dat het benodigde risicobedrag per 1-1-2024 volgens de Monte Carlo methode € 4,81 mln. bedraagt en volgens de IFLO methode € 5,15 mln. Het netto risicobedrag dat moet worden aangehouden bedraagt dus € 5,15 mln.

	Grondexploitaties 2024								
	NVL		Danings Ene	Blankenstien	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
Netto risico (indien > 0)	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82	€ 4,81	
Netto risico IFLO (indien > 0)	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81	€ 5,15	

Figuur 7. Risicowaardering o.b.v. Monte Carlo en IFLO-norm

Metafoor adviseert de gemeente Meppel om in beginsel de risicobepaling van de meest nauwkeurige en uitgebreide methode aan te houden, te weten de Monte Carlo simulatie. De Monte Carlo benoemt namelijk algemene én specifieke risico's en kwantificeert deze, waarbij de risico's *statistisch* worden gewogen.

Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is het verstandig de hoogste waarde aan te houden. Dit jaar is dat het risicobedrag volgens de IFLO-methode gelijk. Het Netto risico komt neer op een bedrag van € 5,15 mln.

Onderstaand is het verloop weergegeven van de benodigde risicobuffer door de jaren heen, zoals berekend in de risicoanalyse (de hoogste waarde uit Monte Carlo simulatie en IFLO methode zijn in onderstaande tabel aangegeven). Bij deze getallen dient nog de kanttekening te worden geplaatst dat de projectenportefeuille niet voor alle jaren gelijk is. Zo is ten opzichte van vorig jaar het project Het Vledder niet meer opgenomen, omdat deze is afgesloten.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Minimumresultaat risicoanalyse	€ 17,7-	€ 14,3-	€ 15,4-	€ 21,9-	€ 6,5	€ 9,5-	€ 4,1-	€ 1,5-	€ 3,2	€ 19,2-	€ 8,7-
Maximumresultaat risicoanalyse	€ 23,0	€ 27,5	€ 20,3	€ 19,7	€ 20,8	€ 19,3	€ 16,1	€ 16,3	€ 36,1	€ 5,1	€ 24,5
GREX resultaat	€ 6,5	€ 9,8	€ 0,5	€ 5,7	€ 12,2	€ 12,0	€ 7,2	€ 8,3	€ 20,4	€ 3,0-	€ 10,0
Risico (90% zekerheid) t.o.v. resultaat	€ 10,0	€ 9,5	€ 4,5	€ 11,7	€ 8,2	€ 7,6	€ 4,4	€ 4,3	€ 8,3	€ 11,2	€ 9,2
Bruto risico (indien > 0)	€ 1,3	€ 1,1	€ 1,8	€ 4,6	€ 1,6	€ 1,3	€ 1,3	€ 0,3	€ 8,1	€ 14,3	€ 4,9
Netto risico (indien > 0)	€ 0,7	€ 0,6	€ 1,4	€ 1,3	€ 1,6	€ 1,3	€ 1,3	€ 0,3	€ 0,6	€ 6,0	€ 4,81
Netto risico IFLO	€ 1,0	€ 1,0	€ 3,7	€ 0,3	€ 0,2	€ 0,6	€ 3,1	€ 1,4	€ 0,6	€ 6,1	€ 5,15

Figuur 8. Verloop resultaat en risico (*1.000.000)

4. Aanbevelingen

Om de risico's in de projecten zo veel mogelijk te beperken (of weg te nemen) is het belangrijk dat de gemeente actief werkt aan het treffen van beheersmaatregelen. Deze actieve houding vormt het uitgangspunt voor onderhavige risicoanalyse. Indien de gemeente geen uitvoering geeft aan deze beheersmaatregelen, dan is het risicoprofiel in de projecten groter dan in deze rapportage is berekend.

Beheersmaatregelen

Om te voorkomen dat de gevolgen van de geïnventariseerde risico's in de projecten onnodig groot worden is het van belang deze risico's te voorkomen en te beperken. De onderhavige risicoanalyse is gebaseerd op de aanname dat de gemeente Meppel daadwerkelijk actief aan de slag gaat met het treffen van de benodigde beheersmaatregelen voor de afzonderlijke projecten.

Maximaal inzetten op grondverkoop

De belangrijkste beheersmaatregel binnen de onderzochte projecten luidt ook dit jaar als volgt: maximaal inzetten op het realiseren van de geprognosticeerde afzet van de huidige projecten. Wij raden de gemeente Meppel aan om alle mogelijke inspanningen te leveren, die bijdragen aan het realiseren van de grondverkopen van de afzonderlijke projecten en de projecten volgens planning af te ronden.

Grip houden op aanneemsommen

Het afgelopen jaar zijn de kosten in de grond-, weg- en waterbouw minder sterk gestegen. Naar verwachting zet deze afvlakking ook dit jaar nog verder door. In deze markt is het van groot belang om goed te sturen op de kosten en kritisch te zijn op aanneemsommen. Alternatieve oplossingen kunnen soms tot interessante besparingen leiden.

Voldoende menskracht

Om te voorkomen dat projecten vertragen en niet op tijd de juiste besluiten kunnen worden genomen is het van belang dat er voldoende menskracht zit op de projecten. Op deze manier kan de planning worden gehaald waardoor vertraging kan worden voorkomen.

Goede samenwerking

Om de kans op meerkosten te beperken wordt aangeraden om goede afspraken te maken met de verschillende betrokken partijen. Wanneer voldoende en goed wordt afgestemd met bijvoorbeeld ontwikkelaars, provincies en adviesbureaus kan dit de samenwerking ten goede komen.

Aansluiten op de doelgroep

Om te zorgen dat de grondverkoop van de projecten niet achterblijft is het van belang dat het ruimtegebruik en de programmering overeenkomt met de wensen van de doelgroep. Het is dan ook verstandig om in te zetten op doelgroepenonderzoeken om zo deze wensen duidelijk in beeld te hebben. Daarnaast kunnen eventuele wijzigingen in bestemmingsplannen ervoor zorgen dat het project beter aansluit op de wensen van de doelgroep.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Werkwijze risicoanalyse

Onderstaand schema toont de standaard werkwijze van Metafoor voor het uitvoeren van risicoanalyses op afzonderlijke projecten. Voor de gemeente Meppel zijn negen projecten geanalyseerd. Afhankelijk van de omvang van de verschillende projecten zijn meer of minder stappen uit de standaard werkwijze uitgevoerd. Metafoor heeft voor deze risicoanalyse de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Voeren startoverleg

Een startoverleg om de scope van de risicoanalyse te bepalen, de basisinformatie te inventariseren en afspraken te maken over de werkzaamheden.

2. Inventariseren risico's

De actuele stukken zijn bestudeerd en er hebben gesprekken plaatsgevonden met projectgroepleden.

3. Bepalen beheersmaatregelen

De beheersmaatregelen voor de verschillende risico's zijn bepaald in de gesprekken over de projecten. De uitkomsten zijn weergegeven in de desbetreffende paragrafen.

