



# GEMEENTE BOEKEL

Memo 2021/65

## MEMO

**Aan** : de raads- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Exploitatie Voskuilen  
**Datum** : 29 november 2021

Geachte raads- en burgerleden,

Bij de ontwikkeling van Voskuilen III is in het kader van woningbouwversnelling en risicodeling een groot deel van het plan verkocht aan Braks. Na eerdere positieve berichten over zijn aanpak in Odiliapeel en Volkel is daartoe een overeenkomst gesloten. Voor de inhoud daarvan verwijzen wij naar onze memo's van 22 maart en 18 mei.

Alhoewel dit financieel nauwelijks gevolgen heeft betekent het wel dat onze exploitatieberekening op deze werkwijze moet worden aangepast. Het eindresultaat verandert nauwelijks. Wel verschuiven de kostencomponenten. Zo vervallen bijvoorbeeld de kosten voor bouwrijp maken voor een groot deel omdat Braks dat voor zijn rekening neemt. Op hoofdlijnen zijn de wijzigingen:

- a. De kosten bouw en woonrijp maken dalen met € 695.000
- b. De directe opbrengsten uit verkoop bouwrijpe kavels dalen met € 1.129.000
- c. De opbrengsten uit exploitatieovereenkomst stijgen met € 486.000
- d. Per saldo stijgt de Netto Contante Waarde per 2021 van € 229.000 naar € 252.000

De NCW (het eindresultaat vertaalt naar Euro's nu) stijgt door de gekozen werkwijze met € 23.000. Daarin worden ook componenten als rente en inflatie meegenomen.

Zoals bekend hebben we in de onderhandelingen naar een definitieve overeenkomst met Braks uiteindelijk bedongen dat 9 kavels voor de vrije verkoop op de markt kunnen komen. Die kavels zijn door ons op de markt gebracht en verloot.

Aan de noordrand van het plan is de bestaande bomenrij niet goed in het bestemmingsplan verwerkt. Dit als gevolg van de tijdsdruk waaronder het bestemmingsplan tot stand is gekomen en ervoor is gekozen de detail inmeting pas in de bouwrijp fase te doen. De bomen staan zeer kort op de grens van de nieuwe kavels en sommige zelfs in de nieuwe kavels. Wij willen de bomen graag behouden. Dat kan gevolgen hebben voor de verkoop aan Braks. Daardoor zijn we nog in gesprek over de exacte noordelijke begrenzing. Dat kan weer gevolgen hebben voor de exploitatiebijstelling 2022.

Met de accountant is gesproken over de noodzaak om nu de exploitatie opnieuw vast te laten stellen. Die noodzaak is er niet. Blijkens de regels BBV en ons eigen grondbeleid kunnen we volstaan met een complete bijstelling van de exploitatie bij de grondbedrijfrapportage 2022. Die denken wij in maart 2022 ter besluitvorming aan u voor te leggen.

De daadwerkelijke realisatie van het plan loopt volop. Als gevolg van de kortere voorbereidingstijd lopen we wel tegen andere planningsproblemen aan. Zo hebben de Nutsbedrijven aangegeven pas in januari 2022 de kabels en leidingen aan te kunnen brengen. Dat wordt veroorzaakt doordat Enexis gewoonweg niet over de kabels beschikt die de grond in moeten. Afgelopen week is desondanks toch gestart door de Nutsbedrijven. Met Braks is afgesproken dat in januari 2022 een tweede informatieavond wordt gehouden met betrekking tot de in verkoop komende woningen.

Zoals al opgemerkt zijn de 9 gemeentelijke kavels inmiddels verloot en deels verkocht. Door de vertraging van de Nutsbedrijven hebben de kopers de mogelijkheid gekregen pas in 2022 de grond af te nemen.

-//-