4. Kwantificeren risico's

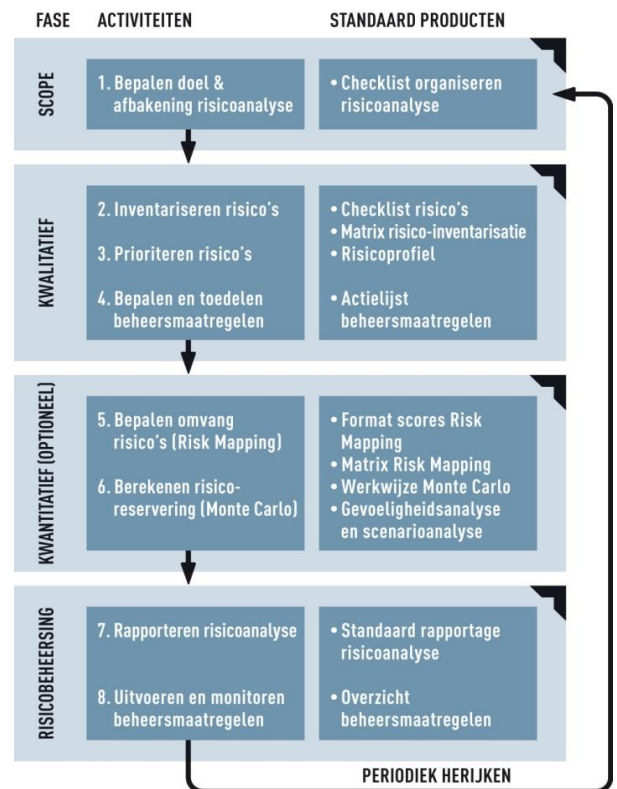
Vervolgens heeft Metafoor in overleg met de gemeente de bandbreedtes van de projecten bepaald. Daarna zijn de risicobedragen berekend met behulp van een Monte Carlo berekening per project. De Monte Carlo berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenmodel GrexManager. Ook is een totaaloverzicht gegeven van het risicobedrag dat nodig is voor alle projecten samen. Het risicobedrag voor alle projecten samen is vervolgens ook bepaald volgens de IFLO norm.

5. Analyseren risico's en beheersmaatregelen

Op basis van de uitkomsten van de risicoanalyse op de verschillende projecten heeft Metafoor de overall conclusies en aanbevelingen geformuleerd voor de portefeuille van de ruimtelijke projecten binnen de gemeente Meppel.

6. Opstellen rapportage

Tot slot zijn de uitkomsten vastgelegd in deze rapportage. De conceptrapportage is voor reactie aan de opdrachtgever voorgelegd, alvorens deze definitief is gemaakt.



Werkwijze kwantificeren risico's / bepalen risicobedrag per project

Onderdeel van werkzaamheden betreft het uitvoeren van een kwantitatieve analyse per project én kwantitatieve analyse voor de projectenportefeuille. Per project is het benodigde risicobedrag (de risicoreservering) bepaald volgens de Monte Carlo methode, en tevens volgens de IFLO norm. Per project zijn de resultaten van zowel de berekening volgens Monte Carlo methodiek als de IFLO-norm opgenomen.

Monte Carlo methodiek

Het uitgangspunt bij een Monte Carlo simulatie is dat niet alle voor- of nadelige effecten tegelijk optreden, maar er altijd sprake is van een combinatie van voordelige en nadelige effecten. (Bovendien kunnen er verbanden worden gelegd (risico's die waarschijnlijk tegelijk optreden, of elkaar juist tegenwerken), bijvoorbeeld tussen kosten- en opbrengstenstijging.) In een Monte Carlo simulatie worden trekkingen genomen uit alle variabelen, waardoor een resultaatsverdeling ontstaat die inzicht geeft in de risico's van het project.

Voor de kwantitatieve risicoanalyses zijn per risico reële afwijkingen (bandbreedtes) opgenomen. Voor elke variabele is een minimale, een waarschijnlijke (veelal gelijk aan het uitgangspunten van de grondexploitatie) en een maximale waarde vastgesteld. In de Monte Carlo analyse worden voor alle risico's in een groot aantal trekkingen willekeurige waardes genomen die binnen de aangegeven bandbreedtes per risico liggen. Er zijn geen verbanden (correlaties) gelegd tussen variabelen en de risico's worden verondersteld onafhankelijk van elkaar op te treden.

Metafoor heeft gewerkt met standaard bandbreedtes voor de verschillende variabelen, zie de toelichting in bijlage 2. Indien er bij projecten andere bandbreedtes zijn gehanteerd, dan is dat voor het desbetreffende project toegelicht. Bij het bepalen van de bandbreedtes is er van uitgegaan dat er binnen het project actief wordt gestuurd op het treffen van beheersmaatregelen en dus het beperken van de risico's. Indien dat niet gebeurt, dan zullen de risico's groter zijn. De gemeente dient de benoemde beheersmaatregelen dus te treffen!

De beschikbare gegevens heeft Metafoor als uitgangspunt gehanteerd bij het uitvoeren van de risicoanalyses. De gegevens uit de projecten zelf zijn niet inhoudelijk getoetst. Zo zijn bijvoorbeeld de (getallen in de) aangeleverde grondexploitaties niet inhoudelijk getoetst. Er is dus nadrukkelijk geen second opinion uitgevoerd op de beschikbare informatie.

Voor een project is alleen een risicobedrag nodig indien er een kans is (van groter dan 10%) dat het project wordt afgesloten met een financieel tekort. Indien projecten een positief resultaat (uitkomst van de grondexploitatie) hebben, en het projectresultaat ook inclusief de risico's positief blijft, dan is een risicobedrag niet nodig. Het verwachte positieve resultaat wordt dan aangewend om eventuele risico's op te vangen, waardoor "het resultaat van het project", afneemt door de risico's.

Het advies van Metafoor is om binnen kwantitatieve risicoanalyses een risicobedrag ter grootte van 90% aan te houden. Dat sluit aan bij de Nota Risicomanagement 2023 van de gemeente Meppel.

Berekening volgens de IFLO-norm

Tevens is het risicobedrag voor de portefeuille aan projecten bepaald volgens de IFLO norm (IFLO = "Inspectie Financiën Lagere Overheden"). Deze norm bestaat per project uit: 10% van de boekwaarde,

vermeerderd met 10% van de nog te maken kosten. De risicoafdekking bestaat net zoals bij de Monte Carlo analyse uit de voorziening op het exploitatietekort en een (resterend) bedrag dat afgedekt moet worden door de bufferreserve. De IFLO-norm geeft een norm voor het benodigde risicobedrag. Maar het geeft geen inzicht in de onderliggende risico's en beheersmaatregelen. Het is vooral een rekenkundige norm, maar is niet geschikt om te sturen op de risico's binnen de projecten.

Bijlage 2: Verantwoording bandbreedtes per risicopost

Deze bijlage bevat de onderbouwing van de parameters die zijn gebruikt in de Monte Carlo analyses (berekeningen) van de verschillende projecten/grondexploitaties. Een aantal parameters is van algemene aard en daarom in beginsel op ieder project van toepassing (als een project geen lange termijn kent, dan geldt een risico dat hierop betrekking heeft uiteraard niet):

1. Rente
2. Kostenstijging
3. Opbrengststijging
4. Verwerving
5. Kosten bouw- en woonrijpmaken
6. Plankosten
7. Grondopbrengst niet woningbouw
8. Grondopbrengst woningbouw (lagere VON-prijzen)
9. Afzetting

Bovenstaande negen parameters met bijbehorende bandbreedtes worden hierna nader toegelicht. De project specifieke risico's zijn eveneens toegelicht, zie punt 10 van deze bijlage.

1. Rente

Uitgangspunt voor de grondexploitaties is een rekenrente van 2,2%. Deze waarde is conform de nieuwe BBV regels bepaald en bepaald als het gewogen gemiddelde van de rente over aangetrokken leningen en aangewend eigen vermogen. De bandbreedte op dit vastgestelde uitgangspunt is gesteld op minimaal 1,7% rente en maximaal 2,7% rente.

Bij een lange looptijd – zoals bij de grondexploitatie NVL – is de onzekerheid groot en dus het risico op hogere financieringslasten aanwezig. Daarnaast zitten in de gemeentelijke leningenportefeuille ook langlopende en, onder minder gunstige condities dan op dit moment, afgesloten leningen. Ook deze leningen zijn onderdeel van de door de gemeente gehanteerde rekenrente bij grondexploitatie.

Tegenover deze nadelige gevolgen van de oude, duurdere leningen staan de voordelen van aflopende 'dure' leningen en de kansen in verband met de (structureel) lage rentestand en de binnenkort af te sluiten leningen.

Ten opzicht van vorig jaar (2023) is de bandbreedte gewijzigd.

2. Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gedifferentieerd in de berekening verwerkt. Dit op basis van de uitgangspuntennotitie van de gemeente Meppel. In die notitie zijn de voorgestelde parameterwaarden nader onderbouwd.

Parameters grondexploitatie per 1-1-2024	2024	2025	2026	2027 e.v.
Opbrengstenstijging				
Woningbouw	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Maatschappelijk vastgoed	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%
Bedrijventerreinen / kantoren	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%

Parameters grondexploitatie per 1-1-2024	2024	2025	2026	2027 e.v.
Kostenstijging				
Verwervingskosten	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Grond, weg en waterbouw (GWW)	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Plankosten en VTU	5,0%	4,0%	4,0%	2,0%
Overige parameters				
Discontovoet (netto contant maken)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rekenrente kosten/opbrengsten	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Figuur 9. Gehanteerde parameters (Uitgangspuntennotitie Grondexploitatie 2024)

3. Verwerving

De nog aan te kopen gronden zijn voor NVL in de grondexploitatie opgenomen op basis van een taxatie. In dit stadium is een bandbreedte van +/-10% tot 10% reëel voor de risicoanalyse. Voor de meeste andere projecten is verwerving niet of nauwelijks een risico (omdat er niet hoeft te worden verworven).

Ten opzicht van vorig jaar (2023) is de bandbreedte gewijzigd.

4. Kosten bouw- en woonrijpmaken

Voor bouw- en woonrijp maken is een bandbreedte van +/-10 % en +10% aangenomen. De bandbreedte geldt over de gehanteerde eenheidsprijzen in de grondexploitatie. Hierin wordt dus niet het risico van toekomstige prijsstijging (of de kans op een prijsdaling) meegenomen; dat is onderdeel van de risicopost 'kostenstijging'.

Ten opzicht van vorig jaar (2023) is de bandbreedte gewijzigd.

5. Plankosten

Voor plankosten is eveneens een bandbreedte van +/-10 % en + 10% aangenomen.

Ten opzicht van vorig jaar (2023) is de bandbreedte gewijzigd.

6. Grondopbrengsten niet-woningbouw

Voor de grondopbrengsten uit niet-woningbouw is een (gebruikelijke) bandbreedte van -/-5% tot +5% genomen. Reden hiervoor is dat de grondopbrengsten op basis van gemeentelijk grondprijsbeleid zijn opgenomen en de afwijkingen hierop naar verwachting klein zullen zijn. Hierbij is ook in acht genomen dat in de afgelopen jaren de prijzen relatief constant zijn gebleven, ondanks conjunctuurbewegingen.

Ten opzicht van vorig jaar (2023) is de bandbreedte ongewijzigd.

7. Grondopbrengsten woningbouw

De bandbreedte op de grondopbrengsten uit sociale, goedkope en middeldure en dure woningbouw is neutraal ingestoken op -/-5% tot 5%. In de actualisatie van de grondexploitatie zijn de grondopbrengsten verwerkt op basis van actuele inzichten als uitgewerkt in het grondprijs-onderzoek van bureau BaseValue (Adviesrapport actualisatie grondprijzennota 2022, januari 2022). Daarbij is voor de meeste categorieën gekozen voor het midden van de door bureau BaseValue aangeduide bandbreedte. De in het advies van bureau BaseValue aangeduide bandbreedte is onderdeel van de overwegingen voor de bepaling van de risicobandbreedte en de daarbij gehanteerde differentiatie (naar goedkoop/middelduur, duur).

Ten opzicht van vorig jaar (2023) is de bandbreedte ongewijzigd.

8. Afzetting

Het afzettingtempo verschilt per grondexploitatie en juist op dit aspect kan niet worden volstaan met een algemene benadering als het gaat om de risicobandbreedte. Een groot project kan 2 jaar versnellen of vertragen, voor kleinere projecten is de marge eerder 1 jaar. De bandbreedtes verschillen dan ook per project. Het financiële effect bestaat in geval van versnelling of vertraging uit een rente-effect, maar ook uit extra plankosten toegerekend ingeval van langere looptijd.

9. Overige (specifieke) risico's

Blankenstein

- Er bestaat een risico op vertraging van de afzet maximaal 1 jaar. Kans 50%.

Danninge Erve Zuid

- Er bestaat een risico op vertraging van de afzet maximaal 1 jaar door vertraging in het planproces (aanpassingen bestemmingsplan). Kans 50%.

Nieuwveense Landen

- Er bestaat op basis van het taxatierapport een kans dat de inbrengwaarde per m² stijgt voor *alle deelgebieden waar nog grond moet worden ingebracht*. De kans hierop wordt op 25% geschat tegen € 6 per m².
- Er bestaat in *Deelgebied Hoofdplanstructuur* nog onduidelijkheid over de beste optie om de N371 aan te sluiten op de N375 Dit kan resulteren in meerkosten. Het risico is becijferd als 15% kans op een nadelig effect van € 150.000.

- Er is een risico op zelfrealisatie van *Deelgebied Broeklanden 3*, waardoor de winstpotentie bij de grondeigenaar komt te liggen. Dit gaat om maximaal € 3.500.000,= met een kans van 50%.

Oevers D

- Er bestaat door stikstofproblematiek een risico op vertraging van de uitgifte van het laatste watergebonden bedrijfskavel met maximaal 1 jaar, waarbij wellicht splitsing noodzakelijk is. Kans 50%.
- Voor Oevers D bestaat de kans op toenemende plankosten als gevolg van die vertraging. Het risico is becijferd als een nadelig effect tussen € 0 en € 50.000 met een kans van optreden van 40%.

Oevers E

- Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar 50%.

Noord III/IV

- Vanuit Er bestaat een kans van 50% dat Prorail het huidige spoor verhoogd aan gaat leggen. Er zal dan een spoordijk op Noord III aangelegd moeten worden. Dit leidt tot een verlies van het aantal uitgeefbare vierkante meters bedrijfsgrond. De kans bestaat dat circa 2 ha. grond niet verkocht kan worden tegen € 135/m², wat leidt tot € 2,7 mln. minder grondopbrengsten. De kans hierop is 50%.
- Er bestaat een risico op onderzoek naar niet-gesprongen explosieven, ruiming bomresten: kans 50%, risicobedrag € 1,2 miljoen.

Kop van Noordpoort

- De bodemsanering is getaxeerd en ook al deels voltooid. Er liggen mogelijk nog funderingsresten in de grond. Afhankelijk van de aanwending van functies binnen het plangebied kunnen de kosten voor sanering nog oplopen. Mogelijke meerkosten € 100.000,=, kans 20%.
- Er zijn nog onzekerheden omtrent de afzetbaarheid van de woningen die gerealiseerd worden in Noordpoort. Helemaal met het oog op het nabijgelegen Nieuwveense Landen waar ook nog woningen worden afgezet. Risico op vertraging van 1 jaar, kans 50%.
- Het terrein moet mogelijk 0,5 meter worden opgehoogd, waarbij tevens 250 meter kade verhogen tweezijdig moet worden verhoogd. De totale investeringen worden geraamd op € 1,2 miljoen. Kans 30%.

Bijlage 3: Resultaten risicoanalyse projectspecifieke risico's

Voor de winstgevende projecten moet, onder bepaalde voorwaarden, tussentijds winst worden genomen. Bij de bepaling van de winstverwachting van deze projecten, dient volgens de actuele BBV-richtlijnen rekening te worden gehouden met zogenaamde projectspecifieke risico's. Dit zijn risico's die alleen op kunnen treden in het specifieke project en niet ontstaan door macro-economische invloeden. De winstverwachting van deze projecten wordt verminderd met een afslag voor de gecalculeerde projectspecifieke risico's, alvorens de tussentijdse winstneming wordt bepaald.

De projectspecifieke risico's maken onderdeel uit van de in deze rapportage gepresenteerde risicoanalyses. Ten behoeve van de bepaling van de risicoafslag voor tussentijdse winstneming, zijn deze projectspecifieke risico's ook separaat doorerekend. Feitelijk zijn de macro-economische risico's daarmee buiten beschouwing gelaten.

Nieuwveense Landen Fase 1

- Er bestaat op basis van het taxatierapport een kans dat de inbrengwaarde per m² stijgt voor *alle deelgebieden waar nog grond moet worden ingebracht*. De kans hierop wordt op 25% geschat tegen € 6 per m².
- Er bestaat in *Deelgebied Hoofdplanstructuur* nog onduidelijkheid over de beste optie om de N371 aan te sluiten op de N375. Dit kan resulteren in meerkosten. Het risico is becijferd als 15% kans op een nadelig effect van € 150.000,-.
- Er is een risico op zelfrealisatie van *Deelgebied Broeklanden 3*, waardoor de winstpotentie bij de grondeigenaar komt te liggen. Dit gaat om maximaal € 3.500.000,- met een kans van 50%.

De totale projectspecifieke risico's bedragen circa € 2.679.171,- zijnde het verschil tussen het geraamde exploitatieresultaat ('Uitgangspunt') en het meest negatieve scenario op basis van een kanspercentage van 90% ('Percentiel 10%').

Danninge Erve Zuid Fase 2

Voor het project 'Danninge Erve' is het volgende projectspecifieke risico gedefinieerd:

- Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar. Kans 50%.

De totale projectspecifieke risico's bedragen circa € 10.590,- zijnde het verschil tussen het geraamde exploitatieresultaat ('Uitgangspunt') en het meest negatieve scenario op basis van een kanspercentage van 90% ('Percentiel 10%').

Blankenstein

Voor het project 'Blankenstein' is het volgende risico gedefinieerd:

- Er bestaat een risico op vertraging van de afzet van maximaal 1 jaar. Kans 50%.

De totale projectspecifieke risico's bedragen circa € 30.601,- zijnde het verschil tussen het geraamde exploitatieresultaat ('Uitgangspunt') en het meest negatieve scenario op basis van een kanspercentage van 90% ('Percentiel 10%').

Oevers E

Voor het project 'Oevers E' zijn de volgende projectspecifieke risico's gedefinieerd:

- Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar 50%.

De totale projectspecifieke risico's bedragen circa € 23.060,- zijnde het verschil tussen het geraamde exploitatieresultaat ('Uitgangspunt') en het meest negatieve scenario op basis van een kanspercentage van 90% ('Percentiel 10%').

Oevers D

Voor het project 'Oevers D' zijn twee projectspecifieke risico's gedefinieerd:

- Er bestaat een risico op vertraging van de uitgifte met maximaal 1 jaar. Kans 50%.
- Voor Oevers D bestaat de kans op toenemende plankosten als gevolg van die vertraging. Het risico is becijferd als een nadelig effect tussen € 0 en € 50.000 met een kans van optreden van 40%.

De totale projectspecifieke risico's bedragen circa € 40.101,- zijnde het verschil tussen het geraamde exploitatieresultaat ('Uitgangspunt') en het meest negatieve scenario op basis van een kanspercentage van 90% ('Percentiel 10%').

Noord III & IV

Voor Noord III & IV is het volgende projectspecifieke risico gedefinieerd:

- Er bestaat een kans van 50% dat Prorail het huidige spoor verhoogd aan gaat leggen. Er zal dan een spoordijk op Noord III aangelegd moeten worden. Dit leidt tot een verlies van het aantal uitgeefbare vierkante meters bedrijfsgrond. De kans bestaat dat circa 2 ha. grond niet verkocht kan worden tegen € 135/m², wat leidt tot € 2,7 mln. minder grondopbrengsten. De kans hierop is 50%.
- Onderzoek naar niet-gesprongen explosieven, ruiming bomresten: kans 50%, risicobedrag € 1,2 miljoen.

De totale projectspecifieke risico's bedragen circa € 2.078.921,- zijnde het verschil tussen het geraamde exploitatieresultaat ('Uitgangspunt') en het meest negatieve scenario op basis van een kanspercentage van 90% ('Percentiel 10%').

Noordpoort

Voor Noordpoort zijn de volgende projectspecifieke risico's gedefinieerd:

- De bodemsanering is getaxeerd en ook al deels voltooid. Er liggen mogelijk nog funderingsresten in de grond. Afhankelijk van de aanwending van functies binnen het plangebied kunnen de kosten voor sanering nog oplopen. Mogelijke meerkosten € 100.000,=, kans 20%.
- Er zijn nog onzekerheden omtrent de afzetbaarheid van de woningen die gerealiseerd worden in Noordpoort. Helemaal met het oog op het nabijgelegen Nieuwveense Landen waar ook nog woningen worden afgezet. Risico op vertraging van 1 jaar, kans 50%.
- Het terrein moet mogelijk 0,5 meter worden opgehoogd, waarbij tevens 250 meter kade verhogen tweezijdig moet worden verhoogd. De totale investeringen worden geraamd op € 1,2 miljoen. Kans 30%.

De totale projectspecifieke risico's bedragen circa € 782.616,- zijnde het verschil tussen het geraamde exploitatieresultaat ('Uitgangspunt') en het meest negatieve scenario op basis van een kanspercentage van 90% ('Percentiel 10%').

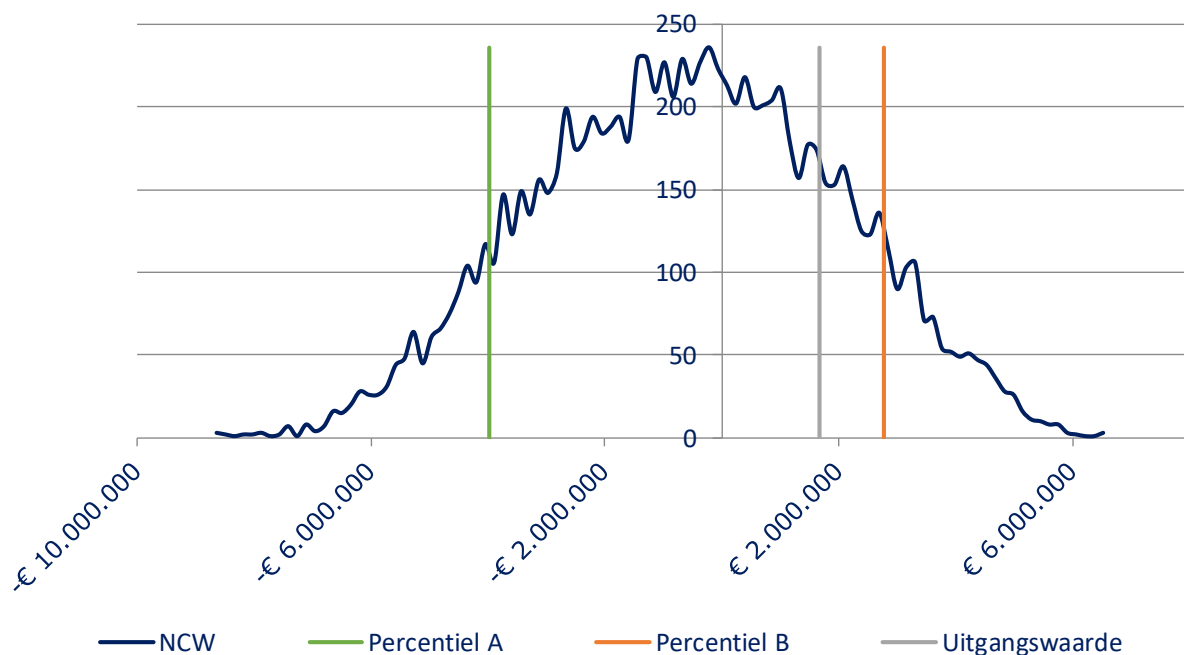
Bijlage 4: Resultaten kwantitatieve analyse per project

1. Nieuwveense Landen Fase 1

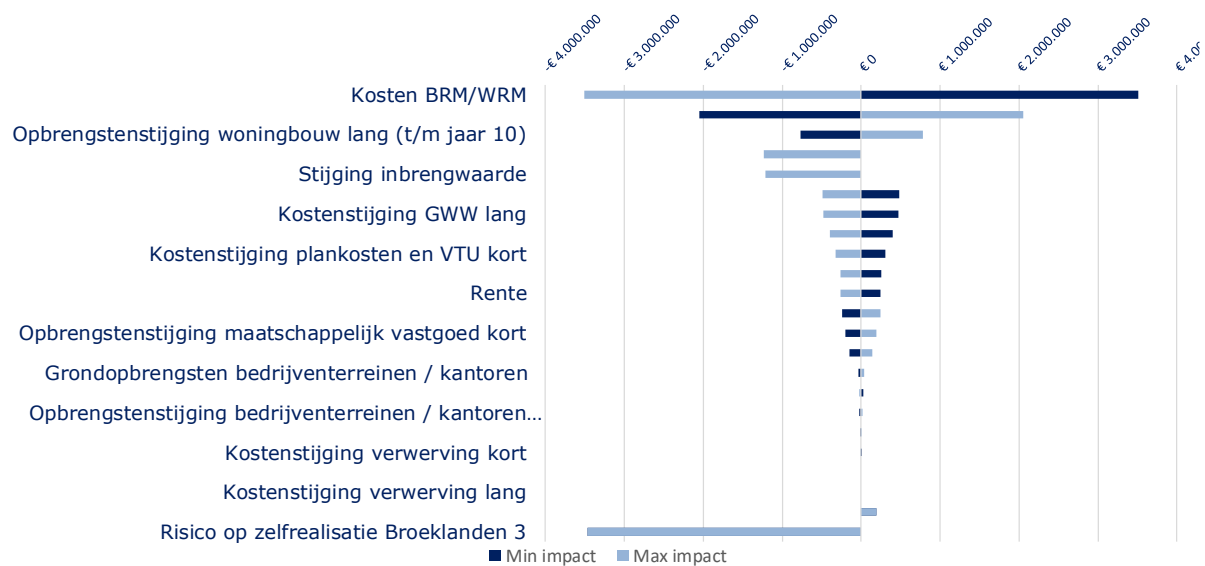
	Grondexploitatie	2024	NVL	Danring Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie	a	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07		€ 10,04
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -		€ 13,09
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 8,70	€ 0,15	€ 3,02	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98		€ 8,69
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92		€ 24,49
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,59	€ 0,43	€ 2,98	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26		€ 8,81
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ 3,98	€ 0,20	€ 3,00	€ 5,37	€ 0,80	€ 2,30	€ 0,89		€ 0,81
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82		€ 9,24
Risico (indien > 0)	e=d-b	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82		€ 4,81
IFLO										
10% van de boekwaarde buto	a	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25		€ 3,75
10% van de verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
10% van de boekwaarde netto	c=a-b	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25		€ 3,75
10% van de nog te maken kosten	d	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56		€ 7,03
Onvoorzien	e	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
Risico t.o.v. resultaat IFLO	e=c+d-e	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81		€ 10,78
Positief resultaat grex	f	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -		€ 13,09
Netto risico IFLO (indien > 0)	g=e-f	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81		€ 5,15

Figuur 12. Samenvatting kwantitatieve risicoanalyse Nieuwveense Landen Fase 1

Aantal trekkingen: 10.000



Figuur 13. Resultaten Monte Carlo simulatie Nieuwveense Landen Fase 1

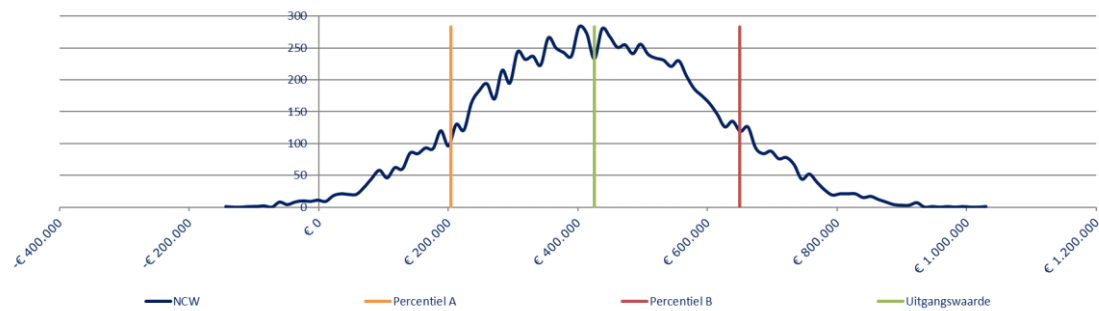


Figuur 14. Gevoeligheidsanalyse Nieuwveense Landen fase 1

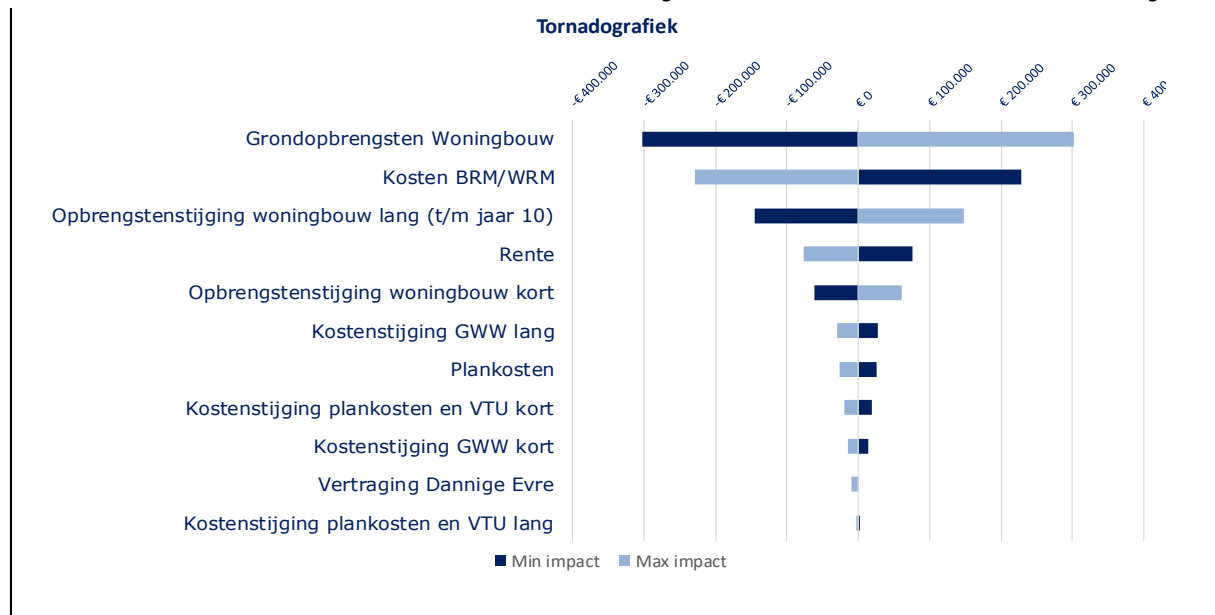
2. Danninge Erve

		Grondexploitatie 2024	NVL	Danninge Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie	a	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07	€ 10,04	
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -	€ 13,09	
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 8,70	€ 0,15	€ 3,02	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98	€ 8,69	
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92	€ 24,49	
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,59	€ 0,43	€ 2,98	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26	€ 8,81	
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ 3,98	€ 0,20	€ 3,00	€ 5,37	€ 0,80	€ 2,30	€ 0,89	€ 0,81	
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82	€ 9,24	
Risico (indien > 0)	e=d-b	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82	€ 4,81	
IFLO										
10% van de boekwaarde buto	a	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25	€ 3,75	
10% van de verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
10% van de boekwaarde netto	c=a-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
10% van de nog te maken kosten	d	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56	€ 7,03	
Onvoorzien	e	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Risico t.o.v. resultaat IFLO	e=c+d-e	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81	€ 10,78	
Positief resultaat grex	f	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -	€ 13,09	
Netto risico IFLO (indien > 0)	g=e-f	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81	€ 5,15	

Figuur 15. Samenvatting kwantitatieve risicoanalyse Danninge Erve



Figuur 16. Resultaten Monte Carlo simulatie Danninge Erve



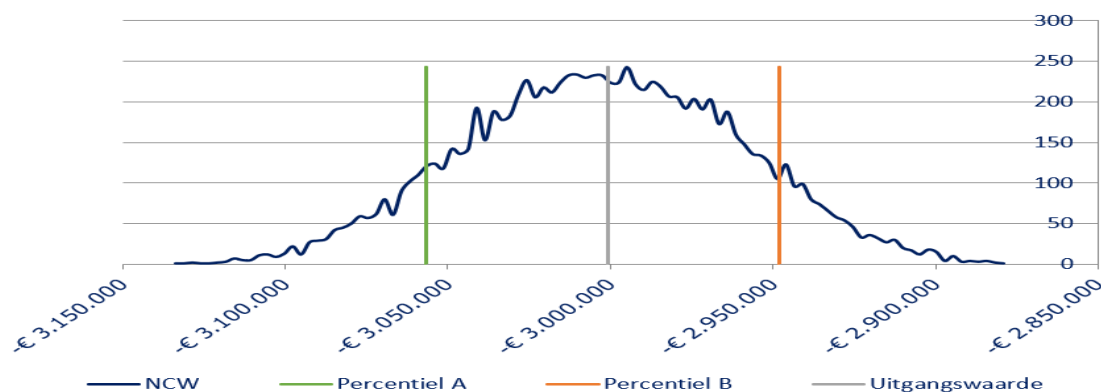
Figuur 17. Gevoeligheidsanalyse Danninge Erve

3. Blankenstein

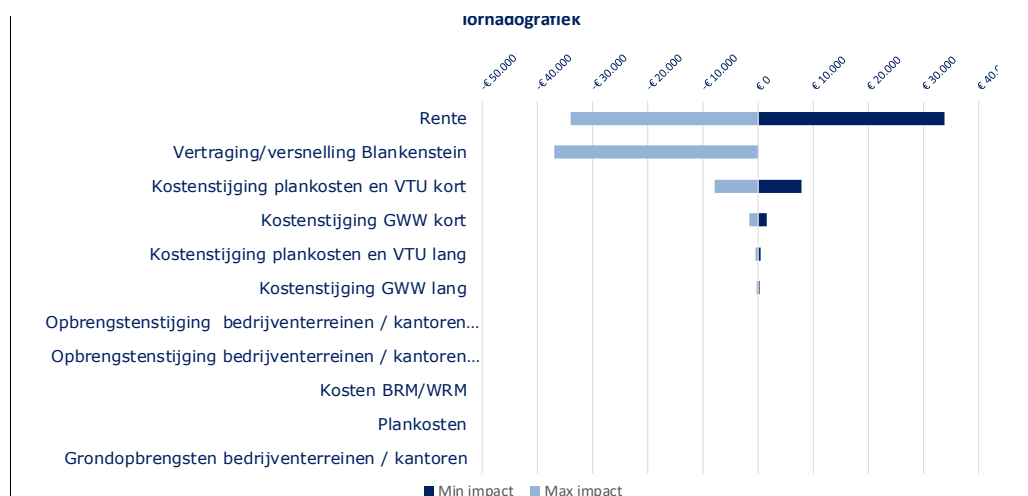
		Grondexploitatie 2024	NVL	Danijne Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie	a	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07		€ 10,04
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -		€ 13,09
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 8,70	€ 0,15	€ 3,02	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98		€ 8,69
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92		€ 24,49
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,59	€ 0,43	€ 2,98	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26		€ 8,81
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ 3,98	€ 0,20	€ 3,00	€ 5,37	€ 0,80	€ 2,30	€ 0,89		€ 0,81
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82		€ 9,24
Risico (indien > 0)	e=d-b	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82		€ 4,81
IFLO										
10% van de boekwaarde buto	a	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25		€ 3,75
10% van de verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
10% van de boekwaarde netto	c=a-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
10% van de nog te maken kosten	d	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56		€ 7,03
Onvoorzien	e	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
Risico t.o.v. resultaat IFLO	e=c+d-e	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81		€ 10,78
Positief resultaat grex	f	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -		€ 13,09
Netto risico IFLO (indien > 0)	g=e-f	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81		€ 5,15

Figuur 18. Samenvatting kwantitatieve risicoanalyse Blankenstein

Aantal trekkingen: 10.000



Figuur 19. Resultaten Monte Carlo simulatie Blankenstein



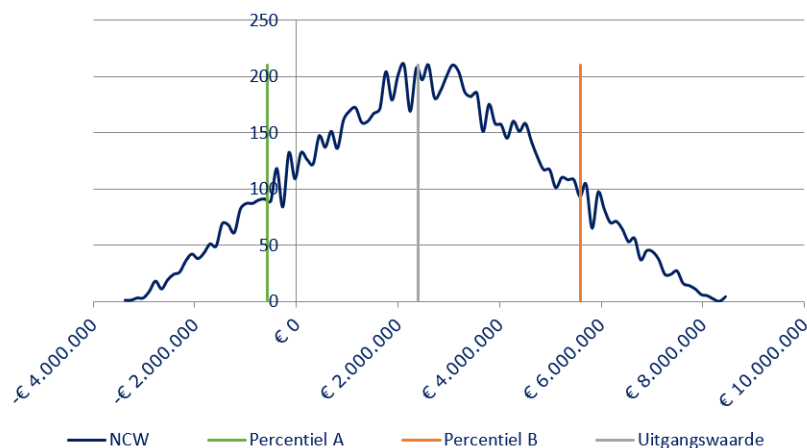
Figuur 20. Gevoeligheidsanalyse Blankenstein

4. Noord III/IV

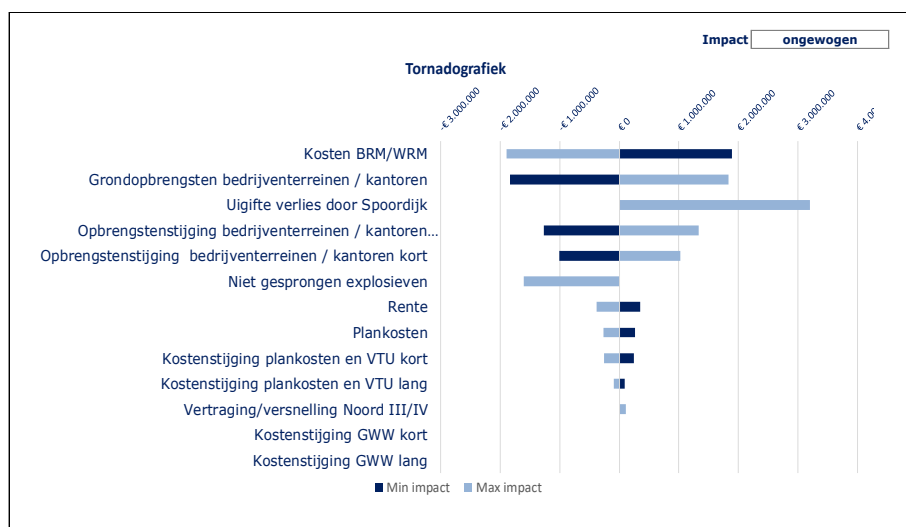
	Grondexploitatie 2024	NVL	Daninge Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO									
Resultaat grondexploitatie	a	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07	€ 10,04
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -	€ 13,09
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 8,70	€ 0,15	€ 3,02	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98	€ 8,69
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92	€ 24,49
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,59	€ 0,43	€ 2,98	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26	€ 8,81
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ 3,98	€ 0,20	€ 3,00	€ 5,37	€ 0,80	€ 2,30	€ 0,89	€ 0,81
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82	€ 9,24
Risico (indien > 0)	e=d-b	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82	€ 4,81
IFLO									
10% van de boekwaarde buto	a	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25	€ 3,75
10% van de verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10% van de boekwaarde netto	c=a-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10% van de nog te maken kosten	d	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56	€ 7,03
Onvoorzien	e	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Risico t.o.v. resultaat IFLO	e=c+d-e	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81	€ 10,78
Positief resultaat grex	f	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -	€ 13,09
Netto risico IFLO (indien > 0)	g=e-f	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81	€ 5,15

Figuur 21. Samenvatting kwantitatieve risicoanalyse Noord III & IV

Aantal trekkingen: 10.000



Figuur 22. Resultaten Monte Carlo simulatie Noord III & IV

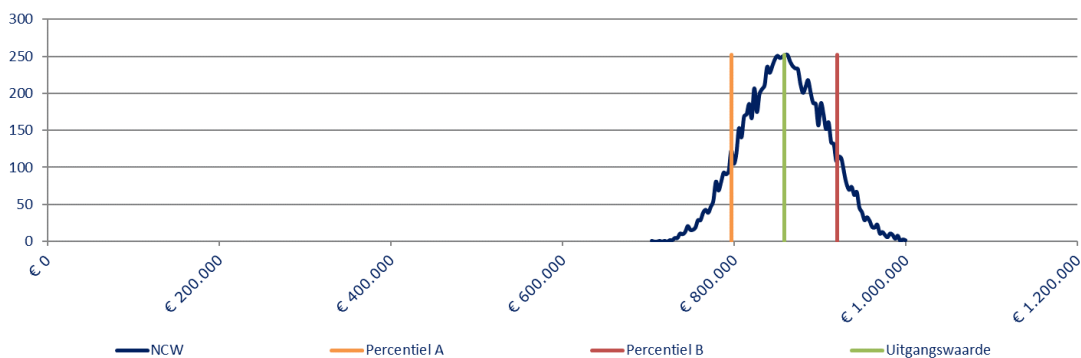


Figuur 23. Gevoeligheidsanalyse Noord III & IV

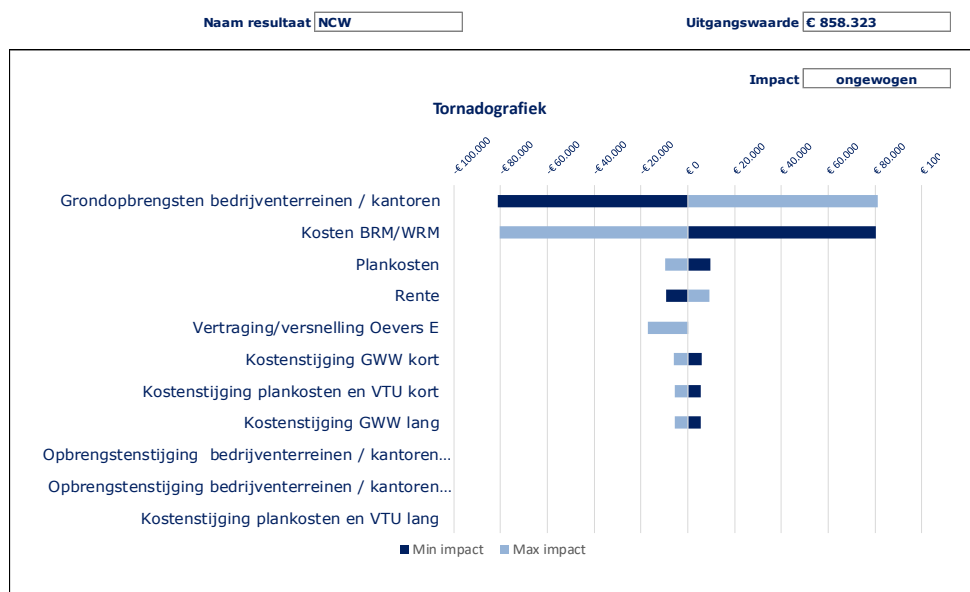
5. Oevers E

		Grondexploitatie 2024	NWL	Daninge Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie	a	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07		€ 10,04
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -		€ 13,09
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 8,70	€ 0,15	€ 3,02	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98		€ 8,69
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92		€ 24,49
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,59	€ 0,43	€ 2,98	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26		€ 8,81
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ 3,98	€ 0,20	€ 3,00	€ 5,37	€ 0,80	€ 2,30	€ 0,89		€ 0,81
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82		€ 9,24
Risico (indien > 0)	e=d-b	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82		€ 4,81
IFLO										
10% van de boekwaarde buto	a	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25		€ 3,75
10% van de verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
10% van de boekwaarde netto	c=a-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
10% van de nog te maken kosten	d	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56		€ 7,03
Onvoorzien	e	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
Risico t.o.v. resultaat IFLO	e=c+d-e	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81		€ 10,78
Positief resultaat grex	f	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -		€ 13,09
Netto risico IFLO (indien > 0)	g=e-f	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81		€ 5,15

Figuur 24. Samenvatting kwantitatieve risicoanalyse Oevers E



Figuur 25. Resultaten Monte Carlo simulatie Oevers E



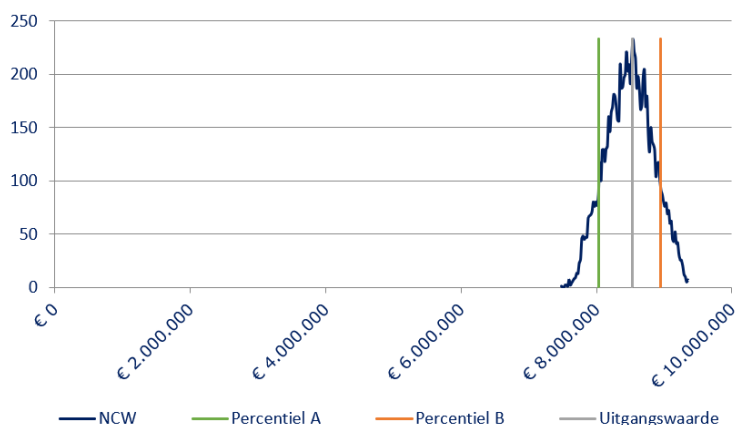
Figuur 26. Gevoeligheidsanalyse Oevers E

6. Oevers D

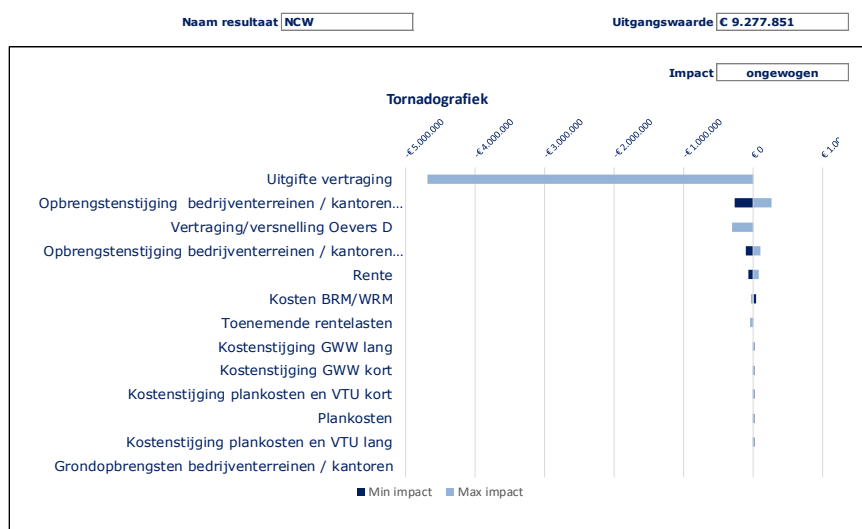
		Grondexploitatie 2024	NVL	Danninge Erve	Blankenstein	Noord ITI/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie	a	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07		€ 10,04
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 1,68	€ 0,42	-	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	-		€ 13,09
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 8,70	€ 0,15	€ 3,02	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98		€ 8,69
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92		€ 24,49
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,59	€ 0,43	€ 2,98	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26		€ 8,81
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ 3,98	€ 0,20	€ 3,00	€ 5,37	€ 0,80	€ 2,30	€ 0,89		€ 0,81
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82		€ 9,24
Risico (indien > 0)	e=d-b	€ 3,98	-	€ 0,02	-	-	-	€ 0,82		€ 4,81
IFLO										
10% van de boekwaarde buto	a	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25		€ 3,75
10% van de verliesvoorziening	b	-	-	-	-	-	-	-		-
10% van de boekwaarde netto	c=a-b	-	-	-	-	-	-	-		-
10% van de nog te maken kosten	d	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56		€ 7,03
Onvoorzien	e	-	-	-	-	-	-	-		-
Risico t.o.v. resultaat IFLO	e=c+d-e	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81		€ 10,78
Positief resultaat grex	f	€ 1,68	€ 0,42	-	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	-		€ 13,09
Netto risico IFLO (indien > 0)	g=e-f	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	-	-	-	€ 0,81		€ 5,15

Figuur 27. Samenvatting kwantitatieve risicoanalyse Oevers D

Aantal trekkingen: 10.000



Figuur 28. Resultaten Monte Carlo simulatie Oevers D

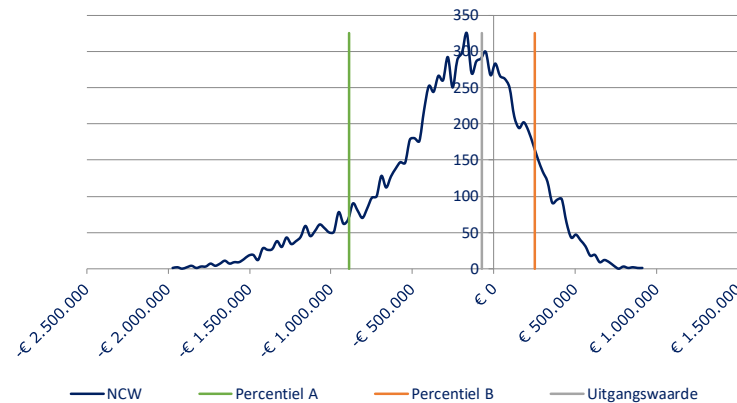


Figuur 29. Gevoeligheidsanalyse Oevers D

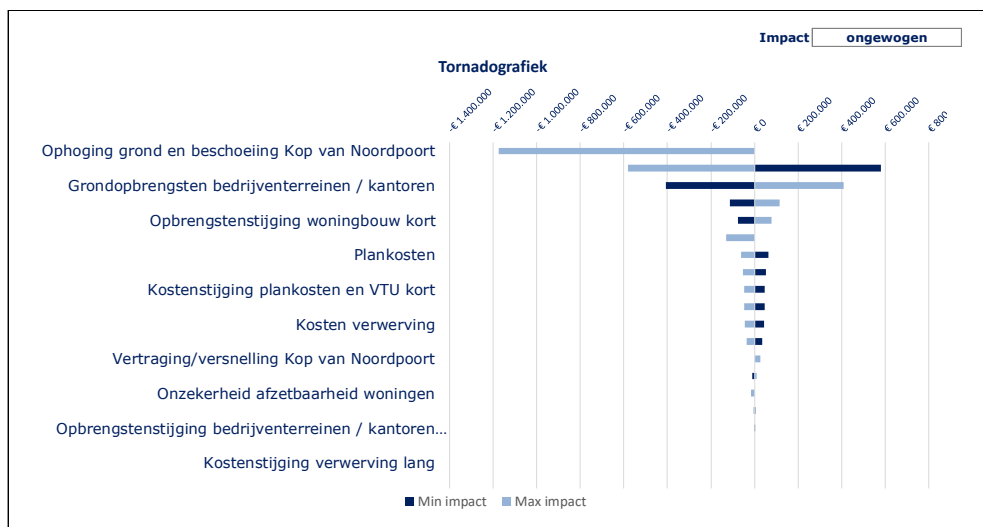
7. Noordpoort

		Grondexploitatie 2024	NVL	Damminge Erve	Blankenstein	Noord III/IV	Oevers E	Oevers D	Noordpoort	Totaal
MONTE CARLO										
Resultaat grondexploitatie	a	€ 1,68	€ 0,42	€ 2,98	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ 0,07	€ 10,04	
Resultaat plus verliesvoorziening	b	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -	€ 13,09	
Minimumresultaat risicoanalyse		€ 8,70	€ 0,15	€ 3,02	€ 2,26	€ 0,70	€ 2,21	€ 1,98	€ 8,69	
Maximumresultaat risicoanalyse		€ 6,59	€ 1,04	€ 2,94	€ 14,67	€ 1,00	€ 3,22	€ 0,92	€ 24,49	
Gemiddelde waarde risicoanalyse		€ 0,59	€ 0,43	€ 2,98	€ 8,47	€ 0,86	€ 2,89	€ 0,26	€ 8,81	
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	€ 3,98	€ 0,20	€ 3,00	€ 5,37	€ 0,80	€ 2,30	€ 0,89	€ 0,81	
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	€ 5,66	€ 0,22	€ 0,02	€ 1,67	€ 0,06	€ 0,79	€ 0,82	€ 9,24	
Risico (indien > 0)	e=d-b	€ 3,98	€ -	€ 0,02	€ -	€ -	€ -	€ 0,82	€ 4,81	
IFLO										
10% van de boekwaarde buto	a	€ 1,55	€ 0,34	€ 0,40	€ 1,24	€ 0,01	€ 0,02	€ 0,25	€ 3,75	
10% van de verliesvoorziening	b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
10% van de boekwaarde netto	c=a-b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
10% van de nog te maken kosten	d	€ 3,89	€ 0,23	€ 0,03	€ 2,17	€ 0,08	€ 0,06	€ 0,56	€ 7,03	
Onvoorzien	e	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Risico t.o.v. resultaat IFLO	e=c+d-e	€ 5,44	€ 0,57	€ 0,44	€ 3,41	€ 0,08	€ 0,04	€ 0,81	€ 10,78	
Positief resultaat grex	f	€ 1,68	€ 0,42	€ -	€ 7,04	€ 0,86	€ 3,09	€ -	€ 13,09	
Netto risico IFLO (indien > 0)	g=e-f	€ 3,76	€ 0,14	€ 0,44	€ -	€ -	€ -	€ 0,81	€ 5,15	

Figuur 30. Samenvatting kwantitatieve risicoanalyse Noordpoort



Figuur 31. Resultaten Monte Carlo simulatie Noordpoort



Figuur 32. Gevoeligheidsanalyse Noordpoort

Bijlage 5: Overzicht gebruikte documenten

De onderstaande documenten zijn aangeleverd of digitaal beschikbaar en zijn meegenomen bij het uitvoeren van deze risicoanalyse:

- Risicoanalyse ruimtelijke projecten gemeente Meppel 2023, Metafoor, maart 2023
- Overzicht boekwaardes exploitaties gemeente Meppel, balansdatum 31 december 2023
- Grondexploitaties van alle actieve projecten (in GrexManager, per 1 januari 2024)
- Adviesrapport actualisatie grondprijzennota 2024, BaseValue, januari 2